



COMUNE DI DOMICELLA  
Provincia di Avellino



(Chiesa S. Nicola - P.zza Ferrante - Domicella)

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Prof. Ing. Roberto Gerundo *consulente*

Prof. Ing. Isidoro Fasolino *progettista*

Dott. Ing. Carla Eboli PhD *progettista*

Firma



Timbro

dicembre 2016

## **INDICE RUEC**

### **PARTE I - STRUTTURA E NORMATIVA**

#### **TITOLO I - STRUMENTI, STRUTTURE E SOGGETTI**

##### **CAPITOLO I - OBIETTIVI, CONTENUTI E ARTICOLAZIONE DEL RUEC**

Articolo 1 - Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)

Articolo 2 - Obiettivi e contenuti del Ruec

Articolo 3 - Articolazione del Ruec

Articolo 4 - Abusivismo edilizio

Articolo 5 - Trasparenza e partecipazione

Articolo 6 - Riferimenti normativi

##### **CAPITOLO II - STRUTTURE E SOGGETTI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Articolo 7 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Articolo 8 - Settori, competenze, responsabilità

Articolo 9 - Soggetti pubblici attuatori delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Articolo 10 - Sportello unico per l'edilizia (Sue)

Articolo 11 - Sportello unico per le attività produttive (Suap)

Articolo 12 - Funzioni del Suap

Articolo 13 - Servizio urbanistica

Articolo 14 - Soggetti privati attuatori della trasformazione urbanistica ed edilizia

#### **TITOLO II - LE COMMISSIONI CONSULTIVE**

##### **CAPITOLO I - GENERALITÀ**

Articolo 15 - Commissioni consultive

Articolo 16 - Commissione consiliare urbanistica (Ccu)

##### **CAPITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

Articolo 17 - Commissione edilizia comunale (CEd)

Articolo 18 - Composizione e nomina della CEd

Articolo 19 - Funzionamento e pubblicità della CEd

##### **CAPITOLO III - COMMISSIONE AMBIENTALE PER IL PAESAGGIO**

Articolo 20 - Commissione ambientale per il paesaggio (CaP)

Articolo 21 - Definizioni e compiti della CaP

Articolo 22 - Composizione e nomina della CaP

Articolo 23 - Funzionamento e pubblicità della CaP

Articolo 24 - Opere non assoggettate ad autorizzazioni paesaggistiche

Articolo 25 - Indirizzi di qualità paesaggistico-ambientale

Articolo 26 - Consuntivo dell'attività

## **PARTE II - DEFINIZIONI E TERMINOLOGIA**

### **TITOLO I - ELEMENTI EDILIZI E URBANISTICI**

#### **CAPITOLO I – ELEMENTI EDILIZI E URBANISTICI**

Articolo 27 - Elementi e indicatori edilizi e urbanistici

#### **CAPITOLO II – ELEMENTI EDILIZI**

Articolo 28 - Elementi edilizi di riferimento

Articolo 29 - Allineamento

Articolo 30 - Altana

Articolo 31 - Androne

Articolo 32 - Area di pertinenza

Articolo 33 - Balcone

Articolo 34 - Ballatoio

Articolo 35 - Barriera architettonica

Articolo 36 - Categoria e classe catastale

Articolo 37 - Chiosco / edicola

Articolo 38 - Cortile

Articolo 39 - Dehors

Articolo 40 - Edificio

Articolo 41 - Fronte dell'edificio

Articolo 42 - Galleria

Articolo 43 - Gazebo

Articolo 44 - Involucri leggeri rimovibili

Articolo 45 - Loggia

Articolo 46 - Lotto

Articolo 47 - Luci e vedute

Articolo 48 - Manufatto edilizio

Articolo 49 - Parcheggio

Articolo 50 - Parcheggi di urbanizzazione

Articolo 51 - Parcheggio pertinenziale

Articolo 52 - Pareti finestrate e prospicienti

Articolo 53 - Parti comuni condominiali

Articolo 54 - Pensilina

Articolo 55 - Pergolato

Articolo 56 - Pertinenza edilizia

Articolo 57 - Piano di sviluppo aziendale

Articolo 58 - Piano di un edificio

Articolo 59 - Piano interrato

Articolo 60 - Piano seminterrato

Articolo 61 – Porticato o portico

Articolo 62 – Protezione edilizia

Articolo 63 – Quota media del terreno

Articolo 64 - Recinzione

Articolo 65 - Sagoma

Articolo 66 - Serra

Articolo 67 - Serra bioclimatica

- Articolo 68 - Sistemazione esterna
- Articolo 69 - Soppalco
- Articolo 70 - Sottotetto
- Articolo 71 - Studio d'impatto ambientale
- Articolo 72 - Superfetazione edilizia
- Articolo 73 - Superficie agricola utilizzata
- Articolo 74 - Terrazza
- Articolo 75 - Tettoia
- Articolo 76 - Unità immobiliare
- Articolo 77 - Unità immobiliare abitativa
- Articolo 78 - Unità tipologica o tipo edilizio
- Articolo 79 - Veranda

### **CAPITOLO III – ELEMENTI URBANISTICI**

- Articolo 80 - Elementi urbanistici di riferimento
- Articolo 81 - Capacità insediativa
- Articolo 82 - Carico urbanistico
- Articolo 83 - Destinazione d'uso
- Articolo 84 - Opere di urbanizzazione
- Articolo 85 - Potenzialità edificatoria
- Articolo 86 - Standard urbanistici

## **TITOLO II - INDICATORI EDILIZI E URBANISTICI**

### **CAPITOLO I – PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI**

- Articolo 87 - Parametri edilizi e urbanistici
- Articolo 88 - Superficie coperta (Sc)
- Articolo 89 - Superfici per parcheggi pertinenziali (Spp)
- Articolo 90 - Superficie permeabile (Sp)
- Articolo 91 - Superficie utile (Su)
- Articolo 92 - Superficie utile lorda (Slp)
- Articolo 93 - Superficie non residenziale (Snr)
- Articolo 94 - Distanza (D)
- Articolo 95 - Altezza dell'edificio (H)
- Articolo 96 - Altezza di interpiano (hi)
- Articolo 97 - Altezza utile (hu)
- Articolo 98 - Volume dell'edificio (Vt)
- Articolo 99 - Volume utile (Vu)
- Articolo 100 - Volume tecnico
- Articolo 101 - Superficie fondiaria (Sf)
- Articolo 102 - Superficie territoriale (St)

### **CAPITOLO II – RAPPORTI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI**

- Articolo 103 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici
- Articolo 104 - Rapporto di copertura fondiario (Rcf)
- Articolo 105 - Rapporto di utilizzabilità fondiaria (Ruf)
- Articolo 106 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)
- Articolo 107 - Rapporto di permeabilità (Rp)
- Articolo 108 - Indice di piantumazione arborea (Ialb)
- Articolo 109 - Rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut)
- Articolo 110 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

## **PARTE III - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI**

### **TITOLO I - NORME PROCEDURALI E PROVVEDIMENTI PREVENTIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **CAPITOLO I - CERTIFICATO D'USO**

Articolo 111 - Certificato d'uso (CdU)

Articolo 112 - Richiesta del CdU

Articolo 113 - Rilascio e validità del CdU

#### **CAPITOLO II - PARERE PREVENTIVO**

Articolo 114 - Parere preventivo (Pp)

Articolo 115 - Richiesta di Pp

Articolo 116 - Rilascio di Pp

#### **CAPITOLO III – TITOLARITA' DELLA RICHIESTA ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' EDILIZIA E PROGETTISTI**

Articolo 117 - Titolarità della richiesta

Articolo 118 - Progettisti

### **TITOLO II - ASSOGGETTAMENTO DI OPERE E INTERVENTI A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

#### **CAPITOLO I – OPERE E INTERVENTI ASSOGGETTATI O NON ASSOGGETTATI A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

Articolo 119 - Opere e interventi assoggettati a provvedimenti autorizzativi

Articolo 120 - Opere e interventi non assoggettati a provvedimenti autorizzativi

#### **CAPITOLO II – PERMESSO DI COSTRUIRE**

Articolo 121 - Opere sottoposte a permesso di costruire (PdC)

Articolo 122 - Richiesta e documentazione di PdC

Articolo 123 - Elaborati di progetto di PdC

Articolo 124 - Relazione sul sito dell'intervento

Articolo 125 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincoli di tutela

Articolo 126 - Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale

Articolo 127 - Istruttoria formale delle richieste di PdC

Articolo 128 - Richieste relative a impianti produttivi di beni e servizi

Articolo 129 - Controllo su determinate attività produttive

Articolo 130 - Rilascio e ritiro del PdC

Articolo 131 - Atto di PdC

Articolo 132 - Procedimento sostitutivo

Articolo 133 - Decadenza, annullamento, revoca e rinnovo del PdC

Articolo 134 - Permesso di costruire (PdC) in deroga

Articolo 135 - Pubblicità e responsabilità

Articolo 136 - Trasferimento del PdC

#### **CAPITOLO III - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE**

Articolo 137 - Contributi di costruzione - principi

Articolo 138 - Determinazione del contributo di costruzione

- Articolo 139 - Contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione
- Articolo 140 - Esonero dal contributo di costruzione
- Articolo 141 - Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Articolo 142 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo
- Articolo 143 - Contributo di costruzione afferente al costo di costruzione
- Articolo 144 - Restituzione del contributo di costruzione
- Articolo 145 - Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo di costruzione

#### **CAPITOLO IV – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

- Articolo 146 – Opere soggette a denuncia di inizio attività (Dia)
- Articolo 147 – Inoltro e accettazione Dia
- Articolo 148 – Controlli
- Articolo 149 – Decadenza e annullamento

#### **CAPITOLO V – AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA**

- Articolo 150 – Opere soggette ad autorizzazione amministrativa (Aa)
- Articolo 151 – Opere urgenti
- Articolo 152 – Ripristino dello stato dei luoghi
- Articolo 153 – Decadenza, rinnovo, revoca, annullamento e trasferibilità delle Aa

#### **CAPITOLO VI – CONFERENZA DI SERVIZI**

- Articolo 154 – Procedimento semplificato mediante conferenza di servizi (CdS)
- Articolo 155 – Applicazioni generali della CdS

#### **CAPITOLO VII – INTERVENTI DI SICUREZZA E INTERESSE PUBBLICO**

- Articolo 156 – Opere pubbliche di competenza comunale
- Articolo 157 – Lavori di sicurezza
- Articolo 158 – Lavori di interesse pubblico

### **TITOLO II - GESTIONE DEI LAVORI**

#### **CAPITOLO I – ESECUZIONE DEI LAVORI**

- Articolo 159 – Punti fissi di linea e di livelli
- Articolo 160 – Comunicazione di inizio lavori
- Articolo 161 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere
- Articolo 162 – Conduzione del cantiere e pubblica incolumità
- Articolo 163 – Cautela per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici
- Articolo 164 – Varianti a PdC
- Articolo 165 – Varianti in corso d'opera

#### **CAPITOLO II – CONCLUSIONE DEI LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

- Articolo 166 – Conclusione dei lavori
- Articolo 167 – Comunicazione di fine lavori e rilascio del certificato di agibilità (Cag)
- Articolo 168 – Scheda tecnico-descrittiva
- Articolo 169 – Rilascio del Cag
- Articolo 170 – Certificato di collaudo per impianti produttivi
- Articolo 171 – Verifica di conformità dell'opera eseguita
- Articolo 172 – Tolleranza esecutiva nelle misurazioni
- Articolo 173 – Verifica analitica a campione
- Articolo 174 – Elenco dei tecnici verificatori

Articolo 175 – Dichiarazione di inabitabilità o non usabilità

Articolo 176 – Utilizzazione abusiva

### **CAPITOLO III – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SANATORIA**

Articolo 177 – Richiesta in sanatoria

Articolo 178 – Abusi edilizi di minore entità

## **TITOLO III - INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI**

### **CAPITOLO I – GENERALITÀ**

Articolo 179 - Attuazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche

Articolo 180 - Perequazione urbanistica

Articolo 181 - Disegno urbanistico di dettaglio

### **CAPITOLO II – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Articolo 182 - Intervento edilizio diretto (Ied)

Articolo 183 - Progetto unitario (Pu)

### **CAPITOLO III – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

Articolo 184 - Intervento urbanistico preventivo (Iup)

Articolo 185 - Piano urbanistico attuativo (Pua)

Articolo 186 - Richiesta di intervento urbanistico preventivo (Iup)

Articolo 187 - Comparto urbanistico di attuazione perequativa (Cua)

Articolo 188 - Classi di suolo urbano equivalente (Csue)

Articolo 189 - Iniziativa dei proprietari

Articolo 190 - Inerzia dei proprietari

Articolo 191 - Contenuti della convenzione per l'attuazione del Cua

### **CAPITOLO IV – STANDARD URBANISTICI**

Articolo 192 - Realizzazione e gestione degli standard urbanistici

Articolo 193 - Monetizzazione degli standard urbanistici

## **TITOLO IV – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

### **CAPITOLO I – PRINCIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO**

Articolo 194 - Principi

Articolo 195 - Trasformazioni e interventi

Articolo 196 - Categorie di intervento

### **CAPITOLO II – INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE**

Articolo 197 - Manutenzione ordinaria

Articolo 198 - Manutenzione straordinaria

### **CAPITOLO III – INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE**

Articolo 199 - Restauro e risanamento conservativo - generalità

Articolo 200 - Restauro

Articolo 201 - Risanamento conservativo

Articolo 202 - Mutamento di destinazione d'uso

Articolo 203 - Recupero per conservazione di giardini e siti storici

Articolo 204 - Miglioramento e adeguamento antisismico

Articolo 205 - Recupero abitativo di sottotetto

#### **CAPITOLO IV - INTERVENTI EDILIZI DI TRASFORMAZIONE**

Articolo 206 - Ristrutturazione edilizia

Articolo 207 - Opere interne di adeguamento igienico-funzionale

Articolo 208 - Adeguamento funzionale di Uia

Articolo 209 - Frazionamento di Ui

Articolo 210 - Accorpamento di Ui

Articolo 211 - Opere esterne di adeguamento estetico-architettonico

Articolo 212 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Articolo 213 - Installazione di impianti tecnologici

Articolo 214 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati

Articolo 215 - Ristrutturazione urbanistica

Articolo 216 - Demolizione

#### **CAPITOLO V - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE**

Articolo 217 - Demolizione e ricostruzione

Articolo 218 - Ampliamento di edificio esistente

Articolo 219 - Incremento volumetrico verticale

Articolo 220 - Nuova costruzione

Articolo 221 - Attrezzaggio del territorio

Articolo 222 - Modificazione del suolo

Articolo 223 - Depositi a cielo aperto

Articolo 224 - Costruzioni temporanee e precarie

Articolo 225 - Chiosco / edicola

Articolo 226 - Dehors

Articolo 227 - Interventi di arredo urbano

Articolo 228 - Allestimento del verde

Articolo 229 - Campi per attività sportive e ricreative

Articolo 230 - Recinzioni, passi carrai e rampe

Articolo 231 - Opere cimiteriali

Articolo 232 - Distribuzione automatica di carburante

Articolo 233 - Demolizione di rottami

Articolo 234 - Coltivazione di cave

Articolo 235 - Campeggi e campi nomadi

Articolo 236 - Occupazione di suolo pubblico

Articolo 237 - Impianti di pubblicità o propaganda

#### **CAPITOLO VI - PARCHEGGI**

Articolo 238 - Parcheggi

Articolo 239 - Parcheggio a raso

Articolo 240 - Parcheggio interrato

Articolo 241 - Parcheggi di urbanizzazione primaria

Articolo 242 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria

Articolo 243 - Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici



## **PARTE IV - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI SPAZI URBANI APERTI E DEGLI EDIFICI**

### **TITOLO I - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI**

#### **CAPITOLO I - PRINCIPI**

Articolo 244 - Qualità dell'architettura

Articolo 245 - Oggetto e contenuti

Articolo 246 - Requisiti cogenti e requisiti raccomandati

### **TITOLO II - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI SPAZI URBANI APERTI**

#### **CAPITOLO I - GENERALITÀ**

Articolo 247 - Spazi urbani aperti

Articolo 248 - Lista delle esigenze

Articolo 249 - Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico

#### **CAPITOLO II - ATTREZZATURE URBANE**

Articolo 250 - Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici

Articolo 251 - Arredo urbano

Articolo 252 - Chioschi ed edicole

Articolo 253 - Marciapiedi e passaggi pedonali

Articolo 254 - Percorsi ciclabili

Articolo 255 - Commercio su aree pubbliche

#### **CAPITOLO III - INTERVENTI PRIVATI SU SUOLO PUBBLICO**

Articolo 256 - Occupazione di suolo pubblico

Articolo 257 - Lavori di scavo

Articolo 258 - Passi carrai e rampe

Articolo 259 - Installazione di impianti di telefonia mobile

#### **CAPITOLO IV - SPAZI PRIVATI**

Articolo 260 - Spazi liberi di proprietà privata

Articolo 261 - Usi e attrezzature delle aree libere private

Articolo 262 - Accessi e passi carrabili

Articolo 263 - Aree private di pubblico transito o accesso

Articolo 264 - Parcheggi pertinenziali

#### **CAPITOLO V - REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI SPAZI URBANI APERTI**

Articolo 265 - Tutela e uso delle risorse naturali

Articolo 266 - Tutela degli alberi

Articolo 267 - Prevenzione del consumo di suolo

Articolo 268 - Permeabilità degli spazi urbani aperti

Articolo 269 - Compensazione ecologica preventiva

Articolo 270 - Corridoi ecologici

Articolo 271 - Riduzione dell'effetto "isola di calore"

## **TITOLO II - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI**

### **CAPITOLO I - GENERALITÀ**

Articolo 272 - Oggetto e contenuti

Articolo 273 - Lista delle esigenze

### **CAPITOLO II - ELEMENTI DELL'EDIFICIO**

Articolo 274 - Recinzioni

Articolo 275 - Porticati

Articolo 276 - Cortili

Articolo 277 - Scale

Articolo 278 - Sporgenze su suolo pubblico

Articolo 279 - Balconi e pensiline

Articolo 280 - Cornicioni

Articolo 281 - Parapetti

Articolo 282 - Gazebo

Articolo 283 - Pergolati

Articolo 284 - Tettoie

Articolo 285 - Verande

Articolo 286 - Tende parasole

Articolo 287 - Serre

### **CAPITOLO III - CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE**

Articolo 288 - Campo di applicazione

Articolo 289 - Accessibilità - definizioni e prescrizioni generali

Articolo 290 - Accessibilità degli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

Articolo 291 - Accessibilità delle strutture ricettive

Articolo 292 - Accessibilità di altri luoghi aperti al pubblico

Articolo 293 - Accessibilità delle aziende soggette a collocamento obbligatorio

Articolo 294 - Accessibilità delle autorimesse

Articolo 295 - Accessibilità di impianti sportivi pubblici e privati

Articolo 296 - Classificazione dei locali

Articolo 297 - Caratteristiche minime delle Uia

Articolo 298 - Caratteristiche minime delle Ui diverse dalle Uia

Articolo 299 - Dimensioni minime dei locali abitabili

Articolo 300 - Cucine, spazi di cottura, bagni e servizi igienici

Articolo 301 - Strutture destinate ad attività sanitarie

Articolo 302 - Locali destinati ad attività produttive

Articolo 303 - Depositi e locali di vendita di combustibili

Articolo 304 - Soppalchi in locali abitabili

Articolo 305 - Locali nei piani seminterrati ed interrati

Articolo 306 - Box auto e autorimesse

Articolo 307 - Piani terreno degli edifici

Articolo 308 - Negozi, uffici, attività artigianali e pubblici esercizi

Articolo 309 - Parti comuni condominiali

**CAPITOLO IV - REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

- Articolo 310 - Superficie permeabile
- Articolo 311 - Orientamento degli edifici
- Articolo 312 - Geometria degli edifici
- Articolo 313 - Materiali da costruzione
- Articolo 314 - Isolamento termico dell'involucro
- Articolo 315 - Controllo della radiazione solare
- Articolo 316 - Ventilazione naturale e ricambi d'aria all'interno dell'edificio
- Articolo 317 - Efficienza dell'impianto elettrico
- Articolo 318 - Impiego di fonti energetiche rinnovabili per la produzione elettrica
- Articolo 319 - Efficienza dell'impianto idrico
- Articolo 320 - Efficienza dell'impianto termico
- Articolo 321 - Produzione di acqua calda sanitaria da fonti energetiche rinnovabili
- Articolo 322 - Certificazione energetica degli edifici
- Articolo 323 - Contenimento delle risorse idriche
- Articolo 324 - Tetti verdi
- Articolo 325 - Verde verticale
- Articolo 326 - Protezione dagli effetti del gas radon
- Articolo 327 - Benessere acustico all'interno dell'edificio
- Articolo 328 - Rifiuti solidi urbani
- Articolo 329 - Serre bioclimatiche
- Articolo 330 - Prescrizioni riguardanti l'installazione di impianti tecnologici sugli edifici
- Articolo 331 - Opere edili pubbliche e private - prescrizioni per la redazione di progetti
- Articolo 332 - Disciplina del verde su aree private
- Articolo 333 - Abbattimento e potatura di alberature private

**CAPITOLO V - REQUISITI DI COMFORT ACUSTICO**

- Articolo 334 - Parametri di riferimento
- Articolo 335 - Misurazioni e valutazioni
- Articolo 336 - Indici di valutazione
- Articolo 337 - Provvedimenti particolari
- Articolo 338 - Rumorosità degli impianti
- Articolo 339 - Rumore da calpestio

**CAPITOLO VI - ALLACCIAMENTI E IMPIANTI**

- Articolo 340 - Allacciamento alla rete fognaria
- Articolo 341 - Allacciamento alla altre reti impiantistiche
- Articolo 342 - Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali
- Articolo 343 - Canne fumarie e comignoli

**CAPITOLO VII - RIFIUTI DOMESTICI**

- Articolo 344 - Obbligo al conferimento
- Articolo 345 - Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni
- Articolo 346 - Cassoni raccoglitori
- Articolo 347 - Raccolta differenziata

**CAPITOLO VIII - ESTETICA, DECORO E INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

- Articolo 348 - Decoro delle costruzioni
- Articolo 349 - Attenzioni per le nuove costruzioni

Articolo 350 - Manutenzione delle aree e delle costruzioni

Articolo 351 - Manutenzione degli edifici

Articolo 352 - Sistemazioni esterne agli edifici

Articolo 353 - Prescrizioni e obblighi

Articolo 354 - Cartelli e apparecchi di pubblico interesse

Articolo 355 - Insegne

Articolo 356 - Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi e altro

Articolo 357 - Impatto visivo e ambientale degli impianti tecnologici

Articolo 358 - Recinzioni

#### **CAPITOLO IX - TOPONOMASTICA**

Articolo 359 - Toponomastica

Articolo 360 - Numeri civici

Articolo 361 - Numerazione interna

## **PARTE V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **CAPITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Articolo 362 - Progetti e programmi per settori specifici

Articolo 363 - Validità ed efficacia del Ruec

Articolo 364 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

#### **CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI**

Articolo 365 - Violazioni e sanzioni

Articolo 366 - Modifiche e adeguamenti periodici del Ruec

Articolo 367 - Norme finali

### **Allegati**

Elenco delle principali sigle utilizzate nel Ruec

Tabella 1 - Coefficienti di riflessione delle superfici

Tabella 2 - Sviluppo a maturità delle principali specie arboree consigliate

**PARTE I - STRUTTURA E NORMATIVA****TITOLO I – STRUMENTI, STRUTTURE E SOGGETTI****CAPITOLO I – OBIETTIVI, CONTENUTI E ARTICOLAZIONE DEL RUEC****Articolo 1 - Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)**

1. Il presente regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) è redatto ai sensi e nel rispetto dell'art. 28 della Lr 16/2004.
2. Il Ruec riguarda norme e criteri di natura generale e prestazionale relativi a qualsiasi tipo d'intervento, indipendentemente dalla sua localizzazione all'interno del territorio comunale, e contiene le procedure per il suo espletamento e le regole a cui l'Amministrazione comunale (Ac) e i cittadini devono attenersi per la sua attuazione, compreso il rilascio degli atti autorizzativi.
3. Le previsioni grafiche e normative del piano urbanistico comunale (Puc) sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel Ruec.

**Articolo 2 – Obiettivi e contenuti del Ruec**

1. Il Ruec contiene le norme che disciplinano le modalità di intervento sul territorio comunale, sia quelle di iniziativa pubblica che privata; regola, in particolare, le attività di costruzione, mantenimento, modificazione fisica e/o funzionale degli immobili e quelle di intervento sugli spazi urbani aperti, definendone i requisiti tecnico-prestazionali, igienici, di estetica e decoro, di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica.
2. Il Ruec ha per oggetto le attività di trasformazione edilizia e urbanistica, anche in attuazione di piani urbanistici attuativi (Pua) previsti dal Puc, nonché la successione di fasi operative, tra loro correlate temporaneamente ed organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale di immobili, con riferimento alle procedure e alla qualità del prodotto finale.
3. Il Ruec, in conformità alle previsioni del Puc e delle norme tecniche d'attuazione (Nta) allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.
4. Il Ruec individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia e urbanistica, nel rispetto dei principi di cui al successivo comma 5, e disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sul suolo e nel sottosuolo, del territorio comunale, nel rispetto del vigente Puc e delle relative Nta, nonché delle norme nazionali e regionali applicabili in materia.
5. Il presente Ruec è basato sui seguenti principi:
  - a) semplificazione normativa;
  - b) decentramento dei livelli di decisione;
  - c) semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa;
  - d) sussidiarietà e integrazione delle attività pubbliche e private;
  - e) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
  - f) ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
  - g) tutela dell'affidamento del privato;
  - h) valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
  - i) competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico e attività amministrativa di attuazione;
  - j) potenziamento delle informazioni ai cittadini e alle categorie economiche e professionali;

- k) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
  - l) perequazione urbanistica;
  - m) sostenibilità ed efficienza energetica.
6. Chiunque abbia titolo a realizzare trasformazioni urbanistiche o opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del Ruec, nel rispetto dell'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione generale e di settore europea, nazionale e regionale, nonché delle norme del codice civile (cc).

### **Articolo 3 – Articolazione del Ruec**

1. Il presente Ruec è suddiviso in quattro parti:
  - a) Parte I - Struttura e normativa;
  - b) Parte II - Definizioni e terminologia;
  - c) Parte III - Attuazione delle trasformazioni;
  - d) Parte IV - Requisiti tecnici e prestazioni degli spazi urbani aperti e degli edifici.
2. La Parte I definisce la struttura del Ruec, elenca le norme ed i principi su cui esso si fonda, individua i settori comunali preposti agli interventi sul territorio, ciascuno secondo le proprie competenze e responsabilità e definisce, infine, la composizione e i compiti delle commissioni consultive.
3. La Parte II riporta, riunite in un capitolo apposito, per facilità e comodità di consultazione, le definizioni dei parametri urbanistico-edilizi e la principale terminologia impiegata nel Ruec.
4. La Parte III riguarda le procedure e le modalità di esecuzione delle trasformazioni urbanistico-edilizie e in particolare:
  - a) il procedimento relativo al rilascio dei certificati d'uso, dei pareri preventivi, dei permessi di costruire (PdC), delle denunce di inizio attività (Dia), dei certificati di agibilità (Cag);
  - b) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
  - c) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - d) la documentazione e gli elaborati grafici e descrittivi a corredo ed esplicitazione delle attività di cui alla lettera a) del presente comma 4.
  - e) i parametri urbanistico-edilizi e le categorie di intervento, in modo tale che la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti e delle opere edilizie si effettuino con riferimento a tali definizioni.
5. La Parte IV stabilisce i requisiti tecnici e le prestazioni degli spazi urbani aperti e degli edifici, oggettivi e misurabili, cui tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono rispondere, in riferimento alle diverse esigenze riconosciute per le opere stesse, prescindendo dalle modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili.

### **Articolo 4 – Abusivismo edilizio**

1. Qualsiasi lotto edificato sul territorio comunale dovesse risultare illegittimamente trasformato e non beneficiario di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, essendo, di fatto, già acquisito al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, è destinato ad attrezzature e servizi, con preferenza per parcheggio e per verde attrezzato, previa delibera di giunta comunale su proposta del responsabile dell'Utc.
2. Le superfici di cui sopra sono da considerare aggiuntive rispetto alle superfici minime già

previste per gli standard urbanistici.

#### **Articolo 5 - Trasparenza e partecipazione**

1. L'Ac, nel rispetto dei principi generali di trasparenza e partecipazione democratica, predispone, anche su mandato del Cc, l'insieme degli strumenti e mette in atto le iniziative idonee ad assicurare l'informazione sulle previsioni urbanistiche concernenti il territorio e le loro modalità di attuazione, anche al fine di diffonderne la conoscenza e promuovere la piena partecipazione diretta e indiretta dei cittadini alle azioni di pianificazione urbanistica.
2. Le descritte iniziative sono da prevedersi in aggiunta a quanto prescritto dalle specifiche norme vigenti in materia.

#### **Articolo 6 – Riferimenti normativi**

1. Gli articoli del presente Ruec sono elaborati nel rispetto della legislazione generale e di settore europea, nazionale e regionale vigente in materia di governo del territorio, urbanistica, edilizia, sostenibilità ambientale ed efficienza energetica, nonché delle norme del cc.

### **CAPITOLO II – STRUTTURE E SOGGETTI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

#### **Articolo 7 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del funzionario competente, dei necessari atti autorizzativi o all'espletamento delle procedure previste dalla legislazione vigente.
2. Fatto salvo quanto al precedente comma 1, le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.
3. Per quanto non espressamente normato, il Comune, in sede di rilascio dei permessi di costruire (PdC) o in applicazione delle procedure previste dalla legislazione vigente, avvalendosi degli organi consultivi preposti, interpreta ed applica le Nta del Puc e le disposizioni contenute nel presente Ruec.

#### **Articolo 8 – Settori, competenze, responsabilità**

1. Le attività del Comune in materia urbanistico-edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze e dei tempi fissati dalla legge e dal Ruec e in sede di accordo tra i soggetti interessati.
2. Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni sono:
  - a) per i procedimenti urbanistici: il Servizio Urbanistica;
  - b) per i procedimenti edilizi: lo sportello unico per l'edilizia (Sue) e lo sportello unico per le attività produttive (Suap);
  - c) per la vigilanza sull'attività edilizia: il Comando di Polizia municipale;
  - d) per le verifiche di conformità ai titoli abilitanti e l'attività sanzionatoria: gli Uffici competenti per vigilanza e sanzioni;
  - e) per le demolizioni dei manufatti abusivi: l'Ufficio competente per le demolizioni.



3. Restano di competenza del dirigente del servizio (DdS) Urbanistica le funzioni di indirizzo e di raccordo con gli altri Settori comunali, circa l'interpretazione delle norme del presente Ruec, fermo restando che, nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta comunale (Gc) ha valore di interpretazione autentica.

#### **Articolo 9 – Soggetti pubblici attuatori delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Le strutture comunali che attuano, secondo le indicazioni del presente Ruec, la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e dell'edificato sono riportate, con le rispettive funzioni, negli articoli che seguono.

#### **Articolo 10 – Sportello unico per l'edilizia (Sue)**

1. Il Dpr 380/2001, art. 5, istituisce nel comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, la formazione di un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia (Sue), anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, o accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti.
2. Lo Sue assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa e dal Ruec.
3. Lo Sue si pone come punto privilegiato di contatto tra il privato e l'Ac, fungendo da interlocutore tra il cittadino e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine a procedimenti edilizi, proponendosi come garante di tempi certi e procedure semplificate.
4. I cittadini e i tecnici che necessitino di informazioni o vogliano attivare un procedimento attinente l'edilizia e l'urbanistica devono rivolgersi allo Sue che provvederà all'accettazione, protocollatura, ricezione e consegna di tutta la documentazione relativa a: Dia; PdC; accesso e copie di atti amministrativi; deposito frazionamenti; attività edilizia libera; certificati e attestazioni in materia edilizia e urbanistica.
5. Lo Sue, in particolare, riceve:
  - a) le domande per il rilascio di PdC;
  - b) le Dia;
  - c) le richieste di certificati di agibilità;
  - d) i progetti approvati dalla Soprintendenza;
  - e) ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di edilizia.
6. Lo Sue, inoltre, fornisce le informazioni sulle materie di cui al punto precedente, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica:
  - a) alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure;
  - b) all'elenco delle domande presentate;
  - c) allo stato del loro iter procedurale;
  - d) a tutte le possibili informazioni utili disponibili.
7. Lo Sue adotta i provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi nelle medesime materie, in favore di chiunque vi abbia interesse.
8. Lo Sue acquisisce direttamente, ai fini del rilascio del PdC o del certificato di agibilità (Cag), ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - a) il parere Asl, nel caso in cui non possa essere sostituito dalla autocertificazione di cui al Dpr 380/2001, art. 20, comma 1;
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
9. Lo Sue cura l'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi (CdS), degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio e, in particolare:
  - a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;

- b) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004;
  - c) il parere dell' autorità competente in tema di vincoli idrogeologici;
  - d) gli assensi in materia di servitù viarie ferroviarie;
10. Lo Sue rilascia :
- a) i PdC;
  - b) copia delle Dia;
  - c) le certificazioni e attestazioni in materia edilizia e urbanistica;
  - d) le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio .

### **Articolo 11 – Sportello unico per le attività produttive (Suap)**

1. Lo Sportello unico per le attività produttive (Suap) riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del Dpr 447/1998, come modificato dal Dpr 440/2000 e s.m.i., anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri uffici ed amministrazioni, purché riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale e attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della progettata attività.
2. Rientrano nelle competenze del Suap tutti i procedimenti aventi per oggetto la localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne agli edifici adibiti ad uso di impresa; rientrano tra gli impianti di cui all'oggetto quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni, in particolare per la installazione di infrastrutture per telefonia cellulare.
3. Nei casi in cui la localizzazione degli impianti sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, la variante è approvata in base al procedimento semplificato mediante CdS di cui all'art. 154.
4. In sede di individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi, il consiglio comunale può subordinare l'effettuazione degli interventi alla redazione di un piano per gli insediamenti produttivi.
5. L'Ac definisce, entro 6 mesi dall'approvazione del presente Ruec, linee guida, da approvare con deliberazione di Cc, finalizzate alla definizione di criteri in base ai quali procedere all'accoglimento o al respingimento delle richieste relative alla localizzazione degli impianti in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti.
6. La localizzazione degli impianti necessita dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o di apposita convenzione con i richiedenti al fine di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi.
7. Lo Suap assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

### **Articolo 12 – Funzioni del Suap**

1. Lo sportello unico assicura, previa predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi informativi, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito, anche in via telematica, a:
  - a) informazioni sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal regolamento;
  - b) l'elenco delle domande di autorizzazione presentate;
  - c) lo stato del loro iter procedurale;

- d) tutte le informazioni utili disponibili a livello regionale comprese quelle concernenti le attività promozionali.
2. Il Suap si pronuncia sulla conformità, allo stato degli atti, in possesso della medesima, dei progetti preliminari sottoposti al suo parere alla normativa e ai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento autorizzatorio.

### **Articolo 13 – Servizio urbanistica**

1. Il Servizio urbanistica riceve i procedimenti connessi alle varianti generali allo strumento urbanistico vigente e ai piani urbanistici attuativi (Pua), all'istruttoria dei Pua di iniziativa privata, all'istruttoria o redazione dei Pua di iniziativa pubblica, alla redazione di regolamenti e convenzioni urbanistiche, ecc.
2. Esso assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

### **Articolo 14 – Soggetti privati attuatori della trasformazione urbanistica ed edilizia**

1. Nel processo urbanistico ed edilizio intervengono anche i soggetti che svolgono un servizio di pubblica necessità, fra i quali il progettista, il tecnico rilevatore, il direttore dei lavori, ecc., che, in base alle vigenti normative, assumono il ruolo di pubblici ufficiali.

## **TITOLO II - LE COMMISSIONI CONSULTIVE**

### **CAPITOLO I – GENERALITÀ**

#### **Articolo 15 – Commissioni consultive**

1. Commissioni consultive sono la commissione consiliare urbanistica (Ccu), la commissione edilizia comunale (CEd) e la commissione ambientale per il paesaggio (CaP).

#### **Articolo 16 – Commissione consiliare urbanistica (Ccu)**

1. La commissione consiliare urbanistica (Ccu) esprime il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, oltre che rispetto alle prerogative attribuite alla stessa dallo statuto e dal regolamento consiliare, anche su piani urbanistici attuativi (Pua) che costituiscono variante al Puc.
2. La Ccu è, altresì, chiamata ad esprimere il proprio parere, non vincolante, su tutti i Pua, che, ancorché conformi al Puc, comportino anche una sola delle modifiche di cui alla Lr 16/2004, art. 26, comma 3, e art. 27, comma 7.
3. Composizione, nomina e funzionamento della Ccu, restano disciplinate da quanto nello specifico previsto dallo statuto e dal regolamento consiliare comunale.

### **CAPITOLO II – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (CEd)**

#### **Articolo 17 – Commissione edilizia comunale (CEd)**

1. La commissione edilizia comunale (CEd) di cui alla legge 1150/1942, art.33, può essere abolita ai sensi della legge 449/1997, art. 41, nel qual caso non si applica il presente articolo.
2. La CED, nel caso in cui il Comune intenda mantenerla, costituisce l'organo consultivo del Comune stesso nel campo urbanistico ed edilizio ed esprime pareri sulla legittimità tecnico-amministrativa degli interventi proposti in conformità alle normative comunali, regionali e statali e agli strumenti urbanistici operanti sul territorio.

3. Nel campo urbanistico, la CEEd esprime il suo parere obbligatorio in ordine all'assetto morfologico e funzionale della struttura urbana e territoriale o delle singole opere e sugli aspetti inerenti agli obiettivi e agli indirizzi di qualità architettonica e paesistico-ambientale, riguardanti:
  - a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
  - b) strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
  - c) Ruec e sue modificazioni;
  - d) accordi di programma (AdiP) ai sensi della legge 142/1990, art. 27, e smi;
  - e) progetti per i quali è convocata la CdS di cui alla legge 241/1990, art. 14, e smi;
  - f) programmi dei lavori pubblici di cui del DLgs 163/2006, art. 128, e smi;
  - g) programmi integrati di interventi di cui alla legge 179/1992 e relativa Lr 3/1996;
  - h) programmi di recupero urbano di cui alla legge 493/1993, art. 11;
  - i) altri piani e programmi aventi per oggetto la organizzazione del territorio;
  - j) deliberazioni consiliari attinenti alla materia urbanistica.
4. La CEEd esprime, inoltre, pareri, se richiesti dal Comune o su propria autonoma iniziativa, sulla interpretazione degli strumenti urbanistici generali, esecutivi e sul Ruec e loro varianti, di norme statali e regionali in materia, dei piani territoriali e settoriali sovraordinati al Puc; i suddetti pareri sono resi entro 45 giorni dalla formale richiesta inoltrata al presidente della CEEd
5. Nel campo edilizio, la CEEd esprime il proprio parere obbligatorio, in ordine alla legittimità tecnico-amministrativa degli interventi proposti in conformità alle normative comunali, regionali e statali e agli strumenti urbanistici operanti sul territorio, nonché sugli aspetti formali, compositivi ed estetici, dei progetti delle opere edilizie e del loro inserimento nel contesto urbano e ambientale; detto parere è, in ogni caso, finalizzato al riconoscimento della qualità architettonica e urbana delle opere, secondo gli indirizzi predeterminati di cui all'art. 25.
6. In particolare, sono sempre sottoposti al parere obbligatorio della CEEd:
  - a) temi di carattere generale, anche sulla base di esempi specifici connessi a richieste di PdC, loro varianti, annullamento o revoche;
  - b) i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, di cui al DLgs 163/2006 e smi, presentati dai soggetti proponenti di cui alla stessa legge, a meno degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - c) qualsiasi intervento operante su immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004.
7. Non sono sottoposti al parere della CEEd i progetti riguardanti:
  - a) richieste di PdC in sanatoria, ai sensi del Dpr 380/2001, art. 36, e smi, per le quali è richiesto il solo accertamento di conformità;
  - b) opere per le quali il responsabile unico del procedimento (Rup) abbia formulato una relazione di non conformità, notificata al richiedente e al progettista.
8. È facoltà del Rup, in via straordinaria, formulare richieste di parere.

#### **Articolo 18 – Composizione e nomina della CEEd**

1. La CEEd è nominata, con decreto sindacale, all'inizio del mandato amministrativo ed è composta:
  - a) dal sindaco o assessore al ramo, all'uopo delegato, in qualità di presidente;
  - b) da un esperto nelle discipline urbanistico-edilizie, in qualità di vicepresidente;
  - c) da un architetto;
  - d) da un ingegnere civile o con indirizzo di laurea ad esso assimilabile;
  - e) da un geometra o perito edile;
  - f) da un geologo;
  - g) da un agronomo;
  - h) da un avvocato esperto in legislazione urbanistica, edilizia, ambientale e paesistica;

- i) da un laureato in lettere o in architettura esperto in storia dell'architettura.
2. I componenti la CED, ad esclusione del presidente, non possono far parte di organi o istituzioni ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
3. Per i componenti la CED vigono le incompatibilità sulle nomine previste dallo statuto comunale.
4. La CED resta in carica per la durata del consiglio comunale (Cc) e i suoi componenti non possono essere confermati per il periodo consecutivo a quello di attività; è fatto salvo quanto stabilito dalla legge 444/1994, art. 3, e smi, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.
5. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica, su certificazione del presidente.
6. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della CED, si provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo residuo di durata in carica della CED; in tal caso, il sostituto può essere riconfermato per il periodo consecutivo a quello di attività sempreché quest'ultimo non sia stato di durata superiore alla metà di quello ordinario.
7. Segretario della CED, senza diritto di voto, è un impiegato con qualifica tecnica dell'ufficio tecnico comunale (Utc), all'uopo designato dal competente dirigente.
8. Il compenso del componente la CED è fissato con deliberazione di Gc; al presidente è riconosciuta una ulteriore indennità pari al 100% del compenso del componente.

#### **Articolo 19 - Funzionamento e pubblicità della CED**

1. La CED si riunisce nella sede municipale, almeno 3 volte al mese e, in via straordinaria, tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal presidente e pervenire almeno 3 giorni prima della seduta. Le riunioni della CED sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il presidente o il vicepresidente; il numero legale dei componenti la commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione della CED, suddiviso eventualmente per tematiche omogenee, contiene tutte le pratiche trasmesse dal Rup, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 giorni dal ricevimento degli atti; decorso tale termine senza la formulazione dei pareri della CED, il Rup formula la proposta motivata all'autorità competente per l'emanazione del provvedimento.
3. La CED, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - a) convocazione dei progettisti nel corso della riunione della CED per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) necessità di sopralluogo.
4. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla CED, la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della CED è espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e, comunque entro 60 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal Rup alla CED.
5. La CED, su argomenti di particolare rilevanza, può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori o materie e rappresentanti delle categorie sociali interessate.
6. La CED sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento, esprime:
  - a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;
  - b) parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali, sempre motivato;
  - c) parere contrario, sempre motivato.

7. È valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del presidente o, in mancanza, del vicepresidente determina la valutazione.
8. I componenti della CED non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati; la partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CED, motivo di incompatibilità a eseguire la progettazione, anche parziale o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima; la trasgressione comporta la revoca, a opera del sindaco, da membro della CED e la segnalazione all'Ordine o al Collegio professionale di appartenenza dell'iscritto.
9. È presente ai lavori della CED il tecnico comunale Rup che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
10. Delle adunanze della CED viene redatto verbale firmato dal presidente, dal segretario e da almeno due componenti; il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del \_\_\_\_\_ dalla CED", completata dalla propria vidimazione.
11. I pareri della CED sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'albo pretorio e possono essere richiesti in forma integrale da chiunque ne abbia interesse, nel rispetto delle procedure sull'acquisizione degli atti di competenza comunale.

### **CAPITOLO III – COMMISSIONE AMBIENTALE PER IL PAESAGGIO**

#### **Articolo 20 – Commissione ambientale per il paesaggio (CaP)**

1. Ai sensi della Lr 16/2004, art. 41, comma 2, le funzioni consultive in materia paesaggistica e ambientale, attribuite alla commissione edilizia integrata comunale dall'allegato alla Lr 10/1982, in merito alle funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai comuni con Lr 65/1981, sono esercitate da un organo collegiale denominato commissione ambientale per il paesaggio (CaP).
2. La CaP opera quale organo tecnico-amministrativo per l'esercizio delle funzioni subdelegate ai sensi della Lr 65/1981 e si esprime sulla compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni edilizie o di uso del suolo previste negli interventi ad essa sottoposti.
3. La CaP ha il compito di esprimere il parere in merito alle materie sub-delegate di cui al Dpr 616/1977, art. 82, comma 2, lettere b), d) e f), nonché di consulenza su tutte le questioni che il Comune riterrà opportuno sottoporle a salvaguardia di valori ambientali, archeologici, paesistici, architettonici e monumentali, in ottemperanza delle disposizioni del DLgs 42/2004 e smi.
4. La CaP è costituita dal dirigente o responsabile dell'Utc, con funzioni di presidente, e da 4 membri designati dal consiglio comunale (Cc) con voto limitato; i membri sono laureati, particolarmente e documentatamente esperti, di nomina consiliare, individuati sulla base di una procedura di evidenza pubblica per titoli, aventi, rispettivamente, le seguenti caratteristiche formali e sostanziali:
  - a) un laureato in ingegneria o architettura, esperto in materia edilizio-architettonica;
  - b) un laureato in ingegneria, architettura o urbanistica, esperto in materia urbanistica;
  - c) un laureato in architettura o in ingegneria per l'ambiente e il territorio, esperto in materia paesistica;
  - d) un laureato esperto in: in archeologia; beni ambientali; storia dell'arte; discipline agricolo-forestale e naturalistiche; discipline di arti figurative, storiche e pittoriche; discipline di legislazione dei beni culturali.
5. Gli esperti, di cui al precedente comma 4, non dipendenti né amministratori comunali, sono designati sulla base di curricula individuali da cui si evinca chiaramente l'esperienza maturata nei settori di competenza.

6. I componenti restano in carica per un anno e sono riconfermabili per la durata dell'intera consiliatura ma non sono riconfermabili nel periodo corrispondente alla consiliatura immediatamente successiva a quella di attività.
7. Le sedute della CaP sono valide qualora, oltre ai requisiti di cui all'art. 19, siano presenti almeno tre dei cinque membri che la compongono, fra cui il presidente.
8. Svolge le funzioni di segretario della CaP, senza diritto di voto, un dipendente avente qualifica tecnica o amministrativa, nominato dal presidente della CaP, che ne può disporre la sostituzione in qualsiasi momento.
9. I membri della CaP che si assentino, indipendentemente dalla cause, per tre sedute consecutive, decadono automaticamente e il segretario ha l'obbligo di darne comunicazione scritta al Cc, che provvede alla sostituzione nella prima seduta utile; nelle more, la CaP può riunirsi e deliberare anche in numero ridotto ma non inferiore a tre componenti, compreso il presidente.
10. Per quanto riguarda compiti, composizione, procedura di convocazione, funzionamento interno, durata e remunerazione dei suoi componenti, si applicano le disposizioni di cui ai seguenti artt. da 21 a 23.

### **Articolo 21 – Definizioni e compiti della CaP**

1. La CaP costituisce l'organo consultivo del Comune stesso nel campo paesaggistico e ambientale, compiendo, in particolare, una valutazione estetica della qualità urbana e architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico ed esprime pareri, obbligatori ma non vincolanti, i quali rivestono un ruolo autonomo e separato rispetto ai pareri di mera conformità normativa urbanistica ed edilizia, di esclusiva competenza degli organi tecnico-amministrativi comunali, afferenti al rilascio di PdC o a Dia.
2. Nel campo urbanistico, la CaP esprime il suo parere obbligatorio e preventivo in ordine all'assetto morfologico e funzionale della struttura urbana e territoriale o delle singole opere aventi ricadute sulla qualità architettonica e paesistico-ambientale, riguardanti:
  - a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
  - b) varianti al Ruec;
  - c) AdiP ai sensi della legge 142/1990, art. 27, e smi, e della Lr 16/2004, art. 12;
  - d) progetti per i quali è convocata la CdS di cui alla legge 241/1990, art. 14, e smi;
  - e) programmi dei lavori pubblici di cui alla legge 109/1994, art. 14, e smi.
3. La CaP esprime il proprio parere, inoltre, sui seguenti strumenti urbanistici attuativi e loro varianti:
  - a) piani particolareggiati e di lottizzazione di cui alla legge 1150/1942, artt. 13 e 28, e smi;
  - b) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/1962 e smi;
  - c) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 865/1971, art. 27, e smi;
  - d) programmi integrati di intervento di cui alla legge 179/1992, art. 17, alla Lr 3/1996 e alla Lr 26/2002;
  - e) piani di recupero di cui alla legge 457/1978;
  - f) programmi di recupero urbano di cui alla legge 493/1993.
4. La CaP si esprime, inoltre, su:
  - a) altri piani e programmi aventi per oggetto la organizzazione del territorio;
  - b) deliberazioni di Cc e di Gc attinenti alla materia urbanistica.
5. Esprime, inoltre, pareri, se richiesti dal Comune o su propria autonoma iniziativa, sulla interpretazione, sotto il profilo paesistico-ambientale, dei piani territoriali e settoriali sovraordinati agli strumenti urbanistici comunali; i suddetti pareri sono resi entro 45 giorni dalla formale richiesta inoltrata al presidente della CaP.

6. Nel campo edilizio, la CaP esprime il proprio parere obbligatorio, ma non vincolante, in ordine agli aspetti formali, compositivi ed estetici dei progetti di opere edilizie e del loro inserimento nel contesto urbanistico e ambientale.
7. Il parere di cui al precedente comma 6 è, in ogni caso, finalizzato al riconoscimento della qualità architettonica e urbana delle opere, sulla base degli indirizzi di cui all'art. 25.
8. In particolare, sono sempre sottoposti al parere obbligatorio della CaP, ai fini paesistico-ambientali:
  - a) temi di carattere generale, anche sulla base di esempi specifici connessi a richieste di PdC o Dia, loro varianti, annullamenti o revoche;
  - b) progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, di cui al DLgs 163/2006, art. 3, e smi, presentati dai soggetti proponenti di cui alla stessa legge, a meno degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - c) qualsiasi intervento operante su immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004.
9. Non sono sottoposti al parere della CaP i progetti riguardanti opere per le quali il Rup designato abbia formulato una relazione di non conformità urbanistico-edilizia, confermata dal dirigente o responsabile dell'Utc, la quale deve essere contestualmente notificata al richiedente e al progettista incaricato.

#### **Articolo 22 – Composizione e nomina della CaP**

1. La CaP è nominata con decreto sindacale.
2. I componenti la CaP non possono far parte di organi o istituzioni ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
3. Per i componenti la CaP vigono le incompatibilità sulle nomine previste dallo statuto comunale.
4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della CaP, si provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo residuo di durata in carica della CaP.
5. Nel caso di cui al precedente comma 4, il sostituto può essere riconfermato per il mandato consiliare immediatamente successivo, sempre che lo stralcio del precedente non sia stato di durata superiore alla metà dell'ordinario.
6. Il compenso del componente la CaP è fissato con deliberazione di Gc.

#### **Articolo 23 – Funzionamento e pubblicità della CaP**

1. La CaP si riunisce, nella sede municipale, almeno quattro volte al mese e, in via straordinaria, tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario.
2. Le riunioni, convocate anche in base ad una programmazione mensile, contenente data e ora dei lavori, deve essere comunicata per iscritto dal presidente e pervenire almeno tre giorni prima della prima seduta programmata.
3. Le riunioni della CaP sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il presidente; il numero legale dei componenti la commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
4. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente per tematiche omogenee, deve contenere tutte le pratiche trasmesse dal Rup, secondo l'ordine di presentazione cronologico ed è attestato dal presidente della CaP; quest'ultimo, per documentate esigenze di urgenza o per specifiche categorie di lavori, può sottoporre alla CaP un diverso ordine del giorno delle istanze da esaminare, dandone tempestiva comunicazione, per conoscenza, alla Gc.
5. Con delibera di Gc possono essere indicate al presidente della CaP specifiche priorità nell'esame delle istanze.
6. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 giorni dal ricevimento degli atti.



7. La CaP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria, di durata non superiore a 10 giorni, per i seguenti motivi:
  - a) convocazione dei progettisti nel corso della riunione della CaP per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) necessità di sopralluogo.
8. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla CaP, la quale decide in merito a maggioranza.
9. Il parere della CaP è espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione.
10. La CaP, su argomenti di particolare rilevanza, può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori o materie.
11. La CaP sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento, esprime:
  - a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;
  - b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, sempre motivato;
  - c) parere contrario, sempre motivato.
12. In caso di parere contrario, alle motivazioni, deve seguire l'indicazione delle soluzioni di massima da adottare ai fini dell'ottenimento del parere favorevole, se conseguibile; è valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del presidente determina la valutazione.
13. I componenti della CaP non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati e, più in generale, non possono svolgere attività professionale nel territorio comunale connesse alle professioni di ingegnere, architetto e urbanista, nel qual caso, il presidente della CaP segnala l'evenienza al Cc che, ricorrendone le condizioni, nella prima seduta utile, dichiara decaduto il componente indicato e provvede alla sua sostituzione.
14. È presente ai lavori della CaP il tecnico comunale, responsabile del singolo procedimento in esame, che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
15. Delle adunanze della CaP viene redatto verbale firmato dal presidente, dal segretario e da almeno due componenti. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del \_\_\_\_\_ dalla CaP", completata dalla propria vidimazione.
16. I pareri della CaP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio e possono essere richiesti in forma integrale da chiunque ne abbia interesse, nel rispetto delle procedure sull'acquisizione degli atti di competenza comunale.
17. Acquisito il parere obbligatorio ma non vincolante della CaP, il DdS o il responsabile Utc emette, entro 10 giorni, il decreto paesaggistico di cui al DLgs 42/2004.

#### **Articolo 24 – Opere non assoggettate ad autorizzazioni paesaggistiche**

1. Non è, comunque, richiesta l'autorizzazione paesaggistica:
  - a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) per gli interventi inerenti all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie e altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
2. Relativamente alla lettera a) del precedente comma 1, non si ha alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, nei seguenti casi:

- a) allineamento di vani di porta e finestra o loro creazione al fine di rendere simmetrici i prospetti di edifici di architettura minore o manomessi nel corso di successivi interventi;
- b) realizzazione di gazebo, pergolato, chiosco, serre amovibili, tettoie, dehors, con le caratteristiche costruttive e le dimensioni massime previste nel presente Ruec;
- c) creazione di recinzioni costituite da pali in legno semplicemente infissi al suolo e rete metallica di altezza non superiore a 2,00 m;
- d) messa in opera di pavimentazioni esterne permeabili, anche costituite da elementi autobloccanti;
- e) apposizione di panchine, cordoli di aiuole, lampioni di altezza non superiore 2,50 m, fontane di ridotta dimensione ed altri arredi fissi di modesta entità di altezza non superiore a 2,00 m;
- f) delineazione di percorsi pedonali che non modificano le preesistenti quote del suolo, costituiti da manto ghiaioso di larghezza non superiore a 1,50 m.

### **Articolo 25 – Indirizzi di qualità paesaggistico-ambientale**

1. La CaP può formulare, all'unanimità, sentite le competenti Soprintendenze operanti sul territorio comunale, documenti contenenti indirizzi e criteri di valutazione da adottarsi nel corso dei lavori, in cui sono definiti, fra l'altro:
  - a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi dell'art. 23, comma 7;
  - b) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale, nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
  - c) indicazioni preliminari o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la CaP si atterrà per la formulazione dei propri pareri;
  - d) chiarezza progettuale nella presentazione dei progetti relativamente a leggibilità, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra opera progettata e ambiente circostante;
  - e) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi, improntati al rispetto delle architetture tipiche locali.
2. I documenti di cui al precedente comma 1, sono trasmessi alla Gc, alle competenti Commissioni consiliari permanenti e al Cc, che ne prendono atto nella prima seduta utile.
3. Qualora le CaP che si susseguono non adottino propri indirizzi, continuano a valere quelli formulati dalle precedenti commissioni.
4. Fermo restando la competenza della Regione di integrare i contenuti della relazione paesaggistica di cui al Dpcm 12.12.2005 o di introdurre semplificazioni ai criteri di redazione e ai contenuti della stessa per le diverse tipologie di intervento, la CaP può proporre eventuali interpretazioni del suo articolato da sottoporre al preventivo parere della competente Soprintendenza.

### **Articolo 26 – Consuntivo dell'attività**

1. Entro il 31 gennaio di ciascun anno, la CaP redige un rapporto consuntivo sulla propria attività per l'anno precedente e lo trasmette alla Gc e al Cc.
2. Il rapporto, di cui al precedente comma 1, deve comprendere, tra l'altro, i dati statistici relativi al numero delle sedute tenute e all'ammontare del tempo impiegato, al numero delle pratiche disbrigate, suddivise per tipologia e per determinazione assunta, al numero delle pratiche giacenti e al programma dei lavori finalizzato alla loro definizione; esso potrà contenere eventuali suggerimenti volti alla modifica e miglioramento del quadro normativo comunale e sovracomunale.
3. Al termine del proprio mandato, la CaP redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla nuova CaP, finalizzato a favorire eventuali

aggiornamenti, modificazioni e integrazioni degli indirizzi di qualità paesaggistico-ambientale di cui all'art. 25.

4. Gli esperti che si assentino senza giustificato motivo per tre sedute consecutive sono considerati automaticamente decaduti e il segretario ne dà comunicazione scritta al Cc, che provvede alla sostituzione nella prima seduta utile.
5. Per quanto riguarda la procedura di convocazione, funzionamento interno, durata e remunerazione dei suoi componenti, si applicano le medesime disposizioni previste per la CEEd, di cui all'art. 18.

**PARTE II : DEFINIZIONI E TERMINOLOGIA****TITOLO I - ELEMENTI EDILIZI E URBANISTICI****CAPITOLO I – ELEMENTI EDILIZI E URBANISTICI****Articolo 27 – Elementi e indicatori edilizi e urbanistici**

1. Il Ruec si avvale delle definizioni relative a:
  - a) elementi edilizi e urbanistici di riferimento, quali oggetti relativi, rispettivamente, all'edificio o agli spazi urbani ai quali si applica il Ruec;
  - b) indicatori edilizi e urbanistici, quali parametri, rapporti, indici riferiti, rispettivamente, all'edificio o agli spazi urbani, mediante i quali rilevare lo stato di fatto o progettare gli interventi;
2. Le unità di misura utilizzate nelle definizioni di cui ai successivi articoli sono:
  - a) metri (m) per le distanze e le altezze;
  - b) metri quadrati (mq) per le superfici;
  - c) metri cubi (mc) per i volumi.

**CAPITOLO II – ELEMENTI EDILIZI****Articolo 28 - Elementi edilizi e urbanistici di riferimento**

1. Sono elementi edilizi di riferimento i seguenti: Allineamento, Altana, Androne, Area di pertinenza, Balcone, Ballatoio, Barriera architettonica, Categoria e classe catastale, Chiosco / edicola, Cortile, Dehors, Edificio, Fronte dell'edificio, Galleria, Gazebo, Involucri leggeri rimovibili, Loggia, Lotto, Luci e vedute, Manufatto edilizio, Parcheggio, Parcheggi di urbanizzazione, Parcheggio pertinenziale, Pareti finestrate e prospicienti, Parti comuni condominiali, Pensilina, Pergolato, Pertinenza edilizia, Piano di sviluppo aziendale, Piano di un edificio, Piano interrato, Piano seminterrato, Porticato o portico, Protezione edilizia, Quota media del terreno, Recinzione, Sagoma, Serra, Serra bioclimatica, Sistemazione esterna, Soppalco, Sottotetto, Studio d'impatto ambientale, Superfazione edilizia, Superficie agricola utilizzata, Terrazza, Tettoia, Unità immobiliare, Unità immobiliare abitativa, Unità tipologica o tipo edilizio, Veranda.

**Articolo 29 – Allineamento**

1. Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti degli edifici.

**Articolo 30 - Altana**

1. Loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.

**Articolo 31 - Androne**

1. Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

**Articolo 32 – Area di pertinenza**

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza, legittimata o legittimabile, dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.
2. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente.

3. Per le nuove costruzioni l'area di pertinenza deve essere individuata progettualmente, e come tale deve essere accatastata.

**Articolo 33 - Balcone**

1. Piano praticabile scoperto realizzato in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.

**Articolo 34 - Ballatoio**

1. Si definisce ballatoio un piano avente la funzione di consentire l'accesso a singole Ui.

**Articolo 35 - Barriera architettonica**

1. Ai sensi dell'art.1 del Dpr 503/1996, si intende:
  - a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria e/o sensoriale ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
  - b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
  - c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo, e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.
2. Costituisce barriera architettonica qualsiasi dislivello superiore a 5 cm non provvisto di rampa o altro impianto meccanico che consenta a fruitori diversamente abili e/o in carrozzella il suo superamento.

**Articolo 36 – Categoria e classe catastale**

1. Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole Ui, identificate mediante particelle catastali ed eventuali subalterni, operate dal Catasto, edilizio e rurale, a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal Dm 6.11.1984 e smi, e precisamente:
  - a) la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
  - b) la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.
2. Le destinazioni d'uso, ordinarie e permanenti, delle singole Ui sono classificate in corrispondenza delle categorie e classi catastali, o a queste attribuibili per analogia.
3. L'attribuzione catastale di categoria e classe ad un'Ui, o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

**Articolo 37 – Chiosco / edicola**

1. Piccolo padiglione indipendente, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere, utilizzato per attività commerciali.
2. E' consentita l'installazione precaria di chioschi per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui alla legge 287/1991, e per le attività commerciali di cui al DLgs 114/1998.
3. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, deve essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite PdC.
4. I soggetti interessati all'ottenimento del PdC per la collocazione del chiosco devono ottenere preventiva Aa dal responsabile del Settore patrimonio, previo parere favorevole della Gc.

**Articolo 38 – Cortile**

1. Si definisce cortile, o area cortiliva, di una o più unità edilizie, la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse e a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc., potendo essere, pertanto, minore o maggiore dell'area di pertinenza.

### **Articolo 39 - Dehors**

1. Manufatti precari costituenti strutture temporanee, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate a un uso limitato nel tempo, e volte a soddisfare le esigenze delle attività commerciali nell'arco temporale della loro durata; sono collegate ad una attività di pubblico esercizio quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili, senza creare un incremento della capacità insediativa.
2. I dehors contribuiscono a fornire servizi per la ricettività, in risposta alle richieste del mercato di una maggiore qualità delle strutture e delle aree di accoglienza, assicurando, al contempo, il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio nel rispetto dei principi di sicurezza e di qualificazione dell'ambiente urbano.

### **Articolo 40 - Edificio**

1. L'edificio, o unità edilizia, o fabbricato, è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile individuato o individuabile come autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale e architettonico.
2. Il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.
3. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.
4. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
5. Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più Ue destinate o destinabili ad Ue private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SIp dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SIp può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili.
6. Si definisce edificio unifamiliare, un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo, e una propria particella catastale. Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 17, comma 3, lettera b), per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un'unica Ue direttamente aerata e con almeno un fronte esterno, in mappa catastale identificata da un'unica particella e un unico subalterno.
7. Si definisce edificio specialistico qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizzi un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.
8. Per edificio esistente si intende l'edificio legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore del presente Ruec e per il quale sia stata comunicata la fine lavori.
9. Gli edifici che abbiano conseguito il PdC in sanatoria, ai sensi delle leggi sul condono edilizio, sono assimilati all'edificato legittimamente esistente; essi, pertanto, possono essere oggetto degli interventi di cui alle categorie fissate per ciascuna Zto.

### **Articolo 41 – Fronte dell'edificio**

1. Il fronte di un edificio è la superficie piana, o anche curva, delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di incassi e di aggetti, e di altre modeste irregolarità, che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, spioventi e cornicioni la cui sporgenza non superi i 50 cm.

#### **Articolo 42 - Galleria**

1. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

#### **Articolo 43 - Gazebo**

1. Costruzione a forma di chiosco da giardino, a carattere stagionale, costituente arredo in struttura leggera, in legno o in elementi metallici assemblabili, coperta con teli o tessuti, collegata provvisoriamente al suolo senza fondazioni, totalmente amovibile, aperto su tutti i lati.
2. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'alloggio, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'Uia.

#### **Articolo 44 – Involucri leggeri rimovibili**

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimuovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della Su, in quanto costruzioni temporanee; tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti urbanistici, devono essere sottoposti a PdC o a Dia a seconda del tipo di intervento di cui trattasi.
2. Alle costruzioni di cui al precedente comma 1 si applicano, in ogni caso, le norme di distanza.

#### **Articolo 45 - Loggia**

1. Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.

#### **Articolo 46 - Lotto**

1. Porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (eventuale lotto minimo), giuridici (destinazione urbanistica) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali), richiesti dal Puc o dal Ruec, che ne consentono un intervento di trasformazione, compresa l'edificabilità, se previsto dal Puc.
2. Si definisce lotto edificabile la porzione di spazio che il Puc o i Pua individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo ad esso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste.
3. Si definisce lotto edificato la porzione di spazio, dotato di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza.
4. Si definisce lotto minimo la minima superficie fondiaria, eventualmente prevista dalle specifiche norme di Zto, ai fini della realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia.

#### **Articolo 47 – Luci e vedute**

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente Ruec, anche da quelle del cc, libro terzo, titolo II, sezione VII.

2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affaccio.
3. Per vedute si intendono aperture che, oltre a consentire il passaggio di aria e di luce, permettono anche l'affaccio, o diretto oppure obliquo o laterale.
4. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

#### **Articolo 48 – Manufatto edilizio**

1. È qualsiasi immobile risultante dall'attività realizzativa umana, artificialmente unito ad altri immobili, e in particolare al suolo, anche se a scopo transitorio.

#### **Articolo 49 - Parcheggio**

1. Si definisce parcheggio un'area destinata alla sosta dei veicoli.
2. La classificazione delle tipologie funzionali di parcheggio è la seguente:
  - a) parcheggio periferico, quando la sua collocazione geografica è marginale al centro abitato; svolge una funzione di decompressione del carico veicolare all'interno del tessuto urbano.
  - b) parcheggi di destinazione, per la sosta dei veicoli in uso ai visitatori e ai fruitori dei servizi;
  - c) parcheggi di dissuasione, destinati alla sosta dei veicoli in uso ai residenti e agli addetti, aventi o meno vincolo di pertinenzialità a unità immobiliari.
3. Le tipologie urbanistiche dei parcheggi sono le seguenti:
  - a) parcheggi di urbanizzazione: primaria e secondaria;
  - b) parcheggi pertinenziali.
4. Le tipologie costruttive dei parcheggi sono le seguenti:
  - a) parcheggi a raso, quali aree scoperte destinate alla sosta di veicoli;
  - b) parcheggi interrati, quali locali destinati alla sosta di veicoli che presentino almeno tre lati interamente controterra.

#### **Articolo 50 - Parcheggi di urbanizzazione**

1. I parcheggi di urbanizzazione sono parcheggi pubblici rientranti fra gli standard urbanistici; possono essere:
  - a) parcheggi di urbanizzazione primaria;
  - b) parcheggi di urbanizzazione secondaria.
2. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici, o comunque di uso pubblico, che devono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana; sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e, quindi, per la sua effettiva edificabilità.
3. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che devono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive; sono indispensabili per l'idoneità urbanistica in senso sociale di un nuovo insediamento.

#### **Articolo 51 – Parcheggio pertinenziale**

1. I parcheggi pertinenziali sono volti a dotare gli edifici dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento del minimo standard richiesto ai sensi della legge 122/1989, ricavandoli, di norma, all'interno del lotto in cui insiste l'edificio.
2. I parcheggi pertinenziali, come tali, devono essere progettualmente individuati e vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle relative Ui.



**Articolo 52 – Pareti finestrate e prospicienti**

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'art. 47, comma 3.
2. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affaccio diretto di almeno una veduta.
3. Per affaccio diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

**Articolo 53 – Parti comuni condominiali**

1. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate dal cc, art. 1117, e costituiscono, generalmente, superficie non residenziale (Snr).

**Articolo 54 - Pensilina**

1. Copertura, con struttura portante a sbalzo, posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane aperta almeno su tre lati.

**Articolo 55 - Pergolato**

1. Serie di pergole ovvero intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere, in legno o metallo, totalmente amovibili, sprovviste di qualsiasi opera di fondazione, per il sostegno di piante e con copertura in essenze tipiche vegetali, realizzato in giardini e cortili di pertinenza di Ui e/o edifici.

**Articolo 56 – Pertinenza edilizia**

1. Ai sensi dell'art. 817 del cc, la pertinenza è cosa destinata in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa. Sono, pertanto, pertinenze edilizie i manufatti edilizi che, pur conservando la propria natura, individualità e autonomia fisica, sono assoggettati in modo durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale, per rendere possibile una sua migliore utilizzazione. Il durevole rapporto di subordinazione con una Ui, di cui la pertinenza edilizia generalmente fa parte, consente di rendere più agevole e funzionale l'uso della Ui stessa.
2. Possono costituire pertinenze edilizie: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i garage, i box, gli spazi per parcheggio, le cantinole, ecc.
3. La superficie della pertinenza edilizia ha, generalmente, il carattere di Snr, ovvero di Spp nel caso di garage, box o spazi per parcheggio pertinenziale.
4. Sono, viceversa, parti accessorie i manufatti edilizi, diversi dalle pertinenze edilizie, che non possono risultare fisicamente separati dall'immobile principale. Le parti accessorie, intimamente congiunte con l'immobile principale, formano con esso un insieme strutturale e organico, costituendo parte integrante del tutto.
5. La realizzazione di nuove parti accessorie determina la trasformazione dell'immobile, con incrementi di superfici e di volumi.

**Articolo 57 – Piano di sviluppo aziendale**

1. Il piano di sviluppo aziendale (Psa), o interaziendale, è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato e approvato in conformità a quanto previsto dal regolamento Cee 2328/1991.
2. Il Psa può essere anche utilizzato solo a fini urbanistico-edilizi; in tal caso la sua redazione e approvazione, quando ciò è previsto dal Puc, può essere semplificata, ma comunque deve dimostrare esaurientemente le caratteristiche dell'azienda agricola, prima e dopo gli interventi urbanistico-edilizi richiesti, e la loro utilità aziendale.

- 3 Quando il Psa è utilizzato a fini urbanistico-edilizi, i relativi interventi sono subordinati alla stipula di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto.

#### **Articolo 58 – Piano di un edificio**

1. E' la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.
2. Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o no, nello stato di fatto in cui si trova:
  - a) piano interrato, come definito all'art. 59;
  - b) piano seminterrato, come definito all'art. 60;
  - c) piano terra, o piano rialzato, quando il suo pavimento rimane, in ogni punto, a una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,30 m;
  - d) piani in elevazione: primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra;
  - e) sottotetto, come definito all'art. 70.

#### **Articolo 59 - Piano interrato**

1. E' il piano di un edificio del quale l'intradosso del solaio di copertura, in ogni punto perimetrale, abbia quota inferiore al terreno circostante, definito dal piano di campagna.
2. Il relativo volume è escluso dal computo del Vt e della SIp.

#### **Articolo 60 - Piano seminterrato**

1. E' il piano di un edificio del quale l'intradosso del solaio di copertura sia a quota non superiore di 1,00 m dal piano di campagna.
2. Il relativo volume è escluso dal computo del Vt e della SIp.

#### **Articolo 61 – Porticato**

1. Il porticato, o portico, è uno spazio coperto, posto al piano terra degli edifici, delimitato da pilastri o colonne, con funzione di passaggio, aperto almeno su tre lati e che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.

#### **Articolo 62 – Protezione edilizia**

1. Le protezioni degli edifici consistono in un insieme di opere utili per l'impermeabilizzazione (guaine, vernici, ecc.), la coibentazione (pannelli, materassini) e l'insonorizzazione (pannelli, materassini, lastre, ecc.) degli edifici.

#### **Articolo 63 – Quota media del terreno**

1. La quota media del terreno esterno, pavimentato o no, circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.
2. Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua sommando alla quota altimetrica del punto più basso di detto perimetro, l'altezza media del terreno (a questa riferita) calcolata come quoziente tra l'area complessiva (integrale) prodotto dell'altezza stessa in funzione dello sviluppo completo del perimetro, e la lunghezza del perimetro stesso.

#### **Articolo 64 - Recinzione**

1. Manufatto destinato a delimitare uno spazio, generalmente un lotto.

**Articolo 65 - Sagoma**

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici (verticali, orizzontali, inclinate e curve) che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, gli spioventi e i cornicioni la cui sporgenza non superi i 50 cm.
2. La sagoma planimetrica di un edificio è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti i suoi elementi perimetrali, compresi quelli dei suoi aggetti chiusi o degli sbalzi (balconi, terrazze, sporti di gronda, ecc.) di profondità superiore a 1,50 m.

**Articolo 66 - Serra**

1. Strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette. Si intendono, in particolare, impianti stabilmente infissi nel suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture.
2. Gli impianti, di cui precedente comma 1, possono essere distinti in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente.

**Articolo 67 – Serra bioclimatica**

1. Si definiscono serre bioclimatiche, o serre solari, gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui all'art. 329.

**Articolo 68 – Sistemazione esterna**

1. Costituiscono le sistemazioni esterne degli edifici, le recinzioni sui confini di proprietà e i relativi ingressi, i giardini privati, i piccoli orti, i percorsi pavimentati, le pensiline non pertinenti all'edificio, le strutture temporanee, lo smaltimento delle acque piovane degli spazi esterni, ecc.

**Articolo 69 – Soppalco**

1. E' la superficie praticabile, aggiuntiva rispetto ai piani dell'edificio, ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso, quando almeno uno degli spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso, se presenta  $h > 1,80$  m, risulta in tutto o in parte delimitato da partizioni verticali (quali pareti, infissi o protezioni).

**Articolo 70 - Sottotetto**

1. Negli edifici con copertura a tetto, si intende il volume, sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, compreso fra le falde del tetto e l'estradosso del solaio di chiusura dell'ultimo piano dell'edificio, definito da un'altezza di 1,00 m alla gronda e di 1,80 m al colmo, tale da assolvere esclusivamente a una funzione di coibentazione termica.
2. Tale volume è considerato volume tecnico ed escluso dal computo della volumetria e della Slp.
3. Laddove il sottotetto, seppure in quota parte, abbia i requisiti dimensionali di abitabilità di cui alla Lr 15/2000, così come ridefiniti nel presente Ruec, è considerato a tutti gli effetti ai fini del calcolo della Slp e del volume e, pertanto, computato per intero.

**Articolo 71 – Studio d'impatto ambientale**

1. Lo studio di impatto ambientale (Sia) è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o

infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.

2. Lo Sia, articolato nei tre quadri di riferimento programmatico, progettuale e ambientale, è redatto in conformità alle norme tecniche di cui al Dpcm 27.12.1988, ai fini della formulazione del giudizio di compatibilità di alla legge 349/1986, art. 6.
3. Lo Sia è richiesto per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dal Dpcm 377/1988, e smi; può inoltre essere richiesto, nei casi di maggiore rilevanza o in quelli eventualmente indicati dal Puc, anche per ulteriori categorie di interventi previste nell'Allegato II alla Direttiva 337/85/Ce, in applicazione della legge 146/1994, art. 40, e smi.
4. Ai fini della semplificazione dell'azione amministrativa, la valutazione di impatto ambientale (Via), espressa ai sensi della Lr in attuazione dell'Atto di indirizzo di cui al Dpr 12.4.1996, come previsto dalla direttiva Ue 11/1997, e dalle relative direttive regionali di applicazione, mediante CdS, sostituisce tutti i nulla-osta di tipo paesaggistico e ambientale, anche in variante allo strumento urbanistico vigente.

#### **Articolo 72 – Superfetazione edilizia**

1. Manufatto edilizio che, costruito in data posteriore all'organismo originale e comunque estraneo ad ogni successivo organico e non parziale sviluppo, non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, e contrasta con gli obiettivi igienico-edilizi e del recupero e del risanamento conservativo.
2. Trattandosi di parte aggiunta a un edificio, in un tempo successivo alla sua ultimazione, il relativo carattere anomalo è tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
3. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
4. Gli interventi edilizi, in conformità al presente Ruec, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.
5. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

#### **Articolo 73 – Superficie agricola utilizzata**

- 1 La superficie agricola utilizzata Sau di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di cui l'azienda abbia la titolarità, ai fini dell'abilitazione edilizia, e che siano sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.
- 2 Ai fini urbanistico-edilizi, la Sau non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'art. 846 del cc.
- 3 La minima unità colturale, di cui al precedente comma 2, rappresenta la Umi che consente la realizzazione di servizi agricoli, salvo diversa indicazione del Puc.
- 4 Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della Sau deve essere dimostrata dal titolare mediante atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

#### **Articolo 74 – Terrazza**

1. Piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
2. La relativa superficie è considerata Snr.

**Articolo 75 - Tettoia**

1. Copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane aperto almeno su tre lati.

**Articolo 76 - Unità immobiliare**

1. Porzione di fabbricato, fabbricato intero o insieme di fabbricati che, nello stato in cui si trova, ha una sua autonomia funzionale di per sé atta a produrre un reddito proprio indipendente.
2. Minima entità edilizia, come censita in Catasto, che, con o senza area di pertinenza, risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è catastalmente destinata.
3. L'abitazione e l'alloggio sono definiti anche unità immobiliare abitativa (Uia).

**Articolo 77 – Unità immobiliare abitativa**

1. Si definisce unità immobiliare abitativa (Uia), o abitazione o alloggio, un'Ui destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare, anche di un solo componente, che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale; in particolare i requisiti minimi sono fissati dal Dm 5.7.1975.
2. Se l'Uia risulta preordinata a essere suddivisa in due Uia autonome, non può essere considerata come un'unica Uia.

**Articolo 78 – Unità tipologica o tipo edilizio**

1. Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio.
2. Per tipo edilizio si intende un distinto concetto di edificio, il cui processo edilizio formativo ha prodotto un insieme di caratteri pertinenti individuati ed individuabili, relativi rispettivamente ai materiali, alle strutture, all'impianto distributivo e alla risoluzione linguistica; cosicché dal riconoscimento di tali caratteri nell'edificio considerato risulti possibile attribuire l'appartenenza di un'unità tipologica al tipo stesso e dalla maggiore o minore completezza dei caratteri tipologici risulti possibile attribuirne un maggiore o minore livello di tipicità.

**Articolo 79 - Veranda**

1. E' una loggia chiusa da vetrate.
2. E' computata ai fini del calcolo dei volumi e delle Slp.
3. Ad essa si applicano i limiti di distanza.
4. Può anche avere una funzione di serra bioclimatica, di cui all'art. 329; per lo sfruttamento dell'energia solare.

**CAPITOLO III – ELEMENTI URBANISTICI****Articolo 80 - Elementi urbanistici di riferimento**

1. Sono elementi urbanistici di riferimento i seguenti: Capacità insediativa, Carico urbanistico, Opere di urbanizzazione, Potenzialità edificatoria, Standard urbanistici.

**Articolo 81 – Capacità insediativa**

1. Si definisce capacità insediativa (Ci) di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq di Slp, oppure di un abitante ogni 100 mc di volume (Vt), risultando, pertanto espressa dalle seguenti formule:  $Ci = Slp/30$ ;  $Ci = Vt/100$ .
2. Valori convenzionali diversi, e/o unità di misura diverse, della Ci, si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti.

**Articolo 82 – Carico urbanistico**

1. Si definisce carico urbanistico (Cu) di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale Cu si valuta applicando i relativi standard urbanistici, e le corrispondenti opere di urbanizzazione, alle dimensioni e alle attività funzionali dell'insediamento stesso.
2. Costituisce aumento del Cu, ai sensi del precedente comma 1, l'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di Ui; come pure il mutamento della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempreché tale mutamento di destinazione riguardi più di 30 mq o più del 30% della Su dell'Ui interessata.
3. Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, il mutamento di destinazione d'uso da abitazione privata a usi terziari diffusi non è considerato aumento di Cu.

**Articolo 83 – Destinazione d'uso**

1. Le destinazioni d'uso rappresentano le funzioni ammissibili in ciascuna Zto e sono specificamente definite nei successivi commi da 2 a 7.
2. Residenziale. Concerne le destinazioni d'uso prevalentemente destinate alla residenza. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o, comunque, non inquinanti e, in genere, tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
3. Industriale e artigianale. Concerne le attività industriali e artigianali, cioè manifatturiere di trasformazione e produzione. Le attività artigianali, in particolare, riguardano imprese che non lavorano in serie o che lavorano in serie, purché con lavorazione non del tutto automatizzata, o che svolge la propria attività nei settori delle lavorazioni artistiche, tradizionali e dell'abbigliamento, secondo quanto definito dalla legge 443/1985.
4. Commerciale. Concerne le seguenti destinazioni d'uso: esercizi al dettaglio o di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, pubblici esercizi.
5. Turistico-ricettivo. Concerne le seguenti destinazioni d'uso: alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli e motel. Attività complementari sono: ristorazione, tavola calda, bar e simili e pubblici esercizi in genere.
6. Direzionale. Concerne le seguenti destinazioni d'uso: uffici in genere, attività di erogazione di servizi svolte in uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, studi professionali, studi medici, ambulatori, strutture associative e ricreative, istituti di credito e sportelli bancari, centri e istituti di ricerca scientifici e tecnologici.
7. Logistico. Concerne le seguenti destinazioni d'uso: servizi per la logistica, quali attività di stoccaggio e smistamento merci, servizi per gli autoveicoli, rimessaggio, e quant'altro relativo a funzioni di tipo interportuale.

**Articolo 84 - Opere di urbanizzazione**

1. Ai sensi, del Dpr 380/2001, art. 16, comma 7, sono opere di urbanizzazione primaria i seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

2. Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 16, comma 8, sono opere di urbanizzazione secondaria i seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
3. Le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 1, e le opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente comma 2, sono espresse in termini di superfici, sulla base degli standard urbanistici di cui all'art. 86.

#### **Articolo 85 – Potenzialità edificatoria**

1. Si definisce potenzialità edificatoria (Pe) di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti; essa può essere espressa in superficie o in volume, oppure in Uia o in altra corrispondente unità di misura definita dal Ruec e dagli strumenti urbanistici vigenti.
2. La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.
3. Ai fini del calcolo della Pe di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che determinino una Pe maggiore di quella consentita dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso, o comunque che siano stati effettuati in contrasto con le suddette norme.

#### **Articolo 86 – Standard urbanistici**

1. Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici, o di uso pubblico, necessari per la realizzazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria, e sono stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti per le diverse Zto, ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

## **TITOLO II - INDICATORI EDILIZI E URBANISTICI**

### **CAPITOLO I – PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI**

#### **Articolo 87 - Parametri edilizi e urbanistici**

1. Sono parametri edilizi e urbanistici i seguenti: superficie coperta, superficie per parcheggi pertinenziali, superficie permeabile, superficie utile, superficie utile lorda, superficie non residenziale, distanza, altezza dell'edificio, altezza di interpiano, altezza utile, volume dell'edificio, volume utile, volume tecnico, superficie fondiaria, superficie territoriale.

#### **Articolo 88 - Superficie coperta (Sc)**

1. La superficie coperta (Sc) di un edificio è la proiezione sul piano orizzontale del suo ingombro planovolumetrico, escluse le sole sporgenze di balconi, pensiline, tettoie, gronde e simili, non computabili ai fini del calcolo della distanza, fino ad un massimo di 1,50 m di profondità.

2. Quando le sporgenze di cui sopra sono computabili ai fini del calcolo della distanza, ovvero quando l'aggetto è maggiore di 1,50 m, allora tali sporgenze costituiscono superficie coperta esclusivamente per la parte eccedente.

#### **Articolo 89 - Superfici per parcheggi pertinenziali (Spp)**

1. Per parcheggio pertinenziale si intende la superficie, coperta o scoperta, destinata ad autorimesse o posti auto per il ricovero delle autovetture e ai relativi spazi di manovra, e che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalla legge ad ogni unità immobiliare.
2. Per le destinazioni residenziali, industriali, artigianali, terziarie, commerciali e turistiche nonché per gli standard urbanistici e, per ogni destinazione d'uso che comporti la realizzazione di appositi volumi, deve essere prevista una superficie quantificabile in 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume edificato ( $spp = 0,10$ ), assicurando, in ogni caso, la dotazione di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare abitativa.
3. La previsione di cui al precedente comma si applica anche alla ristrutturazione edilizia qualora preveda l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio.
4. I parcheggi pertinenziali non sono considerati nel computo dello standard urbanistico.
5. Per le aree con destinazione a parcheggio pertinenziale prima del rilascio del PdC dovrà essere formulato apposito atto di asservimento registrato e trascritto.
6. I parcheggi pertinenziali non possono essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità, pena la nullità dell'atto di cessione.

#### **Articolo 90 - Superficie permeabile (Sp)**

1. E' la porzione inedificata della Sf di un lotto idonea a consentire l'assorbimento di acque meteoriche da parte del terreno. Per inedificata si intende libera da costruzioni sopra e sotto il suolo. Si tratta di una superficie permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.
2. La superficie di cui al comma 1 deve essere lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
3. Ai fini del computo della Sp le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
4. Il Ruec fissa, ove del caso, a seconda della tipologia di zona e dell'uso, il rapporto di permeabilità minimo o l'incidenza percentuale minima che deve essere attribuita alla Sp nei progetti di sistemazione della porzione scoperta delle Sf. Analogamente, il Ruec fissa la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile che, comunque, non deve risultare inferiore ad un albero ogni 100 mq.

#### **Articolo 91 – Superficie utile (Su)**

1. E' data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. La Su si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sginci, vani di porte e finestre.
3. Non costituiscono Su i seguenti tipi di spazi costruiti:
  - a) le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
  - b) i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
  - c) le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo se di distribuzione a più unità immobiliari;
  - d) i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
  - e) gli spazi con altezza utile  $hu < 1,80$  m;



- f) gli aggetti e incassi aperti, di profondità  $< 0,60$  m, che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
  - g) gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
  - h) gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e logge, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;
  - i) le autorimesse pertinenziali, singole o collettive, necessarie per il soddisfacimento degli standard minimi richiesti, realizzate ai sensi della legge 122/1989;
  - j) le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschi e altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale;
  - k) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
  - l) gli spazi tecnici di alloggiamento, non altrimenti utilizzabili, e i serbatoi relativi ad impianti tecnici di servizio.
4. La Su si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che, per definizione, non costituiscono Su, quali:
- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
  - b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
  - c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato;
  - d) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato e al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la Su;
  - e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono Su;
  - f) gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
  - g) i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché le verande quando hanno la funzione di serra bioclimatica per lo sfruttamento dell'energia solare;
  - h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq;
  - i) serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.
5. La misura della Su si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente al costo di costruzione stesso, corrispondendo alla superficie complessiva di cui al Dm 10.5.1 977, art. 2.

### **Articolo 92 - Superficie utile lorda (Slp)**

1. La superficie utile lorda (Slp) di un edificio o di una unità immobiliare è data dalla somma di tutte le superfici, comunque praticabili e utilizzabili, di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo), delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, con esclusione:
- a) delle pensiline a sbalzo, dei cornicioni e degli spioventi;
  - b) dei porticati a pian terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
  - c) dei balconi e delle terrazze scoperti;
  - d) dei balconi e delle terrazze coperti, qualora abbiano una profondità non superiore a 2,50 m misurata dal filo esterno dell'edificio;
  - e) delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenze non superiore a 3,00 m;
  - f) dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili);

- g) dei piani interrati o seminterrati così come definiti dagli artt. 59 e 60;
  - h) dei sottotetti così come definiti dall'art. 70.
2. La superficie utile lorda (Slp) è equiparata alla superficie lorda di pavimento.

### **Articolo 93 – Superficie non residenziale (Snr)**

1. E' data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. Costituiscono pertanto Snr:
  - a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
  - b) tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
  - c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato;
  - d) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato e al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la Snr;
  - e) le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono Su;
  - f) gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
  - g) i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché le verande quando hanno la funzione di "serra bioclimatica" per lo sfruttamento dell'energia solare;
  - h) un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq;
  - i) serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.
3. La Snr si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavetti impiantistici, sgunci, vani di porte e finestre, escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono Su.

### **Articolo 94 - Distanza**

1. E' la misura, sul piano orizzontale, del segmento congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della Sc dell'edificio considerato e sul perimetro della Sc di altro edificio ovvero sul perimetro della Sc dell'edificio considerato e sui confini del lotto in cui è ubicato l'edificio stesso.
2. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a 1,50 m; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.
3. Le distanze dai confini di zona, pari a quelle dai confini del lotto, devono essere rispettate per tutte quelle aree di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio; non sono invece necessarie qualora le aree confinanti siano di uso privato e di proprietà dello stesso soggetto.
4. La distanza fra le fronti di edifici diversi non può essere inferiore a 10,00 m.
5. Fra le fronti di edifici diversi insistenti sullo stesso lotto e fra quelle di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella del fronte antistante più alto; tale distanza non può comunque essere inferiore a 10,00 m.
6. La distanza di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti commi.
7. Le misure delle minime distanze da considerare sono:  
Dc = distanza dai confini  
Df = distanza dagli edifici.
8. Le minime distanze dalle strade, esistenti e previste, si uniformano a quanto disposto dal DLgs 285/1992 e dal Dpr 495/1992 e loro modifiche e integrazioni.
9. Per le ferrovie si applicano le distanze di cui al Dpr 753/1980, e smi.

**Articolo 95 - Altezza dell'edificio (H)**

1. E' la media delle altezze, misurate su ciascun fronte dell'edificio, come distanza tra la quota media di calpestio esterno finito nelle immediate vicinanze del fabbricato e l'estradosso del solaio di copertura, o della linea di gronda, nel caso di coperture a spioventi.
2. L'altezza del fronte di un edificio è la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e la linea mediana della gronda, nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.
3. Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:
  - a) eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di 1,20 m;
  - b) i volumi tecnici, di cui all'art. 100;
4. La massima altezza di un edificio (H) da osservare è quella maggiore misurabile con i criteri di cui al presente articolo.

**Articolo 96 - Altezza di interpiano (hi)**

1. E' la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura dell'ambiente cui si riferisce.
2. Qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale dell'ambiente il rapporto fra volume utile (Vu) e superficie utile (Su) in esso racchiusa, incrementata dello spessore del solaio di copertura dell'ambiente.

**Articolo 97 - Altezza utile (hu)**

1. E' la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di hu viene ricavata dal rapporto tra volume utile (Vu) e superficie utile (Su).

**Articolo 98 - Volume dell'edificio (Vt)**

1. E' il prodotto della superficie utile lorda (Slp) per la relativa altezza di interpiano (hi).
2. Comprende il volume del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal piano di campagna, sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati, dei volumi destinati a parcheggi pertinenziali, dei volumi tecnici, dei volumi interrati o seminterrati e dei sottotetti.

**Articolo 99 - Volume utile (Vu)**

1. E' il volume interno di una stanza, al netto di murature perimetrali e solai di calpestio o copertura, calcolato come prodotto tra superficie utile (Su) e altezza utile (hu).

**Articolo 100 - Volume tecnico**

1. E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, essendo sporgente dalla sagoma di quest'ultimo o isolato (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda) nonché a consentirne l'accesso.
2. Sono volumi tecnici gli interrati, i seminterrati e i sottotetti, come rispettivamente definiti dagli artt. 59, 60 e 70.

**Articolo 101 - Superficie fondiaria (Sf)**

1. E' la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dal Puc.
2. Ad essa si applica il rapporto di utilizzabilità fondiario (Ruf) o l'indice di fabbricabilità fondiario (Iff), o altro parametro, rapporto o indice stabilito dalle Nta.

**Articolo 102 - Superficie territoriale (St)**

1. E' la superficie complessiva lorda di una Zto, comprendente le Sf e le superfici per opere di urbanizzazione primarie e secondarie.
2. Ad essa si applica il rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut) o altro parametro, rapporto o indice stabilito dalle Nta.

**CAPITOLO II – RAPPORTI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI****Articolo 103 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici**

1. Sono rapporti e indici edilizi e urbanistici i seguenti: rapporto di copertura fondiario, rapporto di utilizzabilità fondiaria, indice di fabbricabilità fondiaria, rapporto di permeabilità, indice di piantumazione arborea, rapporto di utilizzabilità territoriale, indice di fabbricabilità territoriale.

**Articolo 104 - Rapporto di copertura fondiario (Rcf)**

1. E' il rapporto tra la superficie coperta (Sc) dell'edificio, ovvero la massima superficie coperta (Sc) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto di pertinenza e risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $Rcf = Sc/Sf$ .

**Articolo 105 - Rapporto di utilizzabilità fondiaria (Ruf)**

1. E' il rapporto tra la superficie utile lorda (Slp) dell'edificio esistente e/o di progetto, ovvero la massima superficie utile lorda (Slp) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile e risulta espresso dalla seguente formula:  $Ruf = Slp/Sf$ .

**Articolo 106 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)**

1. E' il rapporto fra il massimo volume (Vt) costruibile e la superficie fondiaria (Sf) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula:  $Iff = Vt/Sf$ .

**Articolo 107 - Rapporto di permeabilità (Rp)**

1. E' il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) di un lotto, ovvero la massima superficie permeabile (Sp) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula:  $Rp = Sp/Sf$ .

**Articolo 108 - Indice di piantumazione arborea (Ialb)**

1. E' il numero minimo di alberi da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale o fondiaria.

**Articolo 109 - Rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut)**

1. E' il rapporto tra la superficie utile lorda (Slp) degli edifici esistenti e/o di progetto, ovvero la massima superficie utile lorda (Slp) realizzabile, e la superficie territoriale (St) della Zto cui il rapporto è applicato e risulta espresso dalla seguente formula:  $Rut = Sul/St$ .

**Articolo 110 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)**

1. E' il rapporto fra il massimo volume ( $V_t$ ) costruibile e la superficie territoriale ( $S_t$ ) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula:  $Iff = V_t/S_t$ .

**PARTE III : ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI****TITOLO I - NORME PROCEDURALI E PROVVEDIMENTI PREVENTIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI****CAPITOLO I - CERTIFICATO D'USO****Articolo 111 – Certificato d'uso (CdU)**

1. Il certificato d'uso (CdU) indica, per ciascun immobile, o parte di esso, compreso in un unico tipo di zona territoriale omogenea (Zto), la destinazione urbanistica di Zto, gli usi previsti e consentiti, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi e altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.
2. Nei casi di immobili ricadenti in più zone urbanistiche distinte nel Puc, può essere rilasciato un solo CdU, con le prescrizioni relative alle singole parti, oppure possono essere rilasciati certificati distinti.
3. Il CdU è allegato obbligatoriamente alle istanze di PdC, alle Dia e alle richieste di parere preventivo.
4. Il CdU tiene luogo anche del certificato di destinazione d'uso del suolo di cui alla legge 94/1982 e del certificato di destinazione urbanistica di cui al Dpr 380/2001, art. 30.

**Articolo 112 – Richiesta del CdU**

1. L'avente titolo al rilascio del PdC, ha diritto a chiedere al dirigente del settore (DdS) il rilascio del CdU.
2. La richiesta, redatta in duplice copia su apposito modello con allegata planimetria catastale di riferimento, deve indicare tutti gli elementi utili per identificare l'immobile in oggetto, il suo stato d'uso attuale e la consistenza edilizia eventualmente esistente, formulati in forma di autocertificazione.
3. Una copia della richiesta viene restituita al richiedente con la data di presentazione.
4. La richiesta stessa diventa parte integrante del CdU rilasciato e la veridicità degli elementi esposti condiziona la validità del CdU stesso.

**Articolo 113 – Rilascio e validità del CdU**

1. Il CdU è rilasciato dal DdS, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, e secondo l'ordine di ricevimento della stessa.
2. Il CdU conserva validità per un anno dal rilascio e comunque fino a quando non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigenti.
3. Il CdU rilasciato è allegato in copia alla richiesta di PdC; esso può essere allegato alla richiesta di parere preventivo.
4. Per il rilascio del CdU, il corrispettivo dovuto dal richiedente è computato in relazione a ciascuna particella catastale disgiunta e a ciascuna Zto urbanistica distinta, interessate dall'immobile oggetto del CdU.

**CAPITOLO II - PARERE PREVENTIVO****Articolo 114 – Parere preventivo (Pp)**

1. Sui progetti di opere edilizie, l'avente titolo alla richiesta di PdC o alla Dia, come pure il progettista incaricato, può richiedere un parere preventivo che, oltre alle opere edilizie, può

riguardare strumenti urbanistici di attuazione, la cui formazione sia già stata autorizzata dal Comune.

2. Con il parere preventivo, su di un progetto preliminare, il Comune esprime le proprie valutazioni circa la conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento nonché in merito agli aspetti formali e di inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale dell'opera da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo.
3. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali definite dal progetto preliminare, vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo, per la durata della consiliatura, a meno che siano intervenute modificazioni normative.
4. La formulazione del parere preventivo è raccomandata, in particolare, nel caso di opere edilizie su immobili vincolati o di interventi relativi a edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.

#### **Articolo 115 – Richiesta di Pp**

1. La richiesta di Pp è rivolta al DdS; essa può riguardare un progetto preliminare dell'intera opera, oppure anche soltanto di una singola parte o di un aspetto particolare, a discrezione del richiedente.
2. Il progetto preliminare, da presentarsi in due copie, è generalmente costituito dai seguenti elaborati, se e in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti riducibili in formato Uni A4:
  - a) planimetria, almeno in scala 1:1.000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, degli edifici esistenti e circostanti, delle altezze, delle opere di urbanizzazione interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei singoli locali, con tutti i prospetti e almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile e al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm e a colori, prodotte anche in formato digitale, con didascalie esplicative e planimetria di riferimento indicante i punti di ripresa;
  - e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
  - f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti e a tutte le sezioni significative (almeno due);
  - g) dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto prescritto nel CdU, se rilasciato, e comunque a tutti i vincoli e a tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

#### **Articolo 116 – Rilascio di Pp**

1. Il Rup, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, trasmette il progetto preliminare alla CED, per il relativo esame, se di competenza.
2. Il Pp è rilasciato dal DdS, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per acquisizione di documentazione integrativa da effettuarsi in unica soluzione, e può contenere eventuali annotazioni del Rup; in pendenza del parere preventivo non può essere

presentata richiesta di PdC per la medesima opera, a meno che il termine suddetto sia trascorso senza comunicazioni, o che la precedente richiesta sia stata annullata.

3. Il Pp conserva validità per la durata del mandato della CEEd, dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
4. Trascorso inutilmente il termine indicato al precedente comma 2, il richiedente può presentare comunque richiesta di PdC, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere preventivo.

### **CAPITOLO III – TITOLARITA' DELLA RICHIESTA ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' EDILIZIA E PROGETTISTI**

#### **Articolo 117 – Titolarità della richiesta**

1. Hanno titolo a richiedere e ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario, nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, per i soli interventi di manutenzione straordinaria.
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali, coattive o volontarie, per i soli interventi di manutenzione straordinaria e per gli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatario, per i soli interventi di manutenzione straordinaria, che abbiano carattere d'urgenza, ai sensi dell'art. 1577 del cc;
  - g) l'affittuario agrario di cui alla legge 11/1971 e smi, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri edifici rurali;
  - h) il concessionario di terre incolte di cui al Dl 279/1944 e smi, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri edifici rurali;
  - i) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coatta per provvedimenti amministrativi o per sentenza;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato dal giudice;
  - j) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
  - k) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
  - l) l'assegnatario di aree Peep o Pip, in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge, nel qual caso, per attestare il titolo, è sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata il suolo.
2. Nei casi a), b), c), d) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari (RRii), con contratto redatto e trascritto a norma del cc, artt. 1350 e 2643, oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi.
3. Nei casi e), f), g), h) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dalla copia autenticata del contratto redatto a norma del cc, art. 1571, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura.



4. In luogo del titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.
5. In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'amministratore, munito del verbale dell'assemblea condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.
6. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di PdC, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.
7. Salvo quanto diversamente definito dalla eNta del Puc, è imprenditore agricolo professionale, ai sensi del DLgs 99/2004, art. 1, e smi, colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali, ai sensi dell'art. 5 del regolamento Ce n. 1257/1999 del 17.5.1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del cc, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.

#### **Articolo 118 – Progettisti**

1. Per tutti gli interventi, di cui al titolo IV della presente parte II, ai fini dei provvedimenti autorizzativi, di cui al titolo II della presente parte II, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti agli albi professionali e per i quali non sia stato inibito lo svolgimento dell'attività professionale.
2. La compatibilità all'esercizio della professione, e la specifica competenza attribuitagli dalla normativa vigente, è autocertificata dal progettista e allegata alle richieste o alle denunce dei provvedimenti amministrativi abilitativi di cui all'art. 119, comma 2.

## **TITOLO II - ASSOGGETTAMENTO DI OPERE E INTERVENTI A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

### **CAPITOLO I – OPERE E INTERVENTI ASSOGGETTATI O NON ASSOGGETTATI A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

#### **Articolo 119 – Opere e interventi assoggettati a provvedimenti autorizzativi**

1. Gli aventi titolo di cui all'art. 117, che intendono richiedere e ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, devono munirsi di apposito provvedimento amministrativo, nelle forme e nei modi di cui ai successivi articoli.
2. I provvedimenti amministrativi abilitativi all'esecuzione degli interventi sono:
  - a) PdC, di cui al capitolo II;
  - b) Dia, di cui al capitolo IV.
3. Non possono essere oggetto di intervento le opere realizzate in assenza o in totale difformità di PdC, qualora obbligatorio, e per le quali sia stata respinta l'istanza di PdC in sanatoria.
4. Le opere, per le quali sia stata presentata istanza di PdC in sanatoria, ai sensi del Dpr 380/2001, art. 36, ex art. 13 della legge 47/1985, e smi, possono essere oggetto di intervento solo dopo aver conseguito il relativo provvedimento amministrativo in sanatoria.
5. La demolizione delle opere illegittime e il ripristino dello stato dei luoghi, nel rispetto della procedura vigente, rimuove la interdizione alla effettuazione degli interventi.

6. I limiti di cui ai comma precedenti si applicano alle sole parti illegittime di opere realizzate, anche nel caso esse non abbiano autonomia d'uso o siano di dimensioni trascurabili.
7. I titoli abilitativi edilizi in zona agricola saranno, in ogni caso, assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene alla destinazione d'uso, nei limiti indicati dal Dpr 380/2001, art.19, ultimo comma.

#### **Articolo 120 – Opere e interventi non assoggettati a provvedimenti autorizzativi**

1. Non sono soggette ai provvedimenti abilitativi di cui all'art. 119, comma 2, le seguenti opere:
  - a) opere di manutenzione ordinaria così come definite all'art. 197;
  - b) opere connesse alla conduzione dell'attività agricola o forestale, nelle aree ad esse destinate dagli strumenti urbanistici ad esclusione della residenza;
  - c) opere pubbliche di competenza comunale di cui all'art. 156;
  - d) lavori di sicurezza di cui all'art. 157;
  - e) lavori di interesse pubblico di cui all'art. 158;
  - f) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - g) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

### **CAPITOLO II – PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **Articolo 121 – Opere sottoposte a permesso di costruire (PdC)**

1. Il permesso di costruire (PdC) deve essere richiesto al DdS per tutte le opere edilizie, escluse quelle per le quali il Ruec prevede la semplice denuncia di inizio attività (Dia).
2. In particolare, sono assoggettati a PdC i seguenti interventi:
  - a) le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, compreso gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti all'art. 215;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 206;
  - d) i mutamenti di destinazione d'uso come definito all'art. 202, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee;
  - e) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico, a eccezione di quelle di cui all'art. 146, comma 1, lettera d) e f);
  - f) le varianti a PdC già rilasciati, quando incidano sui parametri urbanistici e edilizi, cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e alterino la sagoma e violino le eventuali prescrizioni contenute nel PdC;
  - g) i parcheggi non pertinenziali, di cui alla legge 122/1989, art. 9, comma 1;
  - h) le opere pubbliche delle amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie con le procedure di cui al Dpr 383/1994 e/o del Dpr 616/1977, art. 81, comma 4, sempre che non si verificano i casi di cui al Dpr 383/1994, art. 3, comma 4;
  - i) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua e discariche;
  - j) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Cc.

3. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal sindaco ai sensi del DLgs 267/2000, art. 54, non è richiesto il PdC, limitatamente alle opere ingiunte.
4. Il PdC può essere, nei casi previsti dalla legge:
  - a) gratuito;
  - b) oneroso;
  - c) parzialmente oneroso;
  - d) convenzionato.
5. Il PdC è gratuito nei seguenti casi previsti dalla legge:
  - a) interventi di ogni tipo da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le abitazioni rurali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, di cui all'art. 117, comma 7;
  - b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, compresi i restauri di giardini e siti storici;
  - c) per gli interventi di ristrutturazione, compresi i miglioramenti e gli adeguamenti antisismici, che non comportino aumento delle Su e mutamento di destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune e a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
  - d) per i mutamenti di destinazione d'uso, ogni qual volta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente;
  - e) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria il PdC non è richiesto;
  - f) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - g) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle Uia, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle Uia;
  - h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici;
  - i) interventi eseguiti in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità e per i fini della protezione civile;
  - j) interventi riguardanti parcheggi pertinenziali coperti o scoperti, che non ricadano fra quelli sottoposti ad autorizzazione o asseverazione, realizzati ai sensi della legge 122/1989, per il soddisfacimento del minimo standard edilizio e, come tali, assimilabili alle opere di urbanizzazione primaria;
  - k) interventi relativi a opere di edilizia funeraria;
  - l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche di tutela storico-artistica e ambientale.

#### **Articolo 122 – Richiesta e documentazione di PdC**

1. La richiesta di PdC è rivolta al responsabile Sue, in conformità all'apposito modello.
2. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente; la richiesta deve, inoltre, contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di coordinatore referente per l'intera opera, dei responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del Ruec, nonché del responsabile della sicurezza.

3. Alla richiesta devono sempre essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici e i documenti di seguito specificati, salvo ulteriori prescrizioni del Puc e dei Pua per particolari Zto:
- a) copia autentica del documento comprovante il titolo a intervenire, o relativa dichiarazione sostitutiva nella quale il richiedente dichiara la propria legittimazione ai sensi dell'art. 117;
  - b) copia del CdU, quando sia stato richiesto e rilasciato, ovvero copia della richiesta quando sia stato richiesto e non rilasciato;
  - c) copia del parere preventivo, quando sia stato richiesto e rilasciato;
  - d) stralcio del Puc, e dell'eventuale Pua, con evidenziato l'edificio e/o l'area di intervento;
  - e) estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 /1:1.000 e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, la relativa superficie e proprietà, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
  - f) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori e in formato non inferiore a 15 x 10 cm, prodotte anche in formato digitale, con didascalie descrittive e relative planimetrie con i punti di ripresa;
  - g) rilievo planimetrico e altimetrico dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con indicazione dei limiti di proprietà, degli edifici esistenti e circostanti, delle altezze, delle opere di urbanizzazione interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
  - h) almeno due sezioni significative del terreno, in scala 1:500, dello stato di fatto e di quello di progetto, estese ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto nonché l'indicazione delle quote altimetriche;
  - i) gli elaborati grafici di progetto, a seconda dei casi, come specificato nei successivi articoli da 123 a 126;
  - d) relazione tecnica, compilata secondo l'apposito modello, che illustri l'intervento e dichiari la rispondenza dei rilievi effettuati allo stato di fatto, delle opere e dei luoghi, nonché ai dati catastali e la conformità dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente Ruec e nel CdU e alle Nta del Puc in assenza di certificato, alla compatibilità con la struttura geologica e idrogeologica del sottosuolo e alla connettibilità con le opere di urbanizzazione primaria esistenti o da realizzare; nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti riportati nella parte IV.
  - e) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del codice penale (cp), in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dal CdU; tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il CdU non è stato rilasciato, in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di sicurezza e sanitarie;
  - f) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione e ampliamento degli impianti di cui alla legge 46/1990, art. 1, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria; i progetti devono essere redatti in conformità al Dpr 447/1991, art. 4, comma 2;

- g) dichiarazione firmata dai progettisti ai sensi della legge 13/1989, art. 1, e del relativo decreto di attuazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- h) nulla-osta e/o autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici o archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- i) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);
- j) parere del servizio competente dell'Asl;
- k) documentazione per la prevenzione incendi:  
- per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal Dm 16.2.1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al Dpr 689/1959, occorre presentare il parere favorevole del Comando provinciale dei vigili del fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;  
qualora l'attività non rientra nelle suddette norme, deve essere presentato:  
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;  
- planimetria, in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare quali uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori e quant'altro previsto dalle norme vigenti;
- l) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:  
- domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi della legge 319/1976 e smi;  
- relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi della Lr 9/1983;  
- copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera, ai sensi del Dpr 203/1988, se sono previste nuove emissioni, modifiche o trasferimenti;  
- documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi del Dpcm 1.3.1991, artt. 2 e 6;  
- autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico ai sensi del Rdl 3267/1923;  
- relazione di compatibilità ambientale ai sensi della legge 146/1994, per gli interventi di cui al Dpcm 377/1988, e al Dpr 12.4.1996, Allegati a) e b);
- m) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:  
- planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;  
- relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza degli edifici esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;  
- certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, di cui all'art. 117, comma 7, in caso di concessione gratuita;  
- certificato storico catastale;
- n) modello statistico Istat, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
- o) fascicolo dell'anagrafe dei suoli e fascicolo del fabbricato, debitamente compilati, se attivati;
- z) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzativi, nulla-osta statali, regionali, comunali, prescritti.

**Articolo 123 – Elaborati di progetto di PdC**

1. Alla richiesta di PdC devono essere allegati gli elaborati di progetto, in tre copie, nella generalità dei casi, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari pareri e approvazioni.
2. Tutti gli elaborati di progetto devono essere riducibili in formato Uni A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti e, preferibilmente, devono essere consegnati anche su supporto magnetico.
3. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità del progettista o dei progettisti abilitati.
4. Nel caso di varianti in corso d'opera, deve essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del PdC sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa, la firma del titolare e la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando, se del caso, il coordinatore referente per l'intera opera.
5. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:
  - a) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata; devono, inoltre, essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere ai fini di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera e l'ambiente circostante, sia esso pubblico che privato; la planimetria è da predisporre salvo quanto ulteriormente previsto dalla relazione sul sito di intervento di cui all'art. 124.
  - b) prospetti in scala 1:100 dell'opera e almeno due sezioni significative; si devono evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
  - c) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle Su e delle destinazioni d'uso dei singoli locali; per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa vigente in materia di destinazione d'uso e alle categorie catastali;
  - d) per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati graficismi e campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare (in verde);
  - e) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
    - rete e colonne montanti esterne per il trasporto dei gas e posizione dei contatori divisionali;
    - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
    - rete idrica esterna, dal contatore dell'azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria;
    - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche dei sistemi di smaltimento;
    - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
    - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
    - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
    - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
    - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
    - posizionamento delle griglie di presa dell'area esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;

- progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi, ai sensi della legge 46/1990 e smi, e la relazione tecnica, di cui alla legge 10/1991, quando richiesti, devono essere trasmessi al Rup prima dell'inizio dei lavori.

#### **Articolo 124 - Relazione sul sito dell'intervento**

1. Affinché gli interventi edilizi siano compatibili con il contesto ambientale e possano assumere le migliori condizioni ai fini dell'utilizzo dell'energia, in forma attiva e passiva, è necessaria la perfetta integrazione tra le caratteristiche del sito e quelle dell'edificio.
2. Nelle lottizzazioni e nelle nuove edificazioni, è opportuno, a tal fine, preliminarmente alla fase progettuale, redigere una relazione sul sito che contenga informazioni su:
  - a) caratteristiche fisiche del luogo, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, posizione rispetto al corso del sole nelle diverse stagioni, ecc.;
  - b) indicazione di edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'appezzamento, ecc.);
  - c) le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o nelle adiacenze;
  - d) gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni fitosanitarie generali;
  - e) direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
  - f) indicazione della presenza, sul lotto o nelle vicinanze, di fonti di inquinamento e di siti a "rischio da incidente rilevante", quali fabbriche, centrali di produzione di energia, elettrodotti, antenne radio-televisive, ecc.
3. Sulla base dell'analisi di cui al precedente comma 2, il tracciamento delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici deve tendere a:
  - a) garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore condizione (21 dicembre);
  - b) consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
  - c) garantire accesso al sole per tutto il giorno, per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili, quali tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria;
  - d) trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione / raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne, quali piazze, giardini, ecc.
  - e) predisporre adeguate schermature di edifici e aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali e dall'eccessiva insolazione estiva.
4. La relazione sul sito è parte integrante della documentazione da presentare in sede di richiesta di PdC e deve contenere i seguenti elaborati grafici:
  - a) tavola in scala 1:2.000 sulle "caratteristiche geologiche" del sito, contenente n. 1 planimetria e un numero opportuno di sezioni da cui evincere la natura e la stratigrafia del sottosuolo, con particolare attenzione alle sue potenzialità geotermiche;
  - b) tavola in scala 1:2.000 sulla "esposizione" del sito secondo i punti cardinali, in previsione dell'attuazione di quanto previsto dall'art. 311, contenente n. 1 planimetria;
  - c) tavola in scala 1:2.000 sulla "clivometria" del sito, contenente n. 1 planimetria e n. 2 sezioni verticali fatte nelle direzioni più rappresentative, dalle quali evincere agevolmente l'andamento del terreno;
  - d) tavola sulle "caratteristiche microclimatiche" essenziali del luogo, contenente un grafico, sovrapposto alla planimetria in scala adeguata, che indichi i venti secondo

la loro intensità, direzione, frequenza; uno schema riportante la temperatura media, l'eliosola media, la piovosità media per ciascuno dei 12 mesi; le indicazioni climatiche riportate nel Dpr 412/1993, Allegato A, art.2;

- e) tavola in scala opportuna sulla "presenza vegetale" rilevante del sito, contenente n.1 planimetria dove sono evidenziate le varie presenze sul sito (arboree, arbustive, ecc.) e schema sinottico delle stesse, annotate secondo specie, età, dimensioni e condizioni fitosanitarie generali;
- f) tavola in scala 1:2.000 sulle "ombre portate", contenente n.1 planimetria dalla quale si evincono le ombre che edifici e/o ostacoli fissi, posti nelle adiacenze del sito in oggetto, proiettano sullo stesso;
- g) tavola in scala 1:2.000 sulle "emergenze paesaggistiche e architettoniche" visibili dal sito, contenente n.1 planimetria con l'indicazione dei punti di scatto delle foto di veduta e il relativo corredo fotografico;
- h) tavola in scala 1:2.000 o 1:5.000 sulla "presenza di fonti inquinanti", contenente n.1 planimetria nella quale sono evidenziate tutte le particolari strutture potenzialmente dannose e/o fonti di "rischio da incidente rilevante", ai sensi del DLgs 334/1999 e del DLgs 238/2005, quali industrie, centrali di produzione energetica, depositi di combustibili, elettrodotti, antenne radio-televisive o di telefonia, ecc., poste entro un raggio di 1.000 m dal sito in oggetto.

#### **Articolo 125 – Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincoli di tutela**

1. Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui all'art. 123, i seguenti:
  - a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:2.000 e 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, e ogni altro elemento caratterizzante;
  - b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
  - c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
  - d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
  - e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture e alle coloriture, come dettagliato nella scheda del colore per l'edilizia storica.

#### **Articolo 126 – Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale**

1. Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto richiesti, in tre copie, devono essere riducibili in formato Uni A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti e, preferibilmente, devono essere consegnati anche su supporto magnetico.
2. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:
  - a) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona con evidenziati:
    - rilievo del verde;



- costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
  - c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
  - d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi, quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
  - e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
  - f) particolari costruttivi;
  - g) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione;
  - h) illustrazioni e certificazioni, anche direttamente fornite dal produttore, delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.
3. Gli elaborati di cui al precedente comma 2, punti d), e), f), devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

#### **Articolo 127 – Istruttoria formale delle richieste di PdC**

1. La domanda per il rilascio del PdC, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 117, va presentata allo Sue corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Ruec con relativa asseverazione, salvi i casi in seguito espressamente indicati.
2. Al momento della presentazione della domanda di PdC, lo Sue comunica all'interessato il nominativo del Rup nei tempi stabiliti all'art. 10.
3. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione; per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Rup può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.
4. Il Rup trasmette i documenti e i progetti agli uffici competenti per le varie fasi dell'istruttoria; nei casi in cui la richiesta di PdC è accompagnata da richieste di pareri, nulla-osta o autorizzazioni rivolte ad enti esterni al Comune, il Rup trasmette immediatamente a detti enti le relative richieste, accompagnate dalla documentazione progettuale, e provvede a tenere con essi i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale; eventuali richieste di documentazione integrativa da parte degli enti stessi, che pervengano entro i 10 giorni, sono fatte oggetto della richiesta di cui al successivo comma 8.
5. Entro il termine perentorio di 60 giorni, in caso di presenza di CdU, ovvero di 90 giorni, in caso di richiesta di rilascio di CdU, dalla presentazione della domanda, il Rup cura l'istruttoria, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, valuta la conformità del progetto alla normativa vigente, verificando che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere, siano regolarmente sottoscritti da un progettista dotato di abilitazione idonea e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nel CdU, ove rilasciato, e nel Puc e in altri eventuali piani, progetti o programmi specifici vigenti, nonché nel Ruec, per quel tipo di opera.

6. Le verifiche di cui al precedente comma 5 non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista, che le assevera formalmente sottoscrivendo la relazione tecnica.
7. Nel corso dell'istruttoria formale, il Rup ha facoltà di chiedere la convocazione di una conferenza dei servizi (CdS) ai sensi e per gli effetti della legge 241/1990, art.14, e smi, dei cui risultati riferisce nella propria relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento; la CdS può essere richiesta anche ad iniziativa del richiedente il PdC.
8. Il termine perentorio, di cui al comma 5, può essere interrotto una sola volta se il Rup richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e/o progettuali, anche in conseguenza delle richieste di enti esterni, e decorre nuovamente, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa; detta richiesta deve essere formulata in unica soluzione e deve indicare il termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.
9. La relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, contenente la valutazione sull'ammissibilità e sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie nonché alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e alle eventuali indicazioni di altri enti ai quali sia demandata una espressione di assenso, viene compilata dal Rup entro il termine, a far tempo dalla richiesta di PdC, intesa come specificata al precedente comma, di:
  - a) 30 giorni, in caso di presenza di CdU;
  - b) 60 giorni, in caso di assenza di CdU.
10. In tale relazione il Rup indica, altresì, i motivi per i quali il termine di cui al comma 5 non è stato eventualmente rispettato.
11. In caso di valutazione positiva, il Rup sottopone il progetto alla CEd e, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale, alla CaP, le quali devono esprimersi entro 20 giorni dalla iscrizione dell'oggetto all'ordine del giorno per il suo esame.
12. Entro il termine perentorio di 10 giorni dalla scadenza di cui al precedente comma 5, il Rup, sulla base della propria relazione e sulla base del parere della CEd e della CaP, ma anche indipendentemente dall'eventuale inerzia della CEd e della CaP, formula comunque la propria motivata proposta al DdS, per l'emanazione del provvedimento finale, ai sensi del DLgs 267/2000, art. 107, comma 3, oppure per il suo diniego; qualora sia in contrasto con il parere della CEd, detta proposta ne indicherà le motivazioni.
13. In caso di proposta di diniego, qualora il DdS, in seguito a ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme e ammissibile, indicherà al Rup gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso, al fine di una integrazione dell'istruttoria, fermo restando il rispetto dei tempi di cui al comma precedente.
14. In caso di valutazione negativa, il DdS, attraverso lo Sue, la comunica al richiedente e al progettista, indicandone le motivazioni.
15. Per i beni sottoposti a vincoli di cui al DLgs 42/2004, il PdC è altresì preceduto dal rilascio delle autorizzazioni delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte; sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 5 del presente articolo.

#### **Articolo 128 – Richieste relative a impianti produttivi di beni e servizi**

1. Nei casi di richiesta di PdC relativo a impianto produttivo di beni e servizi, l'istruttoria formale si svolge nel rispetto di quanto stabilito al capo III del Dpr 447/1998 e smi; gli impianti produttivi di che trattasi sono tutti quelli relativi alle imprese dei settori primario, secondario e terziario.

**Articolo 129 – Controllo su determinate attività produttive**

1. Sono considerate attività produttive di beni e servizi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:
  - a) le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale, a carattere industriale e a carattere agroalimentare;
  - b) le attività zootecniche, sia aziendali che, compresi gli allevamenti ittici;
  - c) le attività di servizio specializzate:
    - abitazioni collettive;
    - attrezzature sociosanitarie;
    - attrezzature ricettive;
    - pubblici esercizi;
    - attrezzature scolastiche;
    - attrezzature per lo spettacolo;
    - attrezzature sportive e ricreative;
    - attrezzature terziarie-produttive limitatamente al caso dei laboratori di analisi;
    - attrezzature agricole limitatamente al caso delle strutture agrituristiche, nonché campeggi e campi nomadi;
  - d) le attività di servizio agli automezzi, ivi comprese le autorimesse di uso pubblico, con capienza superiore a 50 auto, e le attività artigianali di servizio quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
  - e) le attività terziarie-commerciali aventi S<sub>lp</sub> > 400 mq; le attività di magazzinaggio e deposito quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del Dpr 215/1988 e smi; le attività amministrative e direzionali quando presentano S<sub>lp</sub> > 300 mq;
  - f) le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato; gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami; i cimiteri; gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.
2. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero, comprese le relative varianti, per i quali sia obbligatoria la procedura del PdC, riguardanti le attività di cui al precedente comma 1, vengono immediatamente inviati all'Asl dal Rup, a seguito della richiesta di PdC, al fine di ottenerne il parere previsto.
3. L'Asl si esprime sul merito del progetto sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute; il relativo parere è espresso entro 30 giorni dal ricevimento, salvo formale richiesta di differimento; in caso contrario, alla scadenza del termine, il procedimento prosegue, ma il rispetto di eventuali prescrizioni espresse è comunque condizione per il rilascio del PdC.

**Articolo 130 – Rilascio e ritiro del PdC**

1. Il DdS, entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine per l'istruttoria del progetto, preso atto dell'istruttoria e visti l'eventuale parere della CEd e la proposta del Rup, invita il richiedente per la notificazione del provvedimento di PdC.
2. Il PdC è rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati e deve essere ritirato entro 60 giorni dalla notifica, previo pagamento degli eventuali oneri dovuti; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini e su richiesta del titolare, il DdS può prorogare tale termine per un periodo massimo di 180 giorni dalla data della notifica.

**Articolo 131 – Atto di PdC**

1. L'atto di PdC deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e del PdC;

- b) le generalità e il codice fiscale dei titolari del PdC;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del PdC e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi dei documenti attestanti il titolo di legittimazione del richiedente il PdC;
  - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale Pua al quale il PdC è subordinato;
  - g) gli estremi delle deliberazioni del Cc di determinazione dell'entità e delle modalità del contributo di PdC;
  - h) la data e l'esito degli eventuali pareri, della CEd e CaP; qualora le decisioni del DdS non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
  - i) gli estremi delle autorizzazioni necessarie di competenza di organi esterni al Comune; il PdC deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - m) l'indicazione dei termini di inizio e ultimazione dei lavori, rispettivamente di un anno dal rilascio e di tre anni dall'inizio dei lavori, eventualmente con l'indicazione delle opere da eseguire prioritariamente, entro un prefissato numero di mesi dal rilascio;
  - n) nel caso di opere di interesse pubblico cui siano connessi particolari motivi d'urgenza, il PdC può indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, motivandone le ragioni;
  - o) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi della legge 10/1977, art. 3, secondo quanto specificato nelle relative delibere regionali e comunali e, eventualmente, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi da parte del richiedente.
2. Ove necessaria, fa parte integrante del PdC anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia; la convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. Il PdC deve altresì menzionare l'obbligo del titolare di:
- non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 159;
  - richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, ai sensi della legge 1086/1971 e smi;
  - comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore, che devono sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
  - depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/1991 e smi, art. 28, recante disposizioni sul contenimento dei consumi energetici;
  - apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del PdC, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi, in ottemperanza alla normativa vigente in materia;
  - conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del PdC e degli elaborati allegati;
  - richiedere le eventuali visite di controllo;
  - procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;

- eseguire eventuali prove e collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti, di cui alla parte IV;
  - concordare con il Comune le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano, ecc.;
  - richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - comunicare, entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
  - iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del Cag di cui all'art. 169, con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti;
4. L'atto con il quale viene rilasciato il PdC può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai dispositivi di legge, di Puc e di Ruec, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

#### **Articolo 132 – Procedimento sostitutivo**

1. Decorso senza risposta il termine complessivo per l'istruttoria e il rilascio del provvedimento, il richiedente il PdC può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, sollecitare il DdS all'esecuzione degli adempimenti nei 15 giorni successivi, fatto salvo il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.
2. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 1, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente dell'Amministrazione provinciale, il quale, sostituendosi all'Ac inadempiente, nomina, con proprio decreto, entro i 15 giorni successivi, un commissario ad acta (CadA).
3. Il CadA, nel termine di 30 giorni dalla nomina, adotta il provvedimento conclusivo del procedimento afferente alla richiesta di PdC.
4. Il CadA, nei 5 giorni dalla nomina, richiede il parere della CEd e la relazione dell'Utc; gli organi interpellati trasmettono gli atti di relativa competenza entro 10 giorni dalla richiesta.
5. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al precedente comma 4, il CadA può acquisire parere, anche rivolgendosi a professionisti esterni all'Ac.
6. Il CadA richiede, altresì, nello stesso termine previsto al precedente comma 4, il parere della CaP, ove sia prescritto il rilascio del parere ambientale; in tal caso la CaP provvede nel termine di 10 giorni.
7. Gli oneri finanziari relativi all'attività del CadA di cui al presente articolo cadono interamente a carico del Comune.

#### **Articolo 133 – Decadenza, annullamento, revoca e rinnovo del PdC**

1. Apposita procedura di decadenza e archiviazione del PdC viene attivata nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro del PdC entro il termine prescritto;
  - b) mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti;
  - c) mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
  - d) mancata esecuzione, entro un numero prefissato di mesi dal rilascio del PdC, delle opere eventualmente indicate nello stesso PdC;
  - e) entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico-edilizie, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati nei termini prescritti;
  - f) sostituzione del PdC con altro PdC rilasciato a seguito di richiesta di variante.
2. La decadenza viene dichiarata dal DdS con apposito atto, su proposta del Rup, e comunicata agli interessati.

3. In caso di decadenza del PdC per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, deve essere inoltrata nuova domanda di PdC per la parte di opera non ultimata.
4. I PdC rilasciati sono annullati nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente all'epoca del rilascio.
5. I PdC sono revocati quando risulti che siano stati rilasciati in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti o qualora il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
6. Le opere già realizzate a seguito di PdC annullati o revocati sono illegittime sino a quando non siano state rimosse le cause che hanno determinato i relativi provvedimenti.

#### **Articolo 134 – Permesso di costruire (PdC) in deroga**

1. Il PdC in deroga alle Nta del Puc, del Pua, alle norme di altri piani o programmi di settore, o del Ruec, può essere rilasciato esclusivamente per edifici o impianti pubblici e di pubblica utilità e a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani sovracomunali e nel rispetto del DLgs 42/2004.
2. La deroga, di cui al precedente comma 1, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza dagli edifici di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generale ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del Di 1444/1968.
3. I poteri di deroga possono essere esercitati esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile;
  - b) per interventi pubblici o di interesse pubblico, o generale, da realizzarsi anche a cura di privati, purché gli interventi in questione siano previsti in Zto già destinate dal Puc a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico generale;
4. Il PdC in deroga è rilasciato dal DdS su conforme deliberazione del Cc.
5. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati, tramite lo Sue, ai sensi della legge 241/1990, art. 7.
6. Ai fini del PdC in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.
7. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel DLgs 42/2004 e nella legge 394/1991.

#### **Articolo 135 – Pubblicità e responsabilità**

1. I PdC rilasciati, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicate in elenco all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del PdC e ai relativi allegati, presso lo Sue; la richiesta di accesso è ammessa solo previa citazione di sufficienti elementi identificativi del PdC e in ottemperanza al vigente regolamento comunale per l'accesso agli atti e alle informazioni.

3. Il rilascio del PdC fa comunque salvi e impregiudicati i diritti di terzi e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

#### **Articolo 136 – Trasferimento del PdC**

1. Il PdC è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare, purché ne abbiano i requisiti, i quali, a tale scopo, devono richiederne al DdS il cambio di intestazione, allegando copia autentica del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari (RRii).
2. Tale trasferimento si configura come semplice voltura e non comporta alcuna altra modifica all'atto di PdC; dell'avvenuta voltura viene data comunicazione al richiedente.

### **CAPITOLO III - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE**

#### **Articolo 137 – Contributi di costruzione - principi**

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.
2. Il rilascio del PdC, salvo i casi di gratuità previsti all'art. 140, avviene previa corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 139, nonché al costo di costruzione, di cui all'art. 143.

#### **Articolo 138 – Determinazione del contributo di costruzione**

- 1 Il Contributo di costruzione di cui all'art. 139 è costituito da due sezioni: regole per il calcolo e costi e tabelle.
- 2 Le regole per il calcolo sono aggiornate con delibera di Gc.
- 3 I costi e tabelle sono aggiornati con determina dirigenziale.
- 4 Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Dia.
- 5 Le varianti al PdC o alla Dia che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento: per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del PdC in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della Dia in variante.
- 6 Alla domanda di PdC e alla Dia sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente, secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.

#### **Articolo 139 – Contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Cc ed è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali, definite ai sensi del Dpr 380/2001, art.16, vigenti alla data della richiesta di PdC o di Dia.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del PdC e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata; a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del PdC può impegnarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

3. Ogni 5 anni il Comune, con deliberazione dell'organo competente, provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità all'indice revisionale per i costi delle opere edilizie determinato dalla Regione in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
4. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e di gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
5. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione di rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

#### **Articolo 140 – Esonero dal contributo di costruzione**

- 1 Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal Dpr 380/2001, art.17, e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi comma 2, 3 e 4.
- 2 Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 17, comma 3, lettera a), e del DLgs 99/2004, ai fini dell'esenzione dal contributo, l'imprenditore agricolo professionale è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui al DLgs 99/2004, art. 1, comma 5 ter.
- 3 Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 17, comma 3, lettera b), per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un'unica Uia direttamente aerata e con almeno un fronte esterno, in mappa catastale identificata da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerate tali le Uia derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più Uia; il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
- 4 Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 17, comma 3, lettera c), ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico; la gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.

#### **Articolo 141 – Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

- 1 Il Comune può autorizzare il titolare del titolo edilizio abilitante a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo dei soli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorché esterne all'ambito di intervento, disciplinando con apposito atto convenzionale i rapporti e le modalità di esecuzione degli interventi.
- 2 Il titolare del titolo edilizio abilitante garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione.
- 3 La fidejussione, di cui al precedente comma 2, deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorato del 40 %, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento da parte dell'obbligato.

#### **Articolo 142 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**



- 1 L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
- 2 Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del titolo edilizio abilitante.
- 3 Nell'ipotesi in cui l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante deve corrispondere la differenza a favore del Comune.
- 4 La mancata realizzazione, nei termini previsti, delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre agli interessi legali a decorrere dalla data della prevista ultimazione dei lavori.

#### **Articolo 143 – Contributo di costruzione afferente al costo di costruzione**

1. La quota di contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è dovuta, per la realizzazione delle opere, in applicazione della legge 10/1977, la quale ne stabilisce anche i casi di esenzione; tale quota, determinata in conformità alle disposizioni regionali definite ai sensi del Dpr 380/2001, va corrisposta al Comune e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata secondo quanto deliberato dall'organo competente.
2. La quota del contributo dovuto, determinata all'atto del rilascio, sulla base dei successivi comma, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre i 60 giorni dalla ultimazione della costruzione.
3. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare, della relativa tariffa vigente dei prezzi, desunti dal prezzario ufficiale in uso al Comune, alla data del rilascio del titolo abilitativo.
4. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalla stessa Regione a norma della legge 457/1978, art. 4, comma 1, lettera g); con lo stesso provvedimento la Regione identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%.
5. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, e autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istat; il contributo afferente al PdC comprende una quota di detto costo, variabile dal 5% al 20%, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.
6. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo.

#### **Articolo 144 – Restituzione del contributo di costruzione**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla sola parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.

**Articolo 145 – Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo di costruzione**

1. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono da determinare ai sensi del Dpr 380/2001, art. 42, e smi, nonché della normativa vigente.

**CAPITOLO IV – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (Dia)****Articolo 146 – Opere soggette a denuncia di inizio attività (Dia)**

1. Le seguenti opere, se e in quanto rispettino tutte le disposizioni degli strumenti urbanistici adottati o approvati e del presente Ruec e non riguardino immobili sottoposti a vincoli di tutela dagli strumenti urbanistici o dal DLgs 42/2004 o dalla legge 183/1989, sono soggette a semplice denuncia di inizio attività (Dia):
  - a) opere di manutenzione straordinaria, nonché opere di restauro e di risanamento conservativo, in quanto assimilabili alla manutenzione straordinaria;
  - b) le ristrutturazioni edilizie;
  - c) gli interventi sottoposti a PdC, qualora siano specificamente disciplinati da piani di dettaglio che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Cc in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
  - d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
  - e) opere di adeguamento di edifici esistenti alle norme di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - f) recinzioni cancellate e muri di cinta, nei limiti e con le caratteristiche previsti dal Ruec;
  - g) interventi di demolizione e recupero del sedime, parziale o totale, di edifici esistenti;
  - h) allestimento di campi per attività sportive e ricreative, del tutto e permanentemente scoperti e senza formazione di volumetrie, quando abbiano un carattere di pertinenza e siano destinati ad uso privato;
  - i) opere di allestimento a verde;
  - j) opere di adeguamento igienico e/o funzionale interne alle singole Ui, senza modifiche della sagoma, della copertura e dei prospetti, né aumento del Cu, fermo restando che l'eliminazione di partizioni interne non è considerato aumento di Su, e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, quando si tratti di immobili compresi in Zto A di Puc, o eventuali relative sottozone, non siano volte a modificarne la destinazione d'uso;
  - k) opere di installazione e/o adeguamento di impianti tecnologici in edifici esistenti, in conformità alle norme di buona tecnica e di sicurezza per il funzionamento degli impianti stessi;
  - l) impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla Lr 8/1995;
  - m) mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dal Puc per le singole Zto;
  - n) varianti non essenziali ai PdC, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non comportino modifiche alle regole e ai

- caratteri compositivi dei prospetti, e non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nello stesso PdC;
- o) parcheggi da destinarsi a pertinenze di Ui e da realizzarsi nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici esistenti;
  - p) parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di edifici o al pianterreno di essi;
  - q) opere infrastrutturali di attrezzatura del territorio, realizzate dagli enti competenti, sopra o sotto il suolo pubblico, comprese le relative gallerie tecniche, fermo restando quanto previsto al DLgs 507/1993 e smi;
  - r) opere di modificazione del suolo, di scavo e di rinterro, che non riguardino la coltivazione agricola oppure quella di cave o torbiere;
  - s) ogni altro intervento riguardante opere che siano sottoposte a semplice asseverazione ai sensi di leggi o decreti vigenti, anche successivi al presente Ruec.

#### **Articolo 147 – Inoltro e accettazione Dia**

1. Per effettuare gli interventi ammessi mediante procedura di Dia, almeno 20 giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, l'avente titolo deve inoltrare al DdS, tramite lo Sue, una asseverazione delle opere che intende eseguire, compilata in conformità all'apposito modello e sottoscritta da un progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, accompagnata dalla Dia, la quale vale anche come comunicazione di inizio lavori, e contenente l'indicazione del direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori.
2. Tale asseverazione deve sempre comprendere:
  - a) gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente e in scala appropriata, le opere da eseguirsi;
  - b) la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, come pure degli indirizzi di qualità architettonica e urbana.
  - c) Quando l'intervento riguarda opere strutturali, l'asseverazione comprende anche:
  - d) gli estremi della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando presenti;
  - e) gli estremi della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.
3. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'Asl circa i suoi aspetti sanitari e igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
4. Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole del Comando provinciale dei vigili del fuoco e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
5. Il progettista abilitato che sottoscrive l'asseverazione assume la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del cp.

#### **Articolo 148 – Controlli**

1. Il DdS, entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della Dia, può richiedere eventuali integrazioni documentali; in tal caso il termine di 20 giorni per poter dare inizio ai lavori si interrompe, e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento della documentazione richiesta.
2. Qualora, entro il termine di inizio attività, il DdS, vista l'istruttoria tecnica, riscontri irregolarità, difformità normative o la mancanza di una condizione necessaria per il legittimo esercizio dell'asseverazione, notifica agli interessati l'ordine motivato di non

dare inizio alle opere, invitando, eventualmente, l'aveente titolo a produrre le proprie controdeduzioni e/o a presentare un nuovo progetto conforme; l'ordine suddetto viene trasmesso in copia al Corpo di polizia municipale per i controlli di competenza.

3. Dopo che sia trascorso il termine di inizio attività, ma entro i 60 giorni dal ricevimento della dichiarazione, il DdS può verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge, in difetto dei quali notifica agli interessati il provvedimento motivato con il quale dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione dei suoi effetti, fissando tuttavia un termine, non inferiore a 30 giorni, entro il quale l'aveente titolo può conformare l'attività alle norme; il provvedimento suddetto viene trasmesso in copia al Corpo di polizia municipale per i controlli di competenza.
4. Nel caso di irregolarità grave che si configuri come falsa asseverazione, il DdS, sentito il progettista, ne dà comunicazione all'autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o al Collegio professionale di appartenenza del progettista.
5. Qualora l'asseverazione venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere facenti parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di PdC, durante la validità o in attesa della stessa, tali opere devono comunque essere considerate tutte facenti parte del PdC al fine del calcolo degli oneri e non condizioneranno il rilascio del PdC stesso; la loro esecuzione deve essere ricompresa nel certificato di conformità edilizia dell'opera complessivamente sottoposta a PdC.
6. Le opere asseverate devono essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio lavori, e il titolare deve presentare allo Sue regolare comunicazione di fine lavori, come pure trasmettere la scheda tecnica descrittiva delle opere; scheda che vale come certificato di conformità edilizia e di collaudo finale, se e in quanto regolarmente asseverata.

#### **Articolo 149 – Decadenza e annullamento**

1. La Dia decade nei seguenti casi:
  - a) mancato inizio o ultimazione dei lavori nel termine di tre anni dalla presentazione;
  - b) mancata presentazione da parte del denunciante delle integrazioni richieste nei termini assegnati;
  - c) rinuncia da parte del tecnico progettista dell'asseverazione resa;
  - d) adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulta in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano iniziati e vengano compilati entro il termine di tre anni dalla presentazione.
2. La decadenza viene dichiarata dal DdS con apposito atto, su richiesta del Rup, e notificata al denunciante, che può presentare una nuova Dia concernenti le parti non ultimate.
3. La Dia è annullata dal DdS, su richiesta del Rup, con provvedimento motivato, nei seguenti casi:
  - a) quando si accerti che sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false certificazioni o attestazioni;
  - b) quando le opere denunciate risultino in contrasto con le normative e gli strumenti urbanistici vigenti o non corrispondono alle tipologie di intervento di cui all'art. 146.
4. In caso di annullamento della Dia, il DdS dispone al denunciante la sospensione dei lavori e la rimozione dei suoi effetti; nel caso la rimozione degli effetti non avvenga nel termine massimo di 30 giorni dalla suddetta disposizione, qualora non possano essere rimosse le cause che hanno comportato l'annullamento, si applica quanto disposto dalla normativa vigente in materia di sanzioni in materia.

#### **CAPITOLO V – AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA**

**Articolo 150 – Opere soggette ad autorizzazione amministrativa (Aa)**

1. Apposita autorizzazione amministrativa (Aa), anche a termine e revocabile, deve essere richiesta, ai sensi dei vigenti regolamenti, all'ufficio comunale competente per il tipo di autorizzazione di cui trattasi, per realizzare e mantenere in essere le seguenti opere:
  - a) depositi ed esposizioni di materiali a cielo aperto, con esclusione di rottami, cascami e rifiuti;
  - b) costruzioni temporanee, per esigenze provvisorie e per un periodo comunque inferiore a un anno;
  - c) opere di arredo urbano;
  - d) passi carrai e rampe carraie, nel rispetto del piano urbano del traffico (Put), qualora in dotazione del Comune, nonché del nuovo codice della strada (Ncs);
  - e) opere funerarie e cimiteriali, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria;
  - f) impianti di distribuzione automatica di carburante, costituiti da sole apparecchiature di erogazione, pensiline e chiosco spogliatoio-servizi, previo parere favorevole dell'Amministrazione provinciale;
  - g) impianti di demolizione di rottami, nel rispetto della relativa specifica normativa, previa comunicazione all'Amministrazione provinciale e autorizzazione dell'Amministrazione regionale;
  - h) interventi di coltivazione di cave e attività estrattive in genere, nel rispetto della relativa specifica normativa di legge e in conformità al piano regionale delle attività estrattive (Prae);
  - i) interventi per opere minori da effettuarsi in attuazione del piano comunale di protezione civile;
  - j) occupazione di suolo pubblico con o senza presenza di manufatti, preordinata ad una durata inferiore a un anno, nel rispetto del regolamento comunale per l'applicazione della tariffa per l'occupazione di suolo pubblico, nonché del DLgs 285/1992;
  - k) impianti di pubblicità e propaganda, su suolo pubblico o di uso pubblico, come specificati nel relativo regolamento comunale, nel rispetto del DLgs 285/1992;
  - l) ogni altra opera per la quale specifiche norme richiedano apposita Aa.
2. I termini per l'istruttoria e il rilascio dell'Aa sono di 60 giorni per l'istruttoria e di altri 15 giorni per il rilascio; trascorsi i quali senza che l'ufficio competente si sia pronunciato, l'autorizzazione si intende respinta, fatto salvo quanto previsto per i casi d'urgenza.
3. L'atto autorizzativo può contenere, ove del caso, i termini di durata di validità dell'Aa stessa e le condizioni per un suo eventuale rinnovo.
4. E' fatta comunque salva la necessità di dotarsi, ove del caso, di idoneo titolo edilizio abilitante all'intervento.

**Articolo 151 – Opere urgenti**

1. Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza emanata dal sindaco ai sensi del DLgs 267/2000, art. 58, non è richiesta l'Aa, limitatamente alle opere ingiunte.
2. Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza la preventiva Aa, con l'obbligo di segnalarlo al DdS o ad altro ufficio competente, e di richiedere l'Aa stessa entro i successivi 15 giorni.
3. L'Aa non è richiesta, altresì, per l'esecuzione di opere in ottemperanza ad un provvedimento di repressione di un abuso edilizio.

**Articolo 152 – Ripristino dello stato dei luoghi**

1. L'Aa è sempre rilasciata sotto la condizione che, nel momento in cui questa abbia termine o decada o, comunque, vengano a mancare le condizioni per la sua validità e per il mantenimento in essere di quanto autorizzato e l'atto autorizzativo venga revocato, il titolare provveda a rimuovere le opere in oggetto e a ripristinare lo stato dei luoghi e degli edifici che abbiano subito alterazioni o a darne comunque idonea risistemazione.
2. L'obbligo al ripristino dello stato dei luoghi è assunto dal titolare ed, eventualmente, trasferito al suo avente causa, con la richiesta stessa dell'Aa; in caso di inottemperanza provvederà il Comune ai sensi di legge, a spese dell'inadempiente.

### **Articolo 153 – Decadenza, rinnovo, revoca, annullamento e trasferibilità delle Aa**

1. Il titolare decade dall'Aa nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro 60 giorni dalla scadenza del termine per il suo rilascio;
  - b) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini indicati all'atto del rilascio;
  - c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro un anno dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal DdS con apposito atto e notificato agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dell'Aa, deve essere inoltrata nuova domanda di Aa per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nell'Aa, con apposito provvedimento del DdS.
5. Le Aa rilasciate sono annullate nel caso vengono riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente all'epoca del rilascio.
6. L'Aa rilasciata è revocata quando risulti che sia stata rilasciata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti o qualora il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
7. L'Aa è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.
8. In caso di trasferimento dei diritti sulle opere oggetto dell'Aa, la persona fisica o giuridica destinataria del trasferimento può chiedere al DdS la variazione dell'intestazione dell'Aa medesima, il quale provvede, verificandone la legittimità; a seguito di trasferimento dell'Aa, non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per l'Aa originaria.

## **CAPITOLO VI – CONFERENZA DI SERVIZI**

### **Articolo 154 – Procedimento semplificato mediante conferenza di servizi (CdS)**

1. La procedura della richiesta e rilascio del PdC o di altro provvedimento amministrativo, riguardante impianti produttivi di beni e servizi, ai sensi e per effetto del Dpr 447/1998, art. 4, come modificato dal Dpr 440/2000, è sostituita dal procedimento semplificato, mediante CdS, nei seguenti casi:
  - a) realizzazione e trasformazione di impianti e depositi di cui al DLgs 112/1998, art. 27, in attuazione della legge 59/1997;
  - b) realizzazione e trasformazione di impianti e depositi connessi con l'impiego di sostanze pericolose per il rischio di incidenti rilevanti e per l'inquinamento ambientale, di cui alla legge 128/1998, artt. 18 e 21, in attuazione della direttiva 96/82/Ce;
  - c) realizzazione e trasformazione di impianti produttivi di beni e servizi per i quali il richiedente non intenda avvalersi del procedimento ordinario di PdC basato sull'asseverazione del progetto.

2. Nei casi di cui al precedente comma 1, il richiedente presenta allo Sue la richiesta accompagnata dalla relativa documentazione progettuale necessaria; il Rup trasmette la richiesta e la documentazione a tutti gli uffici e a tutti gli enti esterni interessati, ai quali compete di esprimere un atto di assenso, comunque denominato.
3. Gli uffici e gli enti competenti si pronunciano entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione.
4. Nei casi di opere per le quali sia richiesta per legge la procedura di valutazione di impatto ambientale (Via), il termine, di cui al precedente comma 3, è di 150 giorni, ulteriormente prorogabile per non più di 90 giorni.
5. Eventuali richieste di documentazione integrativa sono formulate entro i primi 30 giorni e sospendono i termini precedenti, i quali riprendono a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione completa.
6. Nel caso che una delle amministrazioni competenti si pronunci negativamente, il Rup trasmette al richiedente, entro 3 giorni, detta pronuncia negativa e il procedimento si intende concluso, salva la possibilità di richiedere la convocazione di una CdS.
7. La CdS, da effettuarsi ai sensi della legge 241/1990, art. 14, come modificata dalla legge 127/1997, art. 17, è convocata dal sindaco nei seguenti casi:
  - a) quando l'interessato che abbia ottenuto una pronuncia negativa ne faccia richiesta entro 20 giorni dalla comunicazione della pronuncia stessa;
  - b) quando il Rup ne faccia richiesta entro 5 giorni dalla scadenza dei termini, di cui al precedente comma 3, senza che tutte le amministrazioni competenti si siano pronunciate.
8. La convocazione della CdS è resa pubblica e ad essa possono partecipare tutti i soggetti a cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.
9. La CdS fissa l'ordine e il termine dei lavori e procede all'istruttoria del progetto esaminandone tutte le valutazioni e osservazioni espresse nel merito, redigendone apposito verbale.
10. Il verbale finale, recante le determinazioni assunte dalla CdS, tiene luogo di tutte le espressioni di assenso comunque necessarie, nonché del PdC o di altro provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento.
11. Resta fermo l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti da parte del richiedente, al quale il verbale stesso è tempestivamente comunicato da parte del Rup.
12. Il termine per la conclusione del procedimento è di 6 mesi, prolungato a 11 mesi nel caso che sia richiesta la procedura di Via ai sensi del Dpcm 27.12.1988; in quest'ultimo caso, trascorso inutilmente il termine, può essere richiesta la pronuncia del Consiglio dei ministri.

#### **Articolo 155 – Applicazioni generali della CdS**

1. Anche al di fuori del campo di applicazione del Dpr 447/1998, art. 4, come modificato dal Dpr 440/2000, al fine della semplificazione dell'azione amministrativa, ogni qual volta sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, può essere indetta una CdS secondo quanto previsto dalla legge 241/1990, artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, come modificato e integrato dalla legge 127/1997, art. 17, recante ulteriori disposizioni in materia di semplificazione e snellimento dei procedimenti di decisione e di controllo.

### **CAPITOLO VII – INTERVENTI DI SICUREZZA E INTERESSE PUBBLICO**

#### **Articolo 156 – Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente organo comunale, senza obbligo di rilascio di PdC.
2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dal Ruec per il rilascio di PdC, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi; ne deve far parte, generalmente, anche il piano di manutenzione compilato ai sensi della legge 415/1998, art. 18, e smi.
3. Il Rup effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici e al Ruec, salvo i casi di variante immediata disposti dalla legislazione vigente per l'esecuzione delle opere pubbliche.
4. Successivamente all'istruttoria tecnica, deve essere acquisito il parere della CEd, quando richiesto.

#### **Articolo 157 – Lavori di sicurezza**

1. I lavori strettamente necessari ad evitare un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità, possono essere eseguiti senza alcun atto autorizzativo preventivo, di cui all'art.119, comma 2, prima di avere effettuato la comunicazione di cui al successivo comma 2.
2. All'atto della constatazione, va data immediata comunicazione, a mezzo telegramma, telecopia o servizio di posta celere, al DdS, nonché al Comando di polizia municipale e al Comando provinciale dei vigili del fuoco, denunciando la situazione di pericolo, l'eventuale urgenza e le opere necessarie.
3. Per gli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, la comunicazione di cui al precedente comma 1 va inviata contestualmente anche alla Soprintendenza competente.
4. La comunicazione può essere inviata da:
  - a) soggetti di cui all'art.117;
  - b) tecnico abilitato, all'uopo delegato da uno dei soggetti di cui al punto precedente.
5. I lavori strettamente necessari, di cui al precedente comma 1, possono consistere in:
  - a) opere di puntellamento provvisoria;
  - b) spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozione di ornate e davanzali, rimozione di opere in ferro, quali ringhiere, cancelli, ecc., scomposizione del manto di tegole delle coperture dei tetti;
  - c) demolizione di murature, di solai interni o di coperture, di parti limitate di edifici.
6. Entro 30 giorni successivi all'esecuzione dei lavori, di cui al precedente comma 5, le opere vanno denunciate ai sensi e con le procedure di Dia, di cui al capitolo IV; alla Dia vanno allegati anche gli eventuali verbali di sopralluogo del Servizio, del Comando di polizia municipale e del Comando provinciale dei vigili del fuoco, nonché delle Soprintendenze, nei casi di cui al comma 3.
7. Decorso il termine di cui al precedente comma 6, le opere eseguite, seppur dipendenti da pericolo imminente, sono illegittime.
8. Entro lo stesso termine, di cui al precedente comma 6, vanno richieste in sanatoria le eventuali occupazioni di suolo pubblico.
9. Nei casi di cui al precedente comma 5, lettere a) e b), nella Dia può anche essere presentato il progetto rispettivamente per le opere di consolidamento delle parti pericolanti o per il ripristino delle parti rimosse, se conformi allo strumento urbanistico.
10. Nei casi di cui al precedente comma 5, lettera c), nella Dia può anche essere presentato il progetto di ricostruzione, nelle medesime dimensioni e posizioni delle parti demolite allegando un verbale di consistenza, grafico e fotografico, e illustrazione dello stato dei luoghi antecedente alle demolizioni, redatto in contraddittorio tra il tecnico progettista di parte e un tecnico del Servizio competente. Nel caso in cui il tecnico del Servizio competente non sia intervenuto tempestivamente a seguito della comunicazione di cui al



precedente comma 2, il verbale di consistenza può essere redatto anche dal solo tecnico di parte ed asseverato ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del cp.

11. Nei casi di cui al precedente comma 3, il progetto, di cui ai precedenti comma 9 e 10, deve riportare anche il parere favorevole della Soprintendenza competente.

### **Articolo 158 – Lavori di interesse pubblico**

1. Con ordinanza del DdS possono essere eseguiti, senza alcun atto amministrativo preventivo di cui all'art.119, comma 2:
  - a) lavori per eliminare un pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità;
  - b) opere di tutela per l'igiene pubblica;
  - c) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana;
  - d) ripristini dello stato dei luoghi illegittimamente modificato.
2. Nei casi di cui al precedente comma 1, il DdS assegna, nella medesima ordinanza, un tempo congruo per l'esecuzione dei lavori.
3. Scaduto il termine assegnato e decorrente dalla data di notifica, il DdS può intervenire d'ufficio ed a spese dell'intimato, fatte salve le responsabilità penali dovute al mancato intervento.
4. Avverso all'ordinanza di cui al precedente comma 1, l'intimato può ricorrere entro il termine assegnato, dimostrando l'insussistenza dell'urgenza o dell'interesse pubblico.

## **TITOLO II - GESTIONE DEI LAVORI**

### **CAPITOLO I – ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Articolo 159 – Punti fissi di linea e di livelli**

1. Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di PdC, prima dell'inizio lavori, il titolare deve presentare al DdS richiesta di visita di controllo, per l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale e ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al precedente comma 1 sono eseguite da personale dell'Utc, o da personale messo a disposizione dal concessionario o dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al precedente comma 1 è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.
4. La visita deve essere eseguita da parte dell'Utc entro 15 giorni dalla richiesta.
5. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al precedente comma 4, i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori trasmette al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello degli edifici riferite ai capisaldi individuati e alle opere di urbanizzazione primaria esistenti, come indicato al precedente comma 1.
6. La mancata richiesta della visita di controllo prima dell'inizio lavori verrà comunicata al Corpo di polizia municipale per i provvedimenti di competenza, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.
7. In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il DdS, su referto del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse e fatto salvo il diritto verso terzi, può stabilire, in

accordo con il direttore dei lavori, allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.

8. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto, con la vidimazione del DdS.

#### **Articolo 160 – Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare di PdC deve comunicare al DdS la data di inizio dei lavori entro 30 giorni dall'effettivo inizio degli stessi, a mezzo raccomandata o consegna a mano al protocollo generale, redigendo la comunicazione, in conformità ad apposito modello, sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e, quindi, responsabili della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza; qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata per iscritto al DdS entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione occorre anche allegare, ove del caso:
  - a) comunicazione, se dovuta, degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato, ai sensi della legge 1086/1971, art. 4, e smi;
  - b) comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo statico, ai sensi della legge 1086/1971, art. 4;
  - c) se non inviata precedentemente, documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legge 10/1991, art. 28;
  - d) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere;
  - e) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
  - f) eventuali nulla-osta degli enti erogatori di servizi, se interessati dai lavori.

#### **Articolo 161 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio competente per la prevenzione e la sicurezza degli ambienti di lavoro dell'Asl, ai sensi del Dpr 164/1956 e del DLgs 626/1994, e loro modifiche e integrazioni, e in attuazione del DLgs 494/1996.
2. Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; in caso contrario il DdS richiederà al Corpo di polizia municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti.
3. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, come pure degli elaborati di progetto, approvati e timbrati dall'Ac e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici o archeologici e dal Servizio provinciale difesa del suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
4. Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al PdC, all'asseverazione e alle norme vigenti in materia.
5. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.
6. Nel caso in cui le visite di controllo accertano l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

#### **Articolo 162 – Conduzione del cantiere e pubblica incolumità**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, dell'impresa esecutrice e installatrice e del responsabile del cantiere.
2. Il costruttore, il titolare e i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva; in particolare, devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del Dpr 164/1956 e del DLgs 494/1996, e loro modifiche e integrazioni, per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori e anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, il titolare deve presentare, al responsabile dell'applicazione della tariffa occupazione spazi ed aree pubbliche (Tosap), separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere; la concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del DLgs 507/1993 e in base alla relativa classificazione territoriale comunale; in sede stradale, è richiesto il rispetto del DLgs 285/1992.
6. Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatano la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti a informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità, per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Articolo 163 – Cautela per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico o, comunque, di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere, o il capo cantiere, deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il responsabile del cantiere darà immediata comunicazione al direttore dei lavori nonché al DdS, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici o archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal DLgs 42/2004.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico e, comunque, ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **Articolo 164 – Varianti a PdC**

1. Le varianti a PdC già rilasciati, possono essere richieste al DdS prima dell'inizio dei lavori, o anche in corso d'opera ma, comunque, prima che se ne sia ultimata l'esecuzione.

2. Le procedure per la richiesta, l'istruttoria e il rilascio dei PdC a dette varianti, sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.
3. Le varianti possono essere considerate di due tipi: essenziali e non essenziali.
4. Le varianti sono considerate essenziali quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:
  - a) mutamento di destinazione d'uso che implichi variazione degli standard urbanistici previsti dal Dm 1444/1968;
  - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
  - c) modifiche sostanziali dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
  - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
  - e) violazione delle norme vigenti in materia edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
5. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
6. Gli interventi di cui al precedente comma 4, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico e ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette nazionali o regionali, sono considerati in totale difformità dal PdC; tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.
7. Le varianti essenziali comportano il rilascio di un nuovo PdC, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori; mentre il precedente PdC viene archiviato d'ufficio; se i lavori delle opere abilitate con il provvedimento originario hanno già avuto inizio, la data del provvedimento di variante si assume come nuova data di inizio lavori.
8. Le varianti non essenziali comportano il rilascio di un'ulteriore PdC che si affianca semplicemente al precedente, senza modificarne i termini di inizio e fine lavori; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 165.
9. Le varianti non essenziali, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio, non comportano modifiche alle regole e ai caratteri compositivi dei prospetti e non contrastano con le prescrizioni contenute nel provvedimento abilitativo, possono attuarsi mediante Dia, sempreché rientrino nell'ambito di applicazione di tale procedura.

#### **Articolo 165 – Varianti in corso d'opera**

1. Sono varianti in corso d'opera, realizzabili mediante Dia, le varianti a PdC che:
  - a) risultano conformi agli strumenti urbanistici e al Ruec vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
  - b) non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
  - c) non modificano la sagoma dell'edificio;
  - d) non modificano le superfici utili dell'edificio e delle singole Ui;
  - e) non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia delle costruzioni e delle singole Ui, nonché il numero di queste ultime;
  - f) non interessano interventi di restauro, come definiti all'art. 200;
  - g) non interessano immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 e smi;
  - h) non violano le eventuali prescrizioni contenute nel PdC.
2. La richiesta di approvazione delle varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, in conformità all'apposito modello, anche successivamente alla

realizzazione delle stesse, ma comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. La richiesta deve contenere la dichiarazione di un progettista, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alle ipotesi di cui al precedente comma 1.
4. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici, in tre copie, nei quali siano evidenziate le varianti richieste, con apposita distinta grafica per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione e per le parti da sostituire o da consolidare.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del PdC e dal progettista.
6. Il DdS approva la variante in corso d'opera, a seguito della verifica della dichiarazione di conformità, operata dagli uffici comunali competenti con le modalità richieste per il controllo dei progetti.
7. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del Cag, tali Dia costituiscono parte integrante del procedimento relativo al PdC dell'intervento principale.

## **CAPITOLO II – CONCLUSIONE DEI LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

### **Articolo 166 – Conclusione dei lavori**

1. Per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili e inevitabili, estranei alla volontà ed alla responsabilità del titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, il termine di fine lavori indicato nell'atto abilitativo all'attività edilizia può essere prorogato, prima della scadenza, con apposito provvedimento del DdS.
2. La proroga può essere richiesta dal titolare, documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.
3. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni di cui ai comma precedenti.

### **Articolo 167 – Comunicazione di fine lavori e rilascio del certificato di agibilità (Cag)**

1. Per tutte le opere eseguite con PdC o Dia, nei 60 giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato nell'atto abilitativo, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere comunicata al DdS, tramite lo Sue e in forma documentabile, la fine dei lavori.
2. La comunicazione di fine lavori, redatta in conformità ad apposito modello, deve essere firmata dal titolare, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice; ove del caso, contiene anche l'indicazione del collaudatore incaricato.
3. La comunicazione di fine lavori contiene anche la richiesta del rilascio del certificato di conformità edilizia. Ai fini di tale richiesta, alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti, quando necessari:
  - a) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
  - b) certificato finale di prevenzione incendi, o autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal progettista e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - c) la richiesta di accatastamento, quando necessaria, con relativa documentazione sottoscritta dallo stesso richiedente, ai sensi del Dpr 425/1994, art. 3, e delle normative vigenti, che lo Sue provvede a trasmettere al Catasto;

- d) tre copie della scheda tecnica descrittiva delle Ui realizzate, debitamente sottoscritte dal titolare, dal progettista e, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del cp, dal direttore dei lavori;
  - e) dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente, di avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - f) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della legge 13/1989 e smi, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - g) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della legge 10/1991 e smi, sul contenimento dei consumi energetici;
  - h) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della legge 447/1995 e smi, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
  - i) dichiarazione dell'installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della legge 46/1990 e smi, sulla conformità degli impianti tecnologici, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto;
  - j) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dall'edificio alla fognatura comunale per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della legge 319/1976 e smi;
  - k) autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del Dpr 203/1988 e smi, quando richiesto;
  - l) autorizzazione all'esercizio dell'impianto ascensore o, nelle more del rilascio, documentazione dell'avvenuta richiesta e dichiarazione di conformità dell'installatore, ovvero certificato di collaudo dello stesso, ove previsto;
  - m) ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali;
  - n) documentazione fotografica dell'opera eseguita.
4. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il PdC viene archiviato per decadenza.

#### **Articolo 168 – Scheda tecnico-descrittiva**

1. A conclusione delle opere, per ogni Ui oggetto di intervento edilizio, deve essere compilata una scheda tecnica descrittiva, anche per gli effetti di cui all'art.481 del cp, a cura di tecnico abilitato incaricato dal titolare dell'intervento edilizio.
2. La scheda, compilata in conformità ad apposito modello, deve indicare:
  - a) i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) i livelli dei requisiti cogenti e raccomandati stabiliti dal Ruec per quel tipo di opera;
  - d) i livelli dei requisiti cogenti e raccomandati dichiarati in sede di progetto;
  - e) i livelli dei requisiti cogenti e raccomandati forniti dall'opera realizzata;
  - f) nel caso di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, e in merito ai requisiti connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva dell'Asl.
3. La scheda deve altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli, in corso d'opera e finali, prescritti dal Ruec in capo alla direzione dei lavori, e

che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o asseverato, alle eventuali varianti approvate o asseverate e alla normativa europea, nazionale e regionale vigente.

4. Copia della scheda è conservata dal Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
5. La scheda tecnica descrittiva, con i suoi eventuali aggiornamenti in caso di interventi successivi, costituisce la base per la eventuale formazione del fascicolo di uso e manutenzione del fabbricato, a cura del proprietario o dell'amministratore condominiale.

#### **Articolo 169 – Rilascio del Cag**

1. Lo SUE comunica al richiedente, entro 10 giorni dalla ricezione della domanda di certificato di conformità edilizia (Cag), il nominativo del Rup.
2. Il DdS, entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta di Cag e dalla presentazione della relativa documentazione, anche integrativa, viste la documentazione e le risultanze dei controlli e dei collaudi, rilascia il Cag, sotto forma di semplice attestazione della conformità contenuta nella scheda tecnica descrittiva dell'opera.
3. Il Cag attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie e igieniche di interesse edilizio.
4. Il Cag può essere rilasciato con riferimento all'intera unità edilizia o anche per singole Ue e/o parti accessorie inerenti purché, in questo caso, siano completate eventuali parti comuni indispensabili.
5. Per il Cag si applicano le norme di cui al Dpr 425/1994 e s.m.i.
6. La conformità edilizia si intende assentita qualora, trascorsi 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 2, pur non essendo stato rilasciato il Cag, non ne venga motivato il diniego.
7. Nel caso di cui al precedente comma 6, la scheda tecnica descrittiva, debitamente compilata e firmata, se verifica i requisiti richiesti, sostituisce il certificato stesso a tutti gli effetti.

#### **Articolo 170 – Certificato di collaudo per impianti produttivi**

1. Nei casi di impianti produttivi di beni e servizi per i quali le norme vigenti richiedano il collaudo preventivo, questo può essere effettuato con la procedura accelerata di cui al Dpr 447/1998, art. 9; il relativo certificato di collaudo positivo consente di mettere in funzione e di utilizzare gli impianti, iniziando l'attività anche in pendenza del Cag, fino al rilascio definitivo dello stesso e di ogni altro atto abilitativo richiesto.
2. Il titolare presenta allo Suap la richiesta di collaudo, rivolta al DdS, indicando i nominativi dei collaudatori indipendenti, abilitati per le diverse competenze, costituenti la commissione di collaudo.
3. Il Rup, tra il ventesimo e il sessantesimo giorno successivo alla richiesta, convoca la commissione di collaudo, alla quale partecipano i tecnici del Comune e quelli degli altri enti esterni, per le diverse competenze; trascorsi inutilmente 60 giorni dalla richiesta, il collaudo può essere effettuato per iniziativa del titolare.
4. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti richiesti, di carattere urbanistico, edilizio, tecnologico, igienico-sanitario, nonché per la tutela ambientale e dei lavoratori, ed è rilasciato sotto la piena responsabilità della commissione di collaudo.
5. Il collaudo effettuato non esonera le amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo.

#### **Articolo 171 – Verifica di conformità dell'opera eseguita**

1. Il Rup, entro 30 giorni dalla richiesta del Cag e dalla presentazione di tutti i documenti allegati necessari, verifica la conformità edilizia dell'opera eseguita rispetto al progetto

assentito o asseverato, avvalendosi degli uffici competenti e, ove del caso, di tecnici compresi nell'apposito elenco.

2. Eventuale documentazione integrativa necessaria, che non possa essere acquisita autonomamente dall'Ac, può essere richiesta, una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione di cui sopra ed, in tal caso, il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione stessa.
3. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto, quella relativa all'esecuzione, nonché l'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione in ordine al rispetto dei requisiti cogenti del presente Ruec e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e agli atti amministrativi, nonché a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.
4. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Rup comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge.

#### **Articolo 172 – Tolleranza esecutiva nelle misurazioni**

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del Ruec, sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, nelle misure lineari è ammessa, senza che ciò pregiudichi il rilascio del Cag, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi, pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale e al 2% nelle misure sul piano verticale.
2. La tolleranza di cui al precedente comma 1 non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.

#### **Articolo 173 – Verifica analitica a campione**

1. Il Comune periodicamente, con deliberazione della Gc, fissa i criteri di scelta e la consistenza di un campione di opere edilizie da sottoporre alla procedura di verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
2. Nel caso di opera compresa nel campione preordinato alla procedura di verifica analitica, entro il termine previsto per il rilascio del Cag, il Rup comunica agli interessati l'avvio della procedura di verifica analitica.
3. L'attestazione della conformità contenuta nella scheda tecnica descrittiva, in tal caso, viene annotata con riserva di verifica analitica; la scheda stessa, pertanto, se debitamente compilata e firmata, esplica i suoi effetti nei confronti dei terzi e per l'usabilità delle opere, ma la sua validità resta subordinata all'esito positivo della verifica.
4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune; il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.
5. La verifica analitica viene completata entro 180 giorni dalla relativa comunicazione.
6. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il Cag viene rilasciato mediante convalida della scheda tecnica descrittiva dell'opera, sulla quale vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite e, in allegato, copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

#### **Articolo 174 – Elenco dei tecnici verificatori**

1. Il Comune, con deliberazione della Gc, istituisce e aggiorna l'elenco dei tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.



2. Possono far parte dell'elenco i tecnici della pubblica amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire.
3. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.
4. È incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo e alla costruzione dell'opera.

#### **Articolo 175 – Dichiarazione di inabitabilità o non usabilità**

1. Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità o di ordine igienico, il sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inabitabile o non usabile un'Ui, o parte di essa, a norma del Rd 1265/1934, art. 222, e del Dpr 425/1994.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di igiene pubblica dell'Asl, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.
3. L'Ui dichiarata inabitabile o non usabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità, il sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **Articolo 176 – Utilizzazione abusiva**

1. Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare, a titolo gratuito o oneroso, una Ui, costruita dopo il 1934, che sia priva del Cag o della scheda tecnica descrittiva asseverata o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi del Rd 1265/34, art. 221, e smi.
2. Per le Ui di cui al precedente comma 1, il titolare è tenuto a presentare al DdS regolare richiesta di autorizzazione all'uso, accompagnata dalla documentazione che ne dimostri la conformità edilizia o comunque l'abitabilità o la usabilità.
3. Qualora all'atto dell'infrazione l'Ui non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il DdS indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale provvederà ai sensi di legge.

### **CAPITOLO III – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SANATORIA**

#### **Articolo 177 – Richiesta in sanatoria**

1. Nei casi di richiesta di PdC in sanatoria, ai sensi del Dpr 380/2001, art. 36, ex art. 13 della legge 47/1985, e smi, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, e ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata al DdS, secondo le procedure del Ruec.
2. Alla richiesta devono essere allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:
  - a) relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in difformità;
  - c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

3. Il rilascio del PdC in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art.143; nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal PdC.
4. Sulla richiesta di sanatoria il DdS, eventualmente sentita la CEEd, si pronuncia entro 60 giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

#### **Articolo 178 – Abusi edilizi di minore entità**

1. Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne, senza aumento di volume di superficie utile e senza modifica della sagoma fondamentale e dei prospetti e purché venga regolarmente asseverato il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette abusività si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi 10 anni dalla ultimazione delle relative opere.
2. Nei casi di cui al precedente comma 1, non si procede all'applicazione d'ufficio delle relative sanzioni, fermo restando che è sempre possibile per l'interessato chiedere la regolarizzazione delle suddette abusività, ai sensi del Dpr 380/2001, art. 36, ex art. 13 della legge 47/1985, e s.m.i, con il pagamento delle sanzioni ivi previste.

### **TITOLO III - INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI**

#### **CAPITOLO I – GENERALITÀ**

##### **Articolo 179 - Attuazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche**

1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche si attuano, secondo quanto precisato dal presente Ruec e dalle Nta del Puc, mediante intervento edilizio diretto (Ied), anche a mezzo di progetto urbanistico unitario (Pu), ovvero mediante intervento urbanistico preventivo (Iup), consistente in un piano urbanistico attuativo (Pua).
2. L'Iup, di norma, è subordinato alla formazione degli atti di programmazione degli interventi (Api) di cui all'art. 25 della Lr 16/2004.
3. Al di fuori delle previsioni degli Api, sono consentiti Ied, Pu e Iup nel rispetto dell'art.6 della legge 94/1982.

##### **Articolo 180 – Perequazione urbanistica**

1. Con il termine perequazione urbanistica si fa riferimento all'insieme delle tecniche (cessioni compensative, trasferimento di diritti o crediti edificatori, ecc.) necessarie per conferire equità, efficacia ed efficienza alle trasformazioni urbanistiche che le utilizzano, così come introdotto dalla Lr 16/2004, art. 32
2. Nel linguaggio urbanistico, per perequazione urbanistica si intende, generalmente, quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari:
  - a) la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani;
  - b) la formazione, senza espropri e conseguenti costi per gli enti locali, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.
3. Le finalità generali di questo metodo sono:
  - a) rendere sempre meno indispensabile l'istituto dell'esproprio, con scelte pubbliche dirette verso un consenso della collettività, evitando sempre più il ricorso ad atti autoritativi;
  - b) garantire il fabbisogno di opere di urbanizzazione e provvedere, allo stesso tempo, alla formazione di un patrimonio immobiliare pubblico;

- c) superamento della rigidità funzionale delle zone, evitando la nascita di quartieri dormitorio e di periferie prive di una identità propria, nel rispetto del principio di vivibilità;
  - d) superamento del problema atavico della decadenza dei vincoli urbanistici.
4. Il principio della perequazione urbanistica si traduce operativamente nel Puc mediante l'istituto del Cua e delle Csue, di cui, rispettivamente, agli articoli 187 e 188.

#### **Articolo 181 - Disegno urbanistico di dettaglio**

1. Il Puc può individuare ambiti territoriali, generalmente i Cua, per i quali le Nta definiscono, a mezzo di apposite schede, progetti urbanistici di dettaglio aventi lo scopo di definire compiutamente la zonizzazione di tali ambiti, con il disegno delle specifiche superfici fondiarie destinate alla viabilità, agli standard urbanistici e alle trasformazioni edilizie.
2. I contenuti del disegno urbanistico di dettaglio sono tutti quelli necessari a stabilire gli elementi di coordinamento urbanistico per le fasi di progettazione successive, nel rispetto delle previsioni del Puc, mediante elaborati di tipo planimetrico o planovolumetrico redatti in scala 1:2.000 o 1:1.000, e altre indicazioni quantitative, morfologiche, tipologiche, prescrittive e/o di indirizzo.
3. Il Puc stabilisce se il disegno urbanistico di dettaglio assume valore prescrittivo ovvero di indirizzo nei confronti delle progettazioni dei singoli Cua.

### **CAPITOLO II – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

#### **Articolo 182 - Intervento edilizio diretto (Ied)**

1. L'intervento edilizio diretto (Ied) riguarda tutte le opere, pubbliche o private, che comportino nuove costruzioni o trasformazioni di edifici, del suolo e del sottosuolo.
2. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo (Iup) e in quelle regolate da Pua approvati, il Puc si attua per Ied, subordinato all'espletamento delle procedure previste dalle leggi vigenti, in relazione alla tipologia di trasformazione edilizia di cui al titolo IV, della presente parte III.
3. L'Ied si attua altresì mediante il progetto urbanistico unitario (Pu), di cui all'art. 183.

#### **Articolo 183 - Progetto unitario (Pu)**

1. Progetto relativo all'intera superficie di una Zto di Puc per la quale si procede all'intervento previo rilascio di singolo PdC comprendente l'insieme delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area, con esclusione di progetti parziali relativi a singoli manufatti o interventi.
2. Il Pu, per quanto definito all'art. 182, comma 3, ai fini del rilascio del titolo abilitativo all'intervento costituisce Ied.
3. Al Pu, relativamente a contenuti e procedure, si applicano l'art. 185, per quanto compatibile, nonché gli articoli da 186 a 191.

### **CAPITOLO III – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

#### **Articolo 184 - Intervento urbanistico preventivo (Iup)**

1. Nelle zone ove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo (Iup), le trasformazioni edilizie e urbanistiche sono subordinate alla preventiva approvazione del piano urbanistico attuativo (Pua), di cui all'art. 185.

#### **Articolo 185 - Piano urbanistico attuativo (Pua)**

1. I Pua, ai sensi della Lr 16/2004, art. 26, sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli Api, qualora vigenti.
2. I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
  - a) i piani particolareggiati di esecuzione (Ppe) e i piani di lottizzazione convenzionata (Plc) di cui alla legge 1150/1942, artt. 13 e 28;
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare (Peep) di cui alla legge 167/1962;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (Pip) di cui alla legge 865/1971, art. 27;
  - d) i programmi integrati di intervento (Pii) di cui alla legge 179/1992, art. 17, alla Lr 3/1996 e alla Lr 26/2002;
  - e) i piani di recupero (PdiR) di cui alla legge 457/1978;
  - f) i programmi di recupero urbano (Pru) di cui al Dl 398/1993, n.398, art. 11, convertito in legge 493/1993.
3. L'approvazione del Pua non può comportare variante al Puc.
4. Ai fini del precedente comma 3, non costituiscono varianti al Puc i casi espressamente elencati nella Lr 16/2004, art. 26, comma 3.
5. Fino all'approvazione dei Pua, nelle zone in cui il Puc prevede l'attuazione mediante Iup, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ai sensi degli articoli da 197 a 201.
6. I contenuti dei Pua, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione e approvazione e i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dal Puc e dal Pua stesso, nei casi di legge; i contenuti dei Pua devono essere, inoltre, conformi alla delibera di Gr n. 834/2007.
7. Ai Pua si applicano le norme del Ruec, in quanto compatibili.

#### **Articolo 186 – Richiesta di intervento urbanistico preventivo (Iup)**

1. Per gli Iup di iniziativa privata, il proponente presenta al sindaco la richiesta di intervento.
2. Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del richiedente, l'abilitazione del progettista e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio; salvo diversa indicazione del Puc, gli allegati minimi sono quelli previsti dalle leggi specifiche.
3. Le richieste di Iup sono sottoposte al parere della CEd e sono approvate dall'organo comunale competente.
4. La esecuzione dell'Iup è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore, e alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari (RRii).

#### **Articolo 187 - Comparto urbanistico di attuazione (Cua)**

1. Ai fini dell'Iup, da attuarsi mediante Pua, ovvero, laddove previsto, dell'Ied da attuarsi mediante Pu, il Puc individua i comparti urbanistici di attuazione (Cua) come comprensori urbanistici sottoposti a una procedura di attuazione unitaria, a tale scopo espressamente perimetrati.
2. Il comparto urbanistico di attuazione (Cua) è la porzione di territorio destinata, di norma, all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato.
3. Il Cua può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non, potendo, in generale, comprendere al suo interno:

- a) la superficie per opere di urbanizzazione primaria;
  - b) la superficie per opere di urbanizzazione secondaria;
  - c) la superficie fondiaria (Sf).
  - d) la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.
4. Ai fini della sua attuazione, il Cua è sempre delimitato da un perimetro continuo o da più perimetri continui individuanti parti disgiunte; i perimetri dei Cua, entro i quali si applica un piano o progetto urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal Puc.
  5. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al Cua, qualora le indicazioni grafiche del Puc riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del Cua cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali, ad esempio, i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.
  6. Il diritto edificatorio, determinato in base alla Csue, di cui all'art. 188, è utilizzabile, da parte del proprietario, esclusivamente nelle AT del Cua, destinate alla edificazione privata, determinando l'automatica cessione al Comune, e il relativo totale o parziale attrezzaggio, delle aree destinate a standard urbanistico e/o a viabilità, salvo quanto più dettagliatamente può specificare il Puc.
  7. Potendo l'avente titolo utilizzare un diritto edificatorio connesso al suolo, i vincoli a contenuto espropriativo non sono, pertanto, soggetti a decadenza.
  8. I Cua devono essere considerati unità minime di intervento urbanistico, essendo sempre prescritta, per la loro attuazione, l'elaborazione e l'approvazione di un progetto completo e unitario, salvo quanto diversamente previsto dallo strumento urbanistico vigente.
  9. Sulla base del progetto approvato, i Cua possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto e inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.
  10. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del Cua da parte dei proprietari, si applica quanto previsto dall'art. 190.

#### **Articolo 188 – Classi di suolo urbano equivalente (Csue)**

1. Il Ruec definisce le modalità per l'articolazione dei suoli in classi di suolo urbano equivalente (Csue), in funzione delle specifiche condizioni in cui si trovano i suoli in essi compresi, ai fini della eventuale applicazione della perequazione urbanistica all'interno della strumentazione comunale.
2. I Cua appartengono a diverse Csue, quali ambiti individuati sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto, intesa come specifica ubicazione del suolo in rapporto all'articolazione dei tessuti edificati e urbanizzati all'interno del territorio comunale, e di diritto, in ragione delle aspettative prodotte da strumenti urbanistici vigenti, dei suoli all'atto della formazione del Puc, al fine della determinazione dei diritti edificatori prodotti dai suoli compresi in ciascun Cua.
3. Ciascuna Csue, per specifiche necessità operative o applicative, può essere, a sua volta, internamente articolata in sottoclassi, dipendenti dalla necessità di differenziare i meccanismi esplicativi della potenzialità edificatoria assegnata al suolo relativo a quella determinata Csue.
4. Il Puc riconosce a tutte le aree comprese nei Cua una potenzialità edificatoria quantificata dagli indicatori convenzionali e, in particolare, mediante il rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut), o altro indicatore edilizio o urbanistico di progetto, relazionato alla corrispondente Csue, indipendentemente dalla qualificazione urbanistica che il Puc imprime alle aree stesse.

5. Il diritto edificatorio assegnato al suolo, rappresentativo del diritto soggettivo a costruire del proprietario, è dato dall'applicazione del Rut alla superficie territoriale (St) del Cua.
6. Tale diritto edificatorio è indicato come superficie utile lorda (Slp) totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in mq.
7. Gli indicatori di progetto, di cui al precedente comma 4, da utilizzare per ciascuna Csue sono i seguenti: Dc = distanza dai confini; Df = distanza dagli edifici; H = altezza dell'edificio; St = superficie territoriale; Sf = superficie fondiaria; Sc = superficie coperta; Slp = superficie utile lorda; Sp = superficie permeabile; Spp = superfici per parcheggi pertinenziali; Snr = superfici non residenziali; Rut = rapporto di utilizzabilità territoriale; Ruf = rapporto di utilizzabilità fondiario; Rcf = rapporto di copertura fondiario; Rp = rapporto di permeabilità; Ialb = indice di piantumazione arborea; Iarb = indice di piantumazione arbustiva.

#### **Articolo 189 – Iniziativa dei proprietari**

1. I Pua di iniziativa privata, sono promossi, solidalmente e pro-quota, da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo Cua, i quali, preventivamente autorizzati, propongono il progetto di Pua all'approvazione comunale.
2. In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, ai fini della promozione del Pua, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel Cua, salvo quanto meglio precisato dallo strumento urbanistico vigente; in tal caso i promotori devono comunque, nella proposta di Pua, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.
3. I proponenti attueranno il Pua per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

#### **Articolo 190 – Inerzia dei proprietari**

1. In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Cua di iniziativa privata, sono previste procedure di intervento sostitutivo.
2. Il Comune può fissare un termine per l'attuazione di uno o più Cua.
3. Trascorso il termine di cui al precedente comma 2, in caso di inerzia nella formazione di un Pua di iniziativa privata, relativo a un Cua facente parte delle previsioni degli Api, il Comune può procedere all'adozione del Pua di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto.
4. Trascorso il termine di cui al precedente comma 2, in caso di inerzia nell'attuazione di un Cua di iniziativa privata, facente parte delle previsioni degli Api, il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Pua, secondo quanto previsto dalla legge 1150/1942, art. 23, dalla legge 10/1977, art. 13, e dalla legge 457/1978, art. 28.
5. Il Comune può attuare il Cua anche a mezzo di una società mista o di una società di trasformazione urbana.

#### **Articolo 191 - Contenuti della convenzione per l'attuazione del Cua**

1. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nei Cua e/o i loro aventi causa, ed il Comune.
2. Essa, in particolare, prevede:
  - a) la cessione gratuita al Comune delle aree per standard urbanistici e delle aree per la viabilità, se comprese nel Cua;
  - b) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione della viabilità e degli standard da assimilarsi a opere di urbanizzazione primaria;

- c) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte degli standard da assimilarsi a opere di urbanizzazione secondaria
- d) l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento, comunque compreso tra i cinque e i dieci anni;
- e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- f) eventuale gestione pluriennale degli standard urbanistici, con le modalità di cui all'art. 192.

## **CAPITOLO IV – STANDARD URBANISTICI**

### **Articolo 192 - Realizzazione e gestione degli standard urbanistici**

1. Le aree destinate a standard urbanistici sono, generalmente, individuate e attrezzate all'interno del Cua.
2. Nei casi in cui il Puc lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del Cua, purché in conformità alle previsioni del Puc stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del Cua almeno gli standard relativi ai parcheggi pubblici.
3. Gli standard urbanistici, previsti al di fuori del Cua, sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.
4. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Cc.
5. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce a essi sperando le relative procedure di legge.

### **Articolo 193 - Monetizzazione degli standard urbanistici**

1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificio esistente, determinino un incremento del Cu è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità previste dalla normativa, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione primaria.
2. L'Ed con monetizzazione degli standard può essere assentito, salvo quanto già stabilito dal Puc, previo accertamento che il maggior Cu indotto non comporti, nella Zto di riferimento, una riduzione di standard urbanistici a una quantità di superficie complessiva inferiore al valore minimo fissato dalla normativa vigente.
3. Qualora il Puc non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree per standard urbanistici in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero laddove non risulti possibile all'avente titolo reperire aree libere nella Zto di intervento, è disposto che, in luogo del conferimento, anche parziale, delle aree, sia ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici, consistente nella corresponsione al Comune di una somma calcolata sul valore di mercato degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa Zto
4. Ai sensi del precedente comma 3, l'attuazione di ciascun intervento fondiario comporta l'obbligo di procedere alla monetizzazione in funzione di una quantità di standard urbanistici nella misura minima prevista dal Puc.
5. I necessari standard urbanistici sono realizzati, prioritariamente, nelle limitrofe o funzionalmente collegate aree già previste nelle tavole di zonizzazione del Puc.
6. Le risorse derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard saranno destinate alla parziale copertura finanziaria degli interventi pubblici.

7. Il Cc, all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione, definisce i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard urbanistici ed, eventualmente, il programma per l'acquisto di aree a tale scopo destinate.

## **TITOLO IV – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

### **CAPITOLO I – PRINCIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO**

#### **Articolo 194 - Principi**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono disciplinati dalle norme nazionali e regionali, dal Puc, e relative Nta, nonché dal Ruec che, nel recepirle, ne regola l'applicazione alle specifiche situazioni del territorio comunale operandone, ove necessario, una ulteriore specificazione.
2. Ove sussista contrasto tra la presente normativa e le disposizioni di legge, si applicano queste ultime.

#### **Articolo 195 - Trasformazioni e interventi**

1. Si definisce trasformazione qualsiasi azione produttiva di modificazione dello stato di fatto fisico e/o funzionale di un immobile.
2. Si definisce intervento ogni successione di operazioni tra di loro correlate temporalmente ed organizzativamente, svolte da persone fisiche o giuridiche, dette operatori, e finalizzate alla trasformazione fisica e/o funzionale di immobili anche attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi o la modificazione di preesistenti.

#### **Articolo 196 - Categorie di intervento**

1. Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere le seguenti categorie di intervento edilizio o urbanistico:
  - a) interventi edilizi di manutenzione (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria);
  - b) interventi edilizi di recupero per conservazione (restauro e risanamento conservativo – generalità, restauro risanamento conservativo, riqualificazione e ricomposizione tipologica, ripristino tipologico, mutamento di destinazione d'uso, recupero per conservazione di giardini e siti storici, miglioramento e adeguamento antisismico, ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno, recupero abitativo di sottotetto);
  - c) interventi edilizi di trasformazione (ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia senza ampliamento, ristrutturazione edilizia con ampliamento, opere interne di adeguamento igienico-funzionale, adeguamento funzionale di Uia, frazionamento di Ui, accorpamento di Ui, opere esterne di adeguamento estetico-architettonico, eliminazione delle barriere architettoniche, installazione di impianti tecnologici, realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati, ristrutturazione urbanistica, demolizione);
  - d) interventi edilizi di nuova costruzione (demolizione e ricostruzione, ampliamento di edificio esistente, incremento volumetrico verticale, nuova costruzione, attrezzaggio del territorio, modificazione del suolo, depositi a cielo aperto, costruzioni temporanee e precarie, chiosco / edicola, dehors, interventi di arredo urbano, allestimento del verde, campi per attività sportive e ricreative, recinzioni, passi carrai e rampe, opere cimiteriali, distribuzione automatica di carburante, demolizione di rottami, coltivazione di cave, campeggi e campi nomadi, occupazione di suolo pubblico, impianti di pubblicità o propaganda);
  - e) parcheggi (parcheggi, parcheggio a raso, parcheggio interrato, parcheggi di urbanizzazione primaria, parcheggi di urbanizzazione secondaria, parcheggi e autorimesse di pertinenza



- degli edifici);
- f) usi urbanistici: potenziali, residenziali, sociali a livello di quartiere, terziari diffusi, terziari specializzati, produttivi urbani, produttivi agricoli, speciali.

## **CAPITOLO II – INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE**

### **Articolo 197 - Manutenzione ordinaria**

1. Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 3, comma 1, lettera a), sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. In particolare, sono interventi di manutenzione ordinaria:
  - a) le opere di riparazione delle finiture esterne;
  - b) la riparazione di superficie scoperta e modifica del tipo di pavimentazione esistente;
  - c) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
  - d) i movimenti di terra ad uso agricolo che non modifichino sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo).
3. Rientrano, inoltre, nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
  - a) riparazione o parziale sostituzione del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
  - b) riparazione di pluviali e grondaie nonché la loro parziale sostituzione con l'utilizzo di materiali e criteri costruttivi simili a quelli esistenti (sagome, orditura, ecc.);
  - c) ripristino delle facciate, rifacimento parziale degli intonaci e riattintatura non totale delle stesse;
  - d) riparazione dei terrazzi dei balconi e loro accessori; riparazione e rifacimento dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione dei cortili, cavedi, ecc.;
  - e) riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, anche dei portoni e dei cancelli;
  - f) applicazione di tende;
  - g) sostituzione di serrande;
  - h) riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con elementi in ferro e getti di calcestruzzo;
  - i) riparazione e rifacimento dell'intonaco e delle tinteggiature interne;
  - j) riparazione, sostituzione e posa in opera dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
  - k) apertura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
  - l) costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come nicchie, muretti di arredamento, tamponamenti interni che lascino invariati i serramenti esterni;
  - m) posa in opera di cancelletti di sicurezza interni;
  - n) installazione e spostamento di pareti mobili;
  - o) riparazione e sostituzione di impianti, canne fumarie e dei relativi comignoli anche con l'installazione di caminetti;
  - p) riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria, interna ed esterna sino al limite di proprietà;
  - q) installazione, anche all'esterno dei fabbricati, di citofoni, videocitofoni, antenne, caldaie, condizionatori e simili;
  - r) manutenzione di verde privato, collocazione nel verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati, grillage e simili.
4. E' equiparata alle opere di manutenzione ordinaria l'approntamento e costruzione di coperture temporanee di cui alla Lr 8/1995, art.10, e smi, al fine di sopperire ad esigenze

stagionali, purché non stabilmente infisse al suolo e realizzate con strutture lignee e teli in materiali naturali o sintetici, facilmente rimovibili.

#### **Articolo 198 - Manutenzione straordinaria**

1. Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 3, comma 1, lettera b), sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici lorde di pavimento (Slp) delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso, del numero delle singole unità immobiliari, della sagoma dell'edificio e delle aperture presenti sui prospetti degli edifici, salvo ripristinarne gli originali allineamenti.
2. In particolare, sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
  - a) il rifacimento di intonaci, rivestimenti e tinteggiature esterne;
  - b) il rifacimento della struttura del tetto senza modifiche di sagome e quote;
  - c) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi simili a quelli esistenti;
  - d) la rimozione e sostituzione di elementi strutturali nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a porzioni dell'esistente, compresa la demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica della quota di calpestio e della quota di intradosso limitatamente alle strutture ad archi e volte le quali devono essere consolidate senza alterarne la tipologia costruttiva;
  - e) demolizione e ricostruzione nonché consolidamento dei muri portanti delle fondazioni, anche con modifiche dei materiali;
  - f) la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
  - g) le modifiche dell'assetto distributivo interno purché esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esteriore dell'edificio, non modifichino la posizione, le dimensioni e la pendenza delle rampe di scala;
  - h) le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non ne modifichino la destinazione d'uso;
  - i) la realizzazione di scale di sicurezza, nonché di scale interne alle singole unità immobiliari senza aumento di superfici utili orizzontali;
  - j) i lavori di controsoffittature dei locali;
  - k) la realizzazione di zone verdi, aiuole e giardini nelle pertinenze e a servizio di abitazioni esistenti;
  - l) la modificazione della pavimentazione di piazzali privati con materiali drenanti;
  - m) la realizzazione di intercapedini, di bocche lupaie, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
  - n) la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
  - o) la realizzazione dell'isolamento termico, acustico e dell'adeguamento impiantistico sia esterno che interno agli edifici e delle opere di eliminazione delle barriere architettoniche, consistenti anche in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - p) realizzazioni di volumi tecnici a seguito di installazioni di impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni di legge.

3. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico, sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al precedente comma 2, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:
  - a) cabine per trasformatori elettrici e impianti di pompaggio;
  - b) sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
  - c) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
  - d) sistemi di pesatura;
  - e) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
  - f) passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
  - g) vasche di trattamento e di decantazione;
  - h) attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
  - i) impianti di depurazione delle acque.
4. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di impianti e attrezzature in genere necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.
5. Sono, inoltre, equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:
  - a) la costruzione di tettoie in legno, aperte su tutti i lati, quali pertinenze dell'edificio principale, e utilizzate come ricovero di autoveicoli o di cose, di altezza non superiore a 2,50 m;
  - b) la realizzazione di recinzioni, cancellate, muri di cinta o sostegno che non superino l'altezza di 2,50 m;
  - c) l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici;
  - d) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico transito;
  - e) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
  - f) la realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari, purché di altezza inferiore a 2,30 m;
  - g) la realizzazione di aree destinate ad attività sportive, quali pertinenze dell'edificio principale, senza creazione di volumetria e alterazione della giacitura originale del suolo;
  - h) la costruzione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o al piano terra dello stesso senza alterazione dei prospetti.

### **CAPITOLO III – INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE**

#### **Articolo 199 - Restauro e risanamento conservativo - generalità**

1. Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 3, comma 1, lettera c), sono interventi di restauro e di risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
3. I successivi artt. 200 e 201 contemplano, separatamente, interventi di:
  - a) restauro;
  - b) risanamento conservativo.

#### **Articolo 200 - Restauro**

1. Ai sensi del DLgs 42/2004, art. 29, comma 4, per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali.
2. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
3. Gli interventi di restauro sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione e al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale e, insieme, come documento testimoniale.
4. Tali interventi riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze e aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).
5. Gli interventi possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica e artistica.
6. Possono comprendere anche opere di miglioramento e adeguamento antisismico, quando necessario.
7. Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, devono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.
8. Gli interventi di restauro sono sottoposti a:
  - a) asseverazione con dichiarazione inizio attività, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi di manutenzione straordinaria, e riguardano immobili non sottoposti a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale; in tal caso, la realizzazione dell'intervento è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
  - b) PdC gratuito, nei casi di restauri a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi di manutenzione straordinaria.

#### **Articolo 201 - Risanamento conservativo**

1. Sono interventi di risanamento conservativo quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili come di restauro, comprendono anche opere di:
  - a) sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali e inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;

- b) inserimento di locali e impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza e ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
  - c) modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico e ambientale;
  - d) modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
  - e) sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.
2. Gli interventi di risanamento conservativo sono sottoposti a:
    - a) asseverazione con dichiarazione inizio attività, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi di manutenzione straordinaria, e riguardano immobili non sottoposti a vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale; in tal caso, la realizzazione dell'intervento è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
    - b) PdC gratuito, nei casi di risanamenti conservativi a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi di manutenzione straordinaria.
  3. Gli interventi di risanamento conservativo devono, comunque, garantire la conservazione degli elementi esterni (facciate, partiture, androni, cortili, ecc.) e delle caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali degli edifici.
  4. Sono consentite eventuali modifiche delle aperture sempre che le stesse non siano in contrasto con la morfologia e la struttura dell'edificio.

#### **Articolo 202 - Mutamento di destinazione d'uso**

1. L'intervento di mutamento di destinazione d'uso consiste nella modifica di uso o funzione di aree e fabbricati o di parte di essi.
2. Esso è ottenibile con o senza opere edili.
3. Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole Zto previste dal Puc.
4. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le singole Zto e attraverso le categorie di intervento di cui al presente titolo del Ruec.
5. Non è libero il mutamento della destinazione d'uso anche qualora non si accompagni ad opere edilizie volte a consentirla.
6. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito nei soli casi previsti dal Puc e non ammette il mutamento verso la destinazione abitativa.
7. Possono essere destinate a pertinenze dell'edificio principale, utilizzato a fini abitativi, i locali agricoli che abbiano perduto i requisiti di ruralità a norma della legge 557/1993 e s.m.i.

#### **Articolo 203 – Recupero per conservazione di giardini e siti storici**

1. I giardini, i parchi e gli altri siti paesaggistici storici, quali espressioni del rapporto tra civiltà e natura, sono monumenti viventi che richiedono cure continue, ai fini di salvaguardarli nella loro integrità ed autenticità, tenendo conto di tutte le parti e di tutti gli elementi che li compongono, nonché dell'intorno ambientale ed ecologico di appartenenza.
2. Gli usi dei giardini, parchi e siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità; inoltre, anche in

relazione alle esigenze stagionali, i cicli e i criteri colturali e manutentivi devono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione.

3. Gli interventi su giardini e siti storici devono essere sempre basati sul rilievo degli elementi che li compongono, e in particolare:
  - a) della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
  - b) dei profili altimetrici del terreno;
  - c) delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
  - d) delle acque in movimento o stagnanti;
  - e) degli elementi costruiti o ornamentali.
4. Gli interventi di recupero per conservazione di giardini e siti storici sono classificati secondo due tipi:
  - a) conservazione e manutenzione; tale intervento comprende: operazioni colturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura.
  - b) restauro e ripristino; tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del giardino o del sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini ed i nuovi impianti.
5. Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici, sono sottoposti a PdC gratuito.

#### **Articolo 204 – Miglioramento e adeguamento antisismico**

1. Gli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico sono interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza alla normativa vigente in materia.
2. Gli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico sono classificati di due tipi:
  - a) interventi di miglioramento antisismico;
  - b) interventi di adeguamento antisismico.
3. Gli interventi di miglioramento antisismico, di cui al precedente comma 2, lettera a), consistono nell'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio, con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza antisismica, senza peraltro modificarne in maniera sostanziale il comportamento strutturale globale; per tali interventi non è richiesta la verifica formale del livello di sicurezza globale dell'edificio, ma solo la valutazione, anche in forma semplificata, dell'incremento di sicurezza strutturale conseguito; in base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda effettuare interventi locali volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio.
4. Gli interventi di adeguamento antisismico, di cui al precedente comma 2, lettera b), consistono nell'esecuzione di un complesso di opere sufficienti per rendere l'edificio atto a resistere all'azione sismica, così come definita nella normativa vigente in materia; per tali interventi è richiesta la verifica sismica completa secondo modelli di calcolo rappresentativi del comportamento statico globale dell'edificio; in base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda:
  - a) sopraelevare o ampliare l'edificio;
  - b) apportare incrementi dei carichi superiori al 20%;
  - c) trasformare la struttura dell'edificio;
  - d) effettuare innovazioni o sostituzioni che modifichino il comportamento globale dell'edificio.
5. Quando trattasi di beni architettonici di valore storico-artistico, tutelati ai sensi del DLgs 42/2004 o comunque di valore riconosciuto, di cui occorra garantire la sicurezza per il rischio sismico, gli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico sono

ammissibili solo a condizione che non comportino una modifica dei caratteri di cultura figurativa e materiale del manufatto nel suo complesso e nei suoi elementi; tali interventi, inoltre, devono essere sempre effettuati in conformità alle “Istruzioni generali per la redazione di progetti di restauro dei beni architettonici di valore storico-artistico in zona sismica”, impartite dal Comitato nazionale per la prevenzione del patrimonio culturale dal rischio sismico del Ministero dei beni culturali ed ambientali.

6. Gli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico, quando non sono già compresi in un'altra categoria d'intervento, sono sottoposti a PdC gratuito.

#### **Articolo 205 - Recupero abitativo di sottotetto**

1. Sono interventi finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo i sottotetti preesistenti alla data indicata dalla Lr 15/2000 e s.m.i.
2. Fatti salvi gli effetti della Lr 15/2000, nelle preesistenti costruzioni il volume compreso fra le falde del tetto e l'estradosso del solaio di chiusura dell'ultimo piano dell'edificio, può essere adibito ad abitazione o a studi professionali se  $h_u$  media, calcolata dividendo il volume utile  $(V_u)^1$  per la superficie utile  $(S_u)^2$ , è maggiore o uguale a 2,70 m, con altezza minima di 1,40 m.
3. Se  $h_u$  media risulta inferiore a 2,70 m il piano sottotetto non può essere abitabile.
4. Negli interventi di cui al presente articolo è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte, comunque prevalente, alla residenza;
  - b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della legge 47/1985, della legge 724/1994, della legge 326/2003 e della Lr 10/2004.
  - c) l'intervento non deve comportare alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto;
  - d) è consentita almeno un'apertura illuminante verticale nei locali di soggiorno, a condizione che tanto non determini alterazioni negative dei prospetti e/o l'eliminazione di strutture orizzontali aventi caratteristiche di interesse storico-artistico e salvo che si tratti di edificio portatore di vincolo.
5. Ai fini del raggiungimento dell'altezza di cui al precedente comma 2, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti di cui al Dm 5.7.1975.
6. Gli interventi di cui al presente articolo sono assimilati alla ristrutturazione edilizia.

### **CAPITOLO IV – INTERVENTI EDILIZI DI TRASFORMAZIONE**

#### **Articolo 206 - Ristrutturazione edilizia**

1. Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d), sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

---

<sup>1</sup> Corrispondente al volume interno lordo di cui alla Lr 15/2001.

<sup>2</sup> Corrispondente alla superficie interna lorda di cui alla Lr 15/2001.

3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico al preesistente, quanto a sagoma e volumi, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. Tali interventi possono comportare, altresì, la modifica, in aumento o diminuzione, di unità immobiliari, dei prospetti e delle SIp, o il mutamento delle destinazioni d'uso.
5. Qualora la localizzazione nell'ambito dell'area di sedime venga modificata non devono essere limitati i diritti di terzi e rispettate le distanze.
6. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati.
7. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di verande limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei seguenti casi:
  - a) se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
  - b) se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;
  - c) in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.
8. I relativi progetti, muniti di autorizzazione del condominio, devono essere estesi alla totalità dei prospetti interessati dal rinnovamento.
9. Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di PdC.

#### **Articolo 207 – Opere interne di adeguamento igienico-funzionale**

1. Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale quegli interventi che:
  - a) non modificano la sagoma, la copertura e i prospetti dell'edificio;
  - b) non comportano aumento di Su o di Vt, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
  - c) non aumentano le Ui né il loro Cu;
  - d) non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
  - e) non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.
2. Gli interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più Ui, in modo tale da realizzare, nel complesso, una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.
3. Gli interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale sono sottoposti a Dia, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela dagli strumenti urbanistici o ai sensi del DLgs 42/2004.

#### **Articolo 208 - Adeguamento funzionale di Uia**

1. Consiste nell'aumento *una tantum* della SIp di una singola Uia nella misura massima del 10% della SIp esistente, con un massimo assoluto di Su = 15 mq, nel rispetto delle distanze.
2. In alternativa è sempre possibile realizzare un apposito locale per servizio igienico con un massimo assoluto di Su = 6 mq.
3. L'adeguamento è realizzato, secondo quanto previsto per le singole Zto, in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria preesistente, escludendosi la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri a vista o su sbalzi e senza superare l'altezza media degli edifici circostanti.
4. L'adeguamento funzionale delle Uia può anche consistere nella sistemazione della Sf sulla



quale esso insiste, ampliabile sino ad un massimo di dieci volte la Sc dell'edificio che lo comprende, comprensiva della Sc stessa, cui si applicano le opere di cui all'intervento di manutenzione straordinaria.

#### **Articolo 209 - Frazionamento di Ui**

1. E' la suddivisione catastale di una Ui esistente in più Ui accatastabili autonomamente.
2. E' consentito il frazionamento di Uia aventi SIp non inferiore a 90,00 mq in unità abitative di SIp non inferiore a 45,00 mq.
3. Tale norma non si applica per le Uia che abbiano usufruito degli aumenti "una tantum" di Su per adeguamento funzionale di Uia di cui all'art. 208.

#### **Articolo 210 - Accorpamento di Ui**

1. E' la fusione catastale di due, o più, Ui esistenti in un'unica Ui.
2. L'Ui che scaturisce dall'accorpamento di cui al precedente comma 1 deve essere compatibile con la destinazione di Zto del Puc.

#### **Articolo 211 – Opere esterne di adeguamento estetico-architettonico**

1. Sono interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico gli interventi che hanno lo scopo di riqualificare l'involucro esterno di un edificio, adeguandolo, sotto il profilo estetico-architettonico, alle esigenze di un maggior decoro urbano e di un miglior inserimento ambientale.
2. Gli interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico:
  - a) non modificano la sagoma dell'edificio né le destinazioni d'uso;
  - b) non comportano aumento di Su o di Vt o di Ui;
  - c) non riguardano le parti interne né la statica dell'edificio.
3. Gli interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico non si applicano ad edifici comunque sottoposti a vincolo di tutela, per i quali l'involucro esterno può solo essere oggetto di interventi di manutenzione oppure di recupero per conservazione.
4. Gli interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico sono sottoposti a:
  - a) PdC oneroso, nella generalità dei casi;
  - b) PdC gratuito, nei casi previsti dalla legge.

#### **Articolo 212 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

1. L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività, anche private, aperte al pubblico.
2. Nel caso di edifici per i quali il Puc preveda, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili devono essere concordate con le competenti Soprintendenze e con il Comune.
3. Il Comune promuove percorsi senza barriere, che consentano alle persone con ridotte o impedito capacità motorie la piena utilizzazione diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

#### **Articolo 213 – Installazione di impianti tecnologici**

1. Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti, quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento e il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.
2. Sono compresi negli interventi di installazione di impianti tecnologici anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti, e quindi senza aumento di Su o di Vt.

3. Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi di installazione di impianti tecnologici anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla circolare del Ministero dei LLpp 1918 del 16.11.1977, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di Su né di Vt.
4. Gli interventi di installazione di impianti tecnologici sono sottoposti a Dia, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela.

#### **Articolo 214 – Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati**

3. Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento del minimo standard richiesto ai sensi della legge 122/1989, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.
4. I parcheggi pertinenziali interrati, come tali, sono devono essere progettualmente individuati e vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle relative Ui.
5. La realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati non comporta aumento di Su, SIp o di Vt.
6. Gli interventi di parcheggi pertinenziali interrati sono sottoposti a Dia ai sensi della Lr 19/2001, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela, in tal caso l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte della amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

#### **Articolo 215 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 3, comma 1, lettera f), sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Articolo 216 - Demolizione**

1. L'intervento di demolizione prevede la eliminazione parziale o totale di opere o fabbricati esistenti, senza la ricostruzione di altre opere o fabbricati, seguita dalla adeguata sistemazione dell'area libera risultante.
2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono rivolti al risanamento funzionale e formale degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi pubblici.
3. Gli interventi ammissibili sugli immobili, nelle more della demolizione, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli artt. 197 e 198.
4. Gli interventi di demolizione sono sottoposti a Dia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

### **CAPITOLO V – INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE**

#### **Articolo 217 – Demolizione e ricostruzione**

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio, in conformità alle norme del Puc per la specifica Zto, in attuazione di un unico PdC.
2. Il nuovo edificio di cui al precedente comma 1 è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione.
3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione si danno due casi:
  - a) demolizione e ricostruzione, con lo stesso ingombro volumetrico;

- b) demolizione e ricostruzione, al massimo, della SIp ammessa dagli indicatori di progetto previsti dal Puc per la specifica Zto.
- 4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui al precedente comma 3, lettera a), sono sottoposti a Dia, ai sensi della Lr 19/2001.
- 5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui al precedente comma 3, lettera b), sono sottoposti a:
  - a) PdC oneroso, nella generalità dei casi;
  - b) PdC gratuito, nei casi previsti dalla legge.

#### **Articolo 218 – Ampliamento di edificio esistente**

1. Sono interventi di ampliamento di edificio esistente quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo; detto ampliamento avviene in conformità alle norme del Puc per la specifica Zto.
2. Per gli interventi di ampliamento di edificio esistente si danno due casi:
  - a) ampliamento della SIp fino al raggiungimento del massimo consentito dagli indicatori di progetto previsti dal Puc per la specifica Zto.
  - b) rapporto o dall'indice di Zto;
  - c) ampliamento della Su, al massimo, pari al 20% della preesistente.
3. Gli interventi di ampliamento di edificio esistente sono sottoposti a:
  - a) PdC oneroso, nella generalità dei casi;
  - b) PdC gratuito, nei casi previsti dalla legge.

#### **Articolo 219 – Incremento volumetrico verticale**

1. Si applica alle Uia, esclusivamente ricomprese nelle Zto individuate dal Puc, che non hanno usufruito del recupero abitativo del sottotetto ai sensi della Lr 15/2001.
2. E' possibile realizzare, in sovrapposizione dell'Uia esistente, utilizzando i 2/3 della superficie complessiva disponibile in copertura, volumi aggiuntivi, costituenti SIp residenziali, definiti da copertura a falde inclinate aventi hu media di 2,70 m e una pendenza delle falde non inferiore al 20%.
3. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato all'abitazione posta al piano sottostante mediante appositi e diretti accessi.
4. Il volume non deve costituire unità immobiliare distinta dall'Uia posta al piano sottostante.
5. Il volume, inoltre, deve essere formalmente legato da vincolo di pertinenzialità all'Uia posta al piano sottostante.
6. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata.
7. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi 5 e 6, devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
8. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.

#### **Articolo 220 - Nuova costruzione**

1. Ai sensi del Dpr 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e), sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dallo stesso Dpr 380/2001, art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d).
2. Sono comunque da considerarsi tali:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.
3. L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile e, inoltre, delle recinzioni, delle cancellate, dei muri di cinta o sostegno di altezza superiore a 2,50 m.

#### **Articolo 221 – Attrezzaggio del territorio**

1. Sono interventi di attrezzaggio del territorio quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, e alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio, urbano ed extraurbano, comprese le relative gallerie tecniche.
2. Gli interventi di attrezzaggio del territorio sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti.
3. Gli interventi di attrezzaggio del territorio sono sottoposti a:
  - a) Dia se realizzati dagli enti competenti sopra o sotto il suolo pubblico;
  - b) PdC gratuito, negli altri casi.

#### **Articolo 222 – Modificazione del suolo**

1. Sono interventi di modificazione del suolo gli interventi sul territorio, quali scavi, rinterri e rilevati, che ne comportano modifiche morfologiche e altimetriche, permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.
2. Non fanno parte degli interventi di modificazione del suolo le modifiche connesse con: attività produttive agricole; coltivazione di cave e torbiere; sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche; consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli enti competenti.
3. Gli interventi di modificazione del suolo, sempreché risultino ammissibili in base alle risultanze della apposita relazione idrogeologica, quando richiesta, firmata da un tecnico abilitato, sono sottoposti a Dia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

#### **Articolo 223 – Depositi a cielo aperto**

1. Sono interventi di deposito a cielo aperto quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito, temporaneo o no, di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di

qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione; tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.

2. Non fanno parte degli interventi di deposito a cielo aperto le discariche pubbliche e quelle normate dal DLgs 22/1997, che rientrano fra gli interventi di demolizione di rottami, di cui all'art. 233.
3. Gli interventi di deposito a cielo aperto sono sottoposti ad Aa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

#### **Articolo 224 - Costruzioni temporanee e precarie**

1. Per costruzioni temporanee e precarie, si intendono costruzioni facilmente amovibili, non stabilmente ancorate al suolo, realizzate con strutture lignee o con materiali leggeri, le cui strutture risultino dall'assemblaggio di componenti elementari, tali da essere rimontate altrove senza che la precedente rimozione comporti la distruzione del manufatto.
2. Tali costruzioni sono finalizzate alla creazione di punti di ristoro e di sosta, nonché alla erogazione degli indispensabili servizi al pubblico.
3. E' ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee e precarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.
4. E' altresì consentito il rilascio di autorizzazioni per la realizzazione di strutture finalizzate ad esigenze di carattere temporaneo (tensostrutture, arene, tribune, ecc.), su suolo pubblico e privato.
5. Tali costruzioni sono ammesse alle seguenti condizioni:
  - a) gli usi prefigurati siano di pubblico interesse;
  - b) di superficie coperta non superiore a 30,00 mq;
  - c) di altezza non superiore a 3,00 m;
  - d) la permanenza delle strutture non sia superiore a un periodo di tempo di 30 giorni;
  - e) non vengano realizzate opere con carattere di irreversibilità e, comunque, il ripristino dello stato *quo ante* venga garantito con polizza fidejussoria;
  - f) vengano preventivamente acquisite tutte le autorizzazioni e i nullaosta propri delle attività previste.

#### **Articolo 225 – Chiosco / edicola**

1. E' consentita l'installazione precaria di chioschi, di cui all'art. 37, per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui alla legge 287/1991, e per le attività commerciali di cui al DLgs 114/1998 e della lr 1/2000.
2. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, deve essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite PdC.
3. I soggetti interessati all'ottenimento del PdC per la collocazione del chiosco devono ottenere preventiva Aa dal responsabile del Settore patrimonio, previo parere favorevole della Gc.

#### **Articolo 226 - Dehors**

1. Le strutture dei dehors, di cui all'art. 39, devono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedono escavazioni sia durante la posa in opera che durante la rimozione.
2. I dehors devono avere carattere di precarietà dal punto di vista temporale, nel senso che la loro presenza sul territorio deve essere limitata nel tempo, di durata non superiore a un anno e rinnovabile.
3. I dehors, pur non costituendo Su o Sc, né Vt, in relazione agli indicatori urbanistico edilizi, sono soggette al preventivo rilascio di PdC; la loro installazione deve essere eseguita

comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal cc e dal regolamento di igiene.

4. I dehors possono essere installati in aree pubbliche, private o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati o in territorio aperto, a servizio delle attività commerciali di pubblico; sono escluse le zone pubbliche interessanti aree verdi, aiuole, sede stradale destinata alla pubblica circolazione, nell'ottica di evitare la sottrazione di spazi pubblici a fruizione collettiva nonché le zone adibite alla sosta dei veicoli e i posti auto; le opere non devono arrecare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale e carrabile, né porsi in contrasto con le norme del Ncs e del RegNcs.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere acquisita apposita Aa.
6. Deve essere posta attenzione alla localizzazione di tali manufatti nelle Zto A: essi non devono comportare la compromissione dell'ambiente urbano storico rivolgendo particolare attenzione all'uso dei materiali e all'inserimento nel contesto; sono esclusi dall'installazione di dehors gli edifici vincolati ai sensi del DLgs 42/2004.

#### **Articolo 227 – Interventi di arredo urbano**

1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.
2. Le opere di arredo urbano, sono classificate nel relativo piano comunale dell'arredo urbano, qualora in dotazione al Comune; in generale, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla CEd, sono da intendersi tali:
  - a) monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
  - b) fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici;
  - c) insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
  - d) pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
  - e) apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
  - f) costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura;
  - g) tende di copertura, aggettanti o altrimenti sostenute;
  - h) sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc.
3. Gli interventi di arredo urbano sono sottoposti ad Aa quando sono realizzati da privati con dimensioni e in posizioni tali da essere comunque visibili direttamente dagli spazi pubblici principali, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

#### **Articolo 228 – Allestimento del verde**

1. Gli interventi di allestimento del verde riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), e hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione e impatto visivo-paesaggistico; e come tali sono classificate nel relativo piano comunale del verde, qualora in dotazione al Comune.
2. Gli interventi di allestimento del verde sono sottoposti a Dia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela; quando, invece, sono parte integrante di un'opera edilizia, rientrano nella relativa procedura.

#### **Articolo 229 – Campi per attività sportive e ricreative**

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere

accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare; di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

2. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative sono sottoposti a:
  - a) PdC oneroso, nella generalità dei casi, il cui onere è commisurato all'area di insediamento (Ai);
  - b) Dia, quando hanno un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, sono destinati ad uso privato, e non riguardano immobili sottoposti a vincoli di tutela, nel qual caso, invece, la realizzazione dell'intervento è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione da parte delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

### **Articolo 230 – Recinzioni, passi carrai e rampe**

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel RegNcs.
2. Le recinzioni, in particolare, devono essere realizzate con muretto di base di altezza pari a 1,00 m e sovrastante recinzione metallica di altezza pari a 1,00 m; nel caso in cui le recinzioni interessino lotti posti a differente quota, le altezze di cui sopra vanno computate dalla quota più alta tra le due.
3. Le recinzioni rientrano negli interventi di cui al presente articolo quando la loro altezza non supera 2,00 m, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza; quelle che dividono solo aree private rientrano nel caso di cui al presente articolo solo se hanno un carattere murario.
4. Le recinzioni non classificabili ai sensi del presente articolo sono da considerarsi come interventi di nuova costruzione.
5. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni dei nuovi edifici devono rispettare una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a 1,50 m, e, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a 2,00 m; in tal caso l'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria.
6. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
7. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento, i passi carrai devono prevedere l'arretramento di almeno 5,00 m dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato.
8. In altri tipi di strade urbane, l'arretramento di cui al precedente comma 7, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'ente proprietario.
9. In presenza di rampe di accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai devono disporre di un tratto piano di almeno 4,00 m che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale; le stesse rampe d'accesso devono avere una pendenza non superiore al 20%.
10. Gli interventi di cui al presente articolo sono sottoposti a:
  - a) Dia, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela, nel qual caso la realizzazione dell'intervento è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione da parte delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi;
  - b) Aa, quando si tratti solo di passi carrai e rampe carraie.

**Articolo 231 – Opere cimiteriali**

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica Aa, nel rispetto del regolamento comunale di polizia mortuaria.
2. Nel caso di opere di edilizia funeraria di maggiore importanza (tombe, a sterco, edicole, ecc.), è richiesto il PdC gratuito.

**Articolo 232 – Distribuzione automatica di carburante**

1. Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante sono regolati dalla Lr 6/2006 e DLgs 32/1998, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale e, in particolare, del piano carburanti.
2. La disciplina dei distributori automatici di carburante fissa i parametri minimi di insediamento ed è articolata in base alla classificazione di:
  - a) livello di urbanizzazione del comune;
  - b) Zto di Puc;
  - c) tipologia dell'impianto distributore;
  - d) tipo di carburante distribuito.
3. Gli interventi relativi ai distributori automatici di carburante sono sottoposti al parere vincolante del competente organo dell'Amministrazione provinciale, e richiedono:
  - a) Aa, per quanto riguarda le sole apparecchiature di erogazione e di prepagamento;
  - b) PdC oneroso, per impianti comprendenti anche le pensiline, lo spogliatoio, i servizi igienici, nonché eventuali edifici complementari (officina, magazzino, ecc.) dotati di Su.

**Articolo 233 – Demolizione di rottami**

1. Gli interventi riguardanti impianti di demolizione e recupero di rottami sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, nazionale e regionale, e, in particolare, dal DLgs 22/1997, e smi.
2. Tali interventi sono finalizzati alla gestione integrata di materiali di scarto classificabili come rifiuti speciali ai sensi del DLgs 22/1997, art. 7, con le esclusioni di cui al relativo art. 8, purché non si tratti di rifiuti pericolosi compresi nell'elenco di cui alla direttiva 91/689/Ce.
3. Gli interventi riguardanti impianti di demolizione e recupero di rottami, previa comunicazione alla Provincia, sono sottoposti all'autorizzazione del competente organo dell'Amministrazione provinciale e successivamente all'Aa comunale.

**Articolo 234 – Coltivazione di cave**

1. Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere, sono regolati dalla Lr 54/1985, e smi, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della stessa.
2. Per gli interventi di coltivazione di cave è richiesta apposita Aa, subordinata al parere della Commissione tecnica infraregionale per le attività estrattive, e alla stipula della relativa convenzione onerosa.
3. Eventuali manufatti complementari funzionali alle attività estrattive devono essere sottoposti alle specifiche procedure abilitative.

**Articolo 235 – Campeggi e campi nomadi**

1. Gli interventi di allestimento di campeggi, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale; in particolare, per i campeggi vale la Lr 13/1993.
2. Le procedure richieste per gli interventi di allestimento di campeggi e campi-nomadi sono quelle conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono, secondo la



classificazione del presente Ruec; in generale, è richiesto il PdC oneroso, il cui onere è commisurato all'area dell'insediamento.

#### **Articolo 236 – Occupazione di suolo pubblico**

1. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono disciplinati dal DLgs 285/1992 e dal DLgs 507/1993, a seconda della classificazione del Comune, e in conformità a quanto disposto nel regolamento comunale per l'applicazione della tassa occupazione spazi ed aree pubbliche (Tosap).
2. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
  - a) permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
  - b) temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.
3. Fermo restando il pagamento della tassa relativa, gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono sottoposti a:
  - a) PdC, quando trattasi di occupazione permanente;
  - b) Aa, quando trattasi di occupazione temporanea.

#### **Articolo 237 – Impianti di pubblicità o propaganda**

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda, su suolo pubblico o privato, sono disciplinati, ai sensi del Dpr 495/1992, RegNcs, dal relativo regolamento comunale, che ne prevede la casistica e le tipologie.
2. In ogni caso, gli impianti di pubblicità o propaganda devono rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a 1,00 m.
3. Gli interventi di pubblicità o propaganda sono sottoposti ad Aa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

### **CAPITOLO VI – PARCHEGGI**

#### **Articolo 238 – Parcheggi**

1. La realizzazione e l'uso dei parcheggi restano disciplinati dalla normativa delle singole Zto e sottozone e, dove previsto, dalla normativa degli ambiti in cui ricadono.
2. I criteri per la realizzazione dei parcheggi e le norme generali riferite alle singole tipologie sono riportati nei successivi articoli da 239 a 243.

#### **Articolo 239 - Parcheggio a raso**

1. E' un'area scoperta destinata alla sosta di veicoli.
2. Per la realizzazione è consentita la modificazione delle pavimentazioni impermeabilizzanti preesistenti ai fini dell'osservanza di eventuali Rp.
3. E' prescritta la conservazione delle essenze arboree preesistenti.
4. Per i parcheggi di nuova realizzazione è prescritta aggiuntivamente l'integrazione con nuove essenze arboree autoctone, per un indice complessivo di piantumazione minimo di 150 esemplari per ha.
5. E' esclusa l'impermeabilizzazione delle superfici permeabili preesistenti.
6. Ove nelle aree da destinare alla realizzazione di parcheggi a raso siano presenti pavimentazioni storiche, di esse è prescritta la integrale conservazione.
7. Ogni parcheggio, pubblico o pertinenziale, deve disporre, nella misura minima di uno ogni 50 o frazione di 50, di posti auto di larghezza non inferiore a 3,20 m da riservarsi agli eventuali veicoli a servizio di persone disabili contrassegnati da apposita simbologia.

**Articolo 240 - Parcheggio interrato**

1. Parcheggio che presenti almeno tre lati interamente controterra e all'esterno opere funzionali per le quali non venga meno il requisito della sotterraneità, quali a esempio rampe carrabili, scale di sicurezza, sistemi di aerazione, torrioni di risalita.
2. Le opere in vista devono essere realizzate con coloriture e materiali integrati nel contesto ambientale ed edilizio.
3. La realizzazione dei parcheggi interrati è consentita senza alterazione del profilo naturale del terreno, nel rispetto delle condizioni di sicurezza del sottosuolo e del sistema idrografico.
4. I parcheggi interrati sono realizzati con altezza interna regolata, sia nei limiti che nelle eventuali deroghe, dalle norme vigenti in materia di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
5. L'area interessata dall'esecuzione delle opere va contenuta nel limite massimo del 70% della Sf.
6. Sulle superfici sovrastanti i parcheggi va disposto uno strato di terreno vegetale, di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti e le zone residuali vanno piantumate con essenze arboree.

**Articolo 241 – Parcheggi di urbanizzazione primaria**

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 50, comma 2, vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
2. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico fissato dalla normativa nazionale e regionale e dagli strumenti urbanistici vigenti.
3. Ai fini della distanza dal confine di Zto, non si tiene conto dei parcheggi di urbanizzazione primaria, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.
4. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi di urbanizzazione primaria si considera il posto-auto con il relativo spazio di manovra; l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard deve essere a esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.
5. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi di urbanizzazione primaria devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi.
6. I parcheggi di urbanizzazione primaria possono anche essere coperti.
7. Apposita deliberazione comunale fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria con altro corrispondente onere monetario.

**Articolo 242 – Parcheggi di urbanizzazione secondaria**

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 50, comma 3, qualora previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, vanno progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.
2. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria sono sempre completamente a carico degli Iup da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico; le opere necessarie per la loro realizzazione sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati.
3. Ai fini della distanza dal confine di Zto, non si considera il parcheggio di urbanizzazione secondaria come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

4. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi di urbanizzazione secondaria, si considera un posto-auto pari a 25 mq; l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard deve essere a esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.
5. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi di urbanizzazione secondaria devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi.
6. I parcheggi di urbanizzazione secondaria possono anche essere coperti.

#### **Articolo 243 – Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici**

1. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che devono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.
2. I parcheggi pertinenziali, aventi superficie Spp, fanno parte della Sf di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura dello standard prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti, e, in ogni caso, in misura non inferiore a quanto previsto dalla legge 122/1989, art. 9, e smi, come precisato dal successivo comma 3.
3. Per le destinazioni residenziali, industriali, artigianali, terziarie, commerciali e turistiche nonché per gli standard urbanistici e, per ogni destinazione d'uso che comporti la realizzazione di appositi volumi, deve essere prevista una superficie minima quantificabile in 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume edificato ( $spp = 0,10 \text{ mq/mc}$ ), assicurando, in ogni caso, la dotazione di almeno un posto auto per ogni Uia.
4. La previsione di cui al precedente comma 3 si applica anche alla ristrutturazione edilizia, qualora preveda l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio.
5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi pertinenziali, si considera, in ogni caso, in termini di superficie complessiva comprensiva degli spazi di manovra, un posto-auto scoperto pari a 25 mq ed un posto-auto coperto pari a 20 mq.
6. Per la quota di superficie Spp necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto e non computata come Su o Slp, i parcheggi pertinenziali restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'Ui, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale sancito con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

## **PARTE IV - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI SPAZI URBANI APERTI E DEGLI EDIFICI**

### **TITOLO I – REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI**

#### **CAPITOLO I – PRINCIPI**

##### **Articolo 244 - Qualità dell'architettura**

1. Il Comune promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie e urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili, anche mediante il ricorso a incentivi di natura fiscale o ad altre forme di incentivazione previo apposito regolamento, o integrazione al presente Ruec, che disciplini, sia per l'edificato esistente che per le nuove costruzioni, le tipologie costruttive e i corrispondenti incentivi (sgravi su: Ici, oneri concessori; Tosap, ecc.).

##### **Articolo 245 – Oggetto e contenuti**

1. Le prescrizioni tecniche del Ruec, hanno una formulazione di tipo essenziale, cioè sono basate sul riconoscimento delle esigenze generali a cui devono rispondere gli spazi esterni di fruizione collettiva in ambito urbano, o anche, eventualmente, extraurbano, se preordinati a tale fruizione.
2. Per requisito tecnico si intende la specifica condizione tecnica, comunque realizzata, che soddisfi un'esigenza riconosciuta.
3. I requisiti sono suddivisi nelle due categorie, dei requisiti cogenti e dei requisiti raccomandati.
4. Nel caso di spazi esterni o edifici sottoposti a vincolo di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.

##### **Articolo 246 – Requisiti cogenti e requisiti raccomandati**

1. I requisiti degli spazi urbani aperti e degli edifici, sono di due tipi: cogenti e raccomandati; salvo diversa, specifica indicazione, i requisiti si intendono cogenti.
2. Sono definiti cogenti i requisiti obbligatori, nell'ambito del rispettivo campo di applicazione, per le diverse categorie di opere, in quanto essenziali per la resistenza, la sicurezza, l'igiene ambientale, la fruibilità, l'accessibilità, la protezione dal rumore, il risparmio energetico, la durevolezza, la qualità morfologica e la gestione delle opere.
3. Sono definiti raccomandati i requisiti che, pur ritenuti importanti ai fini sopra menzionati, non sono resi obbligatori dal Ruec e, quindi, non condizionano l'approvazione dei progetti e la certificazione della conformità edilizia delle opere.
4. Ai fini della legittimità dei titoli abilitanti alle trasformazioni, deve essere garantito il soddisfacimento dei requisiti cogenti, di cui al precedente comma 2, qualora le relative specifiche di prestazione ne indichino un livello minimo, ovvero facciano riferimento a norme vigenti, pertinenti allo specifico intervento.
5. Nei casi di interventi edilizi o urbanistici sull'esistente, possono essere previsti livelli di prestazione più contenuti, comunque finalizzati al miglioramento dell'esistente; quando riguardino solo parte di immobili, le norme prestazionali del presente Ruec si applicano alla sola porzione oggetto di intervento, fatte salve le ulteriori esigenze di adeguamento strettamente correlate.

### **TITOLO II – REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI SPAZI URBANI APERTI**

## CAPITOLO I – GENERALITÀ

### Articolo 247 – Spazi urbani aperti

1. Le prescrizioni riguardano tutti i requisiti tecnici necessari, e i relativi livelli di prestazione richiesti, per gli spazi urbani aperti, o spazi esterni, e per le loro parti distinte, al fine di soddisfare le esigenze riconosciute per la loro fruizione collettiva di vario tipo, anche soltanto visiva.
2. I requisiti e le relative prestazioni richieste agli spazi esterni, pertanto, sono sempre riferiti contestualmente:
  - a) alle Zto in cui lo spazio esterno ricade;
  - b) agli usi collettivi cui lo spazio esterno è destinato;
  - c) ai sottosistemi ambientali in cui lo spazio esterno è articolato;
  - d) alle componenti tecnologiche di cui lo spazio esterno è costituito.
3. Per spazio esterno di fruizione collettiva si intende uno spazio pubblico o aperto al pubblico, ed anche, per gli aspetti della visibilità, uno spazio privato che, per posizione o importanza, concorra in maniera significativa a determinare l'immagine della città o del paesaggio.
4. Per prestazione dell'opera si intende il livello minimo di soddisfacimento di un requisito richiesto; non sempre tale livello è esprimibile in forma quantitativa e, in tali casi, la prestazione è espressa come condizione generale da conseguire.

### Articolo 248 – Lista delle esigenze

1. I requisiti tecnici si riferiscono, a seconda dei casi, alle esigenze di base riconosciute come essenziali per la qualità degli spazi esterni comunque destinati a una fruizione collettiva in ambito urbano o assimilabile.
2. La lista delle esigenze è la seguente:
  - a) **Fruibilità:** lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire alla generalità degli utenti la sua massima accessibilità e fruibilità in funzione degli usi previsti e prevedibili a cui è destinato; in particolare, devono essere considerate le specifiche esigenze dell'infanzia e degli utenti disabili in ordine alla fruizione degli ambiti spaziali e dei loro allestimenti funzionali.
  - b) **Sicurezza:** lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire che la sua fruizione da parte della generalità degli utenti, e dei bambini in particolare, e per tutti gli usi in esso previsti e prevedibili, non comporti rischi di incidenti e infortuni inammissibili, quali scivolate, cadute, investimenti, collisioni, crolli, bruciature, folgorazioni, intossicazioni, e consenta agevolmente la prestazione di eventuali operazioni di soccorso.
  - c) **Igiene e qualità ambientale:** lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire che la sua fruizione, per tutti gli usi previsti e prevedibili, possa avvenire senza comportare rischi o compromissioni per l'igiene e per la qualità dell'ambiente, naturale e costruito, inteso in senso globale.
  - d) **Benessere:** lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire che la sua fruizione, per tutti gli usi previsti e prevedibili, possa avvenire in condizioni di soddisfacente benessere per la generalità degli utenti, in rapporto alle normali esigenze fisiologiche di fruizione ambientale.
  - e) **Durevolezza:** lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire nel tempo la durata delle sue componenti, e il mantenimento delle loro caratteristiche e funzionalità, nelle normali condizioni d'uso e sotto l'azione degli agenti esterni ordinari e prevedibili.

- f) Gestione e manutenzione: lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da consentire che durante l'uso possano essere effettuate in modo sicuro, agevole, sufficientemente rapido e non troppo oneroso, operazioni di controllo, pulizia, riparazione, sostituzione, integrazione e recupero, dei materiali e dei componenti che lo costituiscono.
- g) Riconoscibilità e qualità morfologica: lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'impianto territoriale e urbano di cui fa parte, nonché degli organismi architettonici del contesto, come pure il raggiungimento di adeguati livelli qualitativi dal punto di vista formale e percettivo, e di chiari elementi di riconoscibilità e di identificazione.

#### **Articolo 249 – Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico**

1. Per migliorare le condizioni di accessibilità, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato a uso pubblico destinati ai percorsi pedonali devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono.
2. Il superamento delle barriere architettoniche deve essere sempre garantito nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali e trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.
3. Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici; le stesse devono favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
4. Le pavimentazioni degli spazi pubblici devono essere realizzate utilizzando materiali congruenti con il contesto architettonico, e devono tendere a privilegiare, nell'ordine, il loro utilizzo da parte di pedoni, trasporto pubblico, trasporto privato e trasporto merci, individuando soluzioni atte a conseguire la sicurezza dei diversi utenti e la durabilità degli interventi.

### **CAPITOLO II – ATTREZZATURE URBANE**

#### **Articolo 250 – Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici**

1. Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero e al gioco, nelle aree a verde e nei giardini possono essere realizzati e affidati in gestione a privati, manufatti (chioschi, edicole, punti di ristoro, ecc.) funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.

#### **Articolo 251 – Arredo urbano**

2. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli riguardanti la installazione di manufatti concorrenti alla definizione dell'aspetto urbano, con esclusione di quelli destinati allo svolgimento di attività economiche.
3. A titolo esemplificativo, sono opere di arredo urbano:
  - a) monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
  - b) fontane, fioriere e oggetti decorativi e artistici;
  - c) insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
  - d) pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
  - e) apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
  - f) arredi da giardino e per i giochi infantili;
  - g) sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, ecc.

4. Gli interventi di cui ai precedenti commi, quando realizzati da privati, sono soggetti ad Aa, salvo l'obbligo della preventiva acquisizione del parere della competente Soprintendenza, nei casi gli stessi interessino immobili sottoposti a tutela.
5. Le suddette opere, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e alcuni di essi possono essere oggetto di appositi regolamenti comunali.
6. L'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non deve essere in contrasto con le norme del Ncs e del regolamento comunale per l'imposta sulla pubblicità e sulle pubbliche affissioni e, in particolare, dell'eventuale piano generale degli impianti pubblicitari.
7. Gli interventi di cui al precedente comma 6 sono autorizzati dal competente Settore tributi, ufficio affissioni, previo parere della CaP, nei casi in cui il sito interessato dall'installazione ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale, ovvero laddove particolari esigenze di tutela dell'ambiente circostante lo richiedano.
8. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti degli edifici prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
9. Il Comune con il supporto della CaP, potrà consentire l'installazione, da parte di privati, di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.

#### **Articolo 252 – Chioschi ed edicole**

1. I chioschi e le edicole, di cui all'art. 37, collocati su aree pubbliche devono essere realizzati con criteri costruttivi che si armonizzino con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Ncs e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. La realizzazione dei chioschi e delle edicole, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale e agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

#### **Articolo 253 – Marciapiedi e passaggi pedonali**

1. Lungo tutti gli edifici, da costruirsi ex novo, in fregio a spazi pubblici, deve essere costruito il marciapiede a cura e spese dei proprietari degli edifici stessi.
2. Le nuove strade e, laddove possibile, quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, devono essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.
4. I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o dei percorsi pedonali devono essere di tipo antisdrucchiolevole, compatto e omogeneo.
5. Eventuali griglie e altri manufatti interessanti la pavimentazione devono essere del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a 1,50 cm; e i grigliati, a elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.
6. Per l'accesso a spazi o a edifici pubblici e di uso pubblico, nelle zone a prevalente destinazione residenziale, devono essere individuati passaggi preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccordati con rampe al marciapiede.

**Articolo 254 – Percorsi ciclabili**

1. Al fine di incentivare l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale, il Comune promuove la realizzazione di percorsi ciclabili, alternativi al transito veicolare; nelle zone centrali i percorsi ciclabili possono avere carattere di promiscuità con quelli pedonali.
2. Le piste ciclabili di nuova realizzazione avranno larghezza minima di 1,50 m per i sensi unici e 2,50 m per i doppi sensi di percorrenza.
3. Nel caso le piste ciclabili siano affiancate a percorsi veicolari, devono essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, laddove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione atti a garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
4. Per la pavimentazione devono adottarsi materiali coerenti con quelli esistenti nel contesto in cui il percorso si inserisce.

**Articolo 255 – Commercio su aree pubbliche**

1. Il commercio su aree pubbliche è disciplinato dalla vigente normativa in materia, di cui al DLgs 114/1998 e alla Lr 1/2000, ed è consentito soltanto sulle aree stabilite e con i limiti e le modalità per esso previste.
2. Le fiere saranno tenute nelle piazze e nei luoghi pubblici in conformità agli strumenti urbanistici e di settore vigenti.
3. La concessione della Aa per occupazione di suolo pubblico è fatta alle condizioni previste dal presente Ruec e dal regolamento occupazione spazi ed aree pubbliche.

**CAPITOLO III – INTERVENTI PRIVATI SU SUOLO PUBBLICO****Articolo 256 – Occupazione di suolo pubblico**

1. Le occupazioni di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
  - a) permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
  - b) temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.
2. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune.
3. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico, quando comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse.

**Articolo 257 – Lavori di scavo**

1. L'esecuzione dei lavori di scavo deve avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, garantendo la pubblica incolumità e la tutela dei beni pubblici e privati, con particolare attenzione alla rimozione dei detriti e alla protezione, segnalazione e delimitazione degli scavi aperti alla fine di ogni ciclo di lavoro, procedendo sollecitamente alla loro copertura.
2. Devono, in particolare, essere rispettate le norme di cui al vigente Ncs e al RegNcs, sollevando l'Ac da qualsiasi responsabilità.
3. Il segnalamento diurno e notturno dei cantieri, nonché la organizzazione della circolazione veicolare e pedonale devono avvenire in conformità alle norme del Ncs e del RegNcs.
4. L'apposizione e l'approvvigionamento della segnaletica di cantiere e stradale avverrà a cura e spese del titolare dell'autorizzazione allo scavo, il quale, a fine lavori, resta impegnato alla completa rimozione della stessa e al ripristino eventuale di quella preesistente.



5. I lavori devono essere eseguiti con riguardo al transito pubblico, mantenendo inalterate le sezioni di transito pedonale ovvero creando percorsi alternativi protetti e salvaguardando gli accessi alle abitazioni e agli esercizi commerciali.
6. Per ogni intervento di scavo, demolizione o altro che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, lo stesso deve essere trasportato, a cura della ditta esecutrice, presso una struttura autorizzata e la relativa certificazione di avvenuta dismissione deve essere conservata in cantiere fino all'ultimazione dei lavori.
7. Si intendono richiamate integralmente le norme riguardanti lo smaltimento dei rifiuti speciali vigenti, in particolare per quanto concerne l'amianto.

#### **Articolo 258 – Passi carrai e rampe**

1. Passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel RegNcs.
2. Gli interventi sono sottoposti ad Aa, rilasciata dal competente Settore trasporti e viabilità.

#### **Articolo 259 – Installazione di impianti di telefonia mobile**

1. L'installazione di infrastrutture di comunicazione elettronica per telecomunicazioni e radiotelevisive è assentita nel rispetto delle leggi statali e regionali e, in particolare, del nuovo codice delle comunicazioni elettroniche, DLgs 259/2003, artt. 86-98, della legge 36/2001, del Dpcm 8.7.2003 e della Lr 14/2001, in tema di fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 Khz e 300 Ghz.
2. Entro un anno dall'approvazione del presente Ruec, il Comune si dota di apposito disciplinare inerente alle disposizioni per il rilascio di autorizzazioni per l'installazione di antenne per la telefonia mobile sul territorio comunale, nel rispetto della normativa vigente.
3. Il disciplinare, di cui al precedente comma 2, stabilisce le forme di localizzazione e distribuzione sul territorio delle infrastrutture e degli impianti di comunicazione elettronica, il monitoraggio e il controllo dei livelli di esposizione dei campi elettromagnetici e gli eventuali interventi di risanamento, delocalizzazione e razionalizzazione delle installazioni, tenuto conto della pluralità delle fonti di emissione elettromagnetica.
4. Il disciplinare, di cui al precedente comma 2, definisce le infrastrutture di comunicazione elettronica: le torri, i tralicci, gli impianti radio-trasmittenti, i ripetitori di servizi di comunicazione elettronica e le stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili "global system for mobile communications" (Gsm) / "universal mobile telecommunications system" (Umts).
5. In coerenza con quanto già disposto dal Codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al DLgs 259/2003, art. 86, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, come sopra definite, sono assimilate, a ogni effetto di legge, alle opere di urbanizzazione primaria, di cui al Dpr 380/2001, art. 16, comma 7, pur restando nella proprietà dei rispettivi operatori.
6. Nelle more dell'approvazione del disciplinare di cui al precedente comma 1, è necessario:
  - a) assicurare la realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazione sul territorio comunale conformemente alla tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini, per quanto attiene ai limiti di esposizione, ai livelli di attenzione e agli obiettivi di qualità fissati nella normativa quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, legge 36/2001 e relativi decreti di attuazione;

- b) riservare particolare attenzione a far sì che l'installazione degli impianti e gli interventi, di cui al precedente comma 3, non arrechino rilevante impatto visivo, paesaggistico e architettonico.
  - c) preferire, nel rispetto dei valori indicati nelle disposizioni di attuazione della legge 36/2001, la collocazione degli impianti all'interno dei centri urbani, onde consentire ai gestori di limitare il più possibile la potenza di emissione delle onde elettromagnetiche, nel rispetto del valore primario della salute dei cittadini e della salubrità dell'ambiente; si deve tener conto, tuttavia, della presenza dei soggetti particolarmente sensibili, per cui si esclude la possibilità di consentire l'installazione di stazioni radio base su strutture in cui siano ubicati o previsti asili, scuole di ogni ordine e grado, ospedali, case di cura e/o parchi giochi per bambini o altre sedi di convivenza di carattere pubblico o sanitario.
7. L'installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e, specificamente, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti rice-trasmittenti, di stazioni radio base per reti di comunicazione elettronica mobili Gsm/Umts, ai sensi del DLgs 259/2003, è autorizzata, previo accertamento della compatibilità del progetto da parte dell'organismo competente a effettuare i controlli, di cui alla legge 36/2001, art. 14, con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità uniformemente stabiliti a livello nazionale.
  8. Al fine di ottimizzare la collocazione di impianti nel territorio comunale, ciascun gestore di rete per telefonia mobile presenta al Comune, tramite lo Suap, il programma annuale delle installazioni da realizzare nell'anno successivo, tenendo conto della presenza di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile.
  9. Al fine di consentire all'Ac di procedere ad un censimento degli impianti sorgenti di campo elettromagnetico presenti sul territorio comunale, i gestori sono tenuti a fornire, entro 180 giorni dalla data di approvazione del presente Ruec, una planimetria asseverata da tecnico abilitato, riportante la posizione dei siti di allocazione delle stazioni radio base, il relativo indirizzo e le caratteristiche radioelettriche degli impianti emittenti di loro proprietà, inclusi i ponti radio, nonché la posizione degli elementi dell'impianto ricetrasmittente diversi dall'antenna ordinariamente intesa o di soluzioni tecnologiche innovative.
  10. Il Comune persegue l'obiettivo di installare, con la collaborazione delle società operanti, centraline di rilevamento per il monitoraggio in continuo delle emissioni elettromagnetiche, ove necessario.
  11. Il Comune provvede, infine, a divulgare le informazioni in suo possesso in materia di campi elettromagnetici e a promuovere campagne di informazione sui possibili effetti derivanti dall'esposizione ai campi elettromagnetici generati dagli impianti e sulle misure di tutela adottate per la salute della cittadinanza, rendendo disponibili, anche via internet, i dati raccolti.

## **CAPITOLO IV – SPAZI PRIVATI**

### **Articolo 260 – Spazi liberi di proprietà privata**

1. Per salvaguardare il decoro urbano, gli spazi ineditati e le aree dismesse non possono essere lasciate in stato di abbandono; all'uopo, i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione periodica.
2. Qualora gli spazi ineditati abbandonati, ovvero edifici, strutture, o loro parti dismesse determinino, o possano determinare, gravi situazioni di degrado igienico-sanitario, i proprietari devono provvedere, a propria cura e spese, alla loro adeguata recinzione, nonché a periodici interventi di pulizia, di eventuale cura del verde e disinfezione; tanto sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione.

3. La recinzione delle aree di cui ai precedenti commi deve consentirne la visibilità.
4. Per gli immobili dismessi di cui ai precedenti commi devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a impedire la loro impropria occupazione nonché a evitare l'insorgere di pericoli, di ordine statico o sanitario, per la pubblica incolumità; pertanto, deve essere garantita la loro inaccessibilità con l'utilizzo di adeguate opere provvisorie (chiusura di vani aperti, di scale e solette) che non ne pregiudichino la statica, e deve altresì provvedersi alla disattivazione dei servizi (acqua, gas, enel, ecc.).
5. Qualora il Comune ravvisi l'esistenza di situazioni di pericolo, potrà ordinare la demolizione del manufatto pericolante o fatiscente a cura e spese dei proprietari.
6. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
7. Nelle Zto in cui non è vietato dal Puc, in tutte le aree attualmente libere da edifici, non comprese negli ambiti di riqualificazione e/o di ristrutturazione urbanistica, nelle aree di trasformazione e in quelle destinate a standard urbanistici e, comunque, non interessate da specifiche previsioni di Puc, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, previa convenzione, che disciplini la cessione al Comune del soprassuolo, laddove questo espliciti un interesse pubblico la cui valutazione è di competenza della Gc.

#### **Articolo 261 – Usi e attrezzature delle aree libere private**

1. Sulle aree libere, di cui all'art. 260, di superficie pari o superiore a 2.000 mq, sempre che non confligga con il mantenimento del verde, con l'orografia dei luoghi, con gli eventuali vincoli di natura idrogeologica, ambientale e paesaggistica, è consentito lo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) sportive;
  - b) di svago;
  - c) culturali.
2. Per l'esercizio di tali attività, sempre che a esse sia riservato un lotto minimo di 2.000 mq, che non sia di pertinenza o comunque a servizio di un edificio o di insieme di edifici, è ammessa la installazione di arredi e di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, ecc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.
3. Le tipologie e le caratteristiche dimensionali dei manufatti da installare nonché lo schema di atto convenzionale che disciplini le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, saranno oggetto di apposito regolamento da redigersi a cura del Comune.

#### **Articolo 262 – Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso veicolare alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; la loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione, previo assenso dell'ente gestore delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle norme dettate dal Ncs, dal RegNcs e dall'eventuale piano generale del traffico urbano.
2. Nel caso in cui la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso se giustificato da esigenze di viabilità interna o esterna.
4. L'accesso veicolare alle singole Ui deve avvenire dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
5. Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità, ferma restando la distanza minima di 12,00 m delle predette uscite dagli angoli delle strade, e di 50,00 m

dalle curve, salvo situazioni di comprovata impossibilità, dovuta alla particolare geometria del lotto interessato, debitamente autorizzate.

6. Nei casi in cui la larghezza della strada, compresi i marciapiedi, sia inferiore ai 10,00 m, in corrispondenza delle intersezioni stradali deve prevedersi, nelle recinzioni o nei nuovi edifici, uno smusso d'angolo costituito da un arretramento di almeno 3,00 m per ogni lato.
7. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m.
8. Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, e idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione.
9. Gli accessi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia in caso di loro modifica, gli stessi devono essere adeguati alle previsioni del presente articolo.
10. Nei casi in cui la riconversione o l'eventuale modifica della tipologia produttiva o di vendita di un immobile terziario o produttivo, ovvero il subentro di attività lavorative comportino un maggiore impatto sul traffico di autovetture o mezzi pesanti, si determina la necessità di adeguare le aperture dei passi carrabili esistenti alle previsioni del presente articolo;
11. Con riferimento ai precedenti comma 9 e 10, sono ammesse deroghe nei casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico o monumentale.
12. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi pertinenziali e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o situati a livello inferiore a quello di accesso, è pari a 5,00 m al netto dello spazio del marciapiede pubblico.
13. I manufatti destinati al ricovero dei veicoli e le eventuali rampe di accesso devono essere rispondenti alla vigente normativa di prevenzione incendi.
14. È ammesso l'accesso agli spazi destinati al ricovero degli autoveicoli tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata e automatizzata; gli spazi di attesa antistanti il dispositivo di prelevamento meccanizzato delle autovetture devono essere dimensionati in modo tale da non comportare ostacolo ai flussi di traffico veicolare sulla pubblica via.
15. I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto devono essere dotati di adeguati spazi di attesa, disposti tra l'accesso dalla strada pubblica e l'inizio della rampa, dimensionati in maniera tale da evitare ripercussioni sul traffico veicolare.
16. Qualora, nel caso di interventi su edifici esistenti, i cancelli o le porte di accesso veicolare prospettino direttamente sulla pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di ingresso/uscita dei veicoli, gli stessi devono essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di dispositivi atti a garantire la sicurezza degli utenti della strada, quali specchi, telecamere, ecc.

#### **Articolo 263 – Aree private di pubblico transito o accesso**

1. AI fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo, si definisce “strada privata” lo spazio di collegamento che consente l'accesso a più fondi contermini, altrimenti interclusi.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade, di cui al precedente comma 1, devono provvedere:
  - a) alla pavimentazione e illuminazione delle stesse;
  - b) alla manutenzione ordinaria e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;

- c) alla manutenzione straordinaria volta a garantire la piena efficienza delle aree di sedime e del manto stradale;
  - d) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private devono essere contraddistinte da apposito segnale.
  4. Il Comune può richiedere ai proprietari di installare sbarre apribili o sistemi simili per la chiusura al traffico di tali strade.
  5. Qualunque guasto o rottura si verifichi sul pavimento o griglie o telai dei portici o marciapiedi di proprietà privata soggetta a servitù di pubblico passaggio, deve essere prontamente riparato a cura e spese del proprietario il quale, deve comunque segnalare il guasto all'Ac.
  6. I portici, le scale, gli anditi dei caseggiati e di qualsiasi edificio privato e tutte le località private di libero accesso al pubblico, nessuna eccettuata, devono essere, nelle ore di notte, convenientemente illuminati; ove non siano illuminati devono essere chiusi al tramonto. Quando nella proprietà vi siano più accessi, all'accendersi della lampade della illuminazione pubblica, deve provvedersi a che rimanga aperto un solo accesso e che sia illuminato fino all'alba.

#### **Articolo 264 – Parcheggi pertinenziali**

1. Nelle aree libere di proprietà privata è consentita la realizzazione di parcheggi di pertinenza di U<sub>i</sub> site nel raggio di 500 m.
2. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico; per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età.
3. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico, di cui al precedente comma 2, sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.
4. Il soprassuolo di queste aree libere private, laddove esplicito interesse pubblico, può essere ceduto al Comune per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche. In questo caso la sistemazione del soprassuolo è concordata con il Comune, anche in deroga a quanto previsto ai precedenti comma 2 e 3, fatta eccezione che per il mantenimento in loco di alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico.

### **CAPITOLO V – REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI SPAZI URBANI APERTI**

#### **Articolo 265 - Tutela e uso delle risorse naturali**

1. Gli interventi di tutela e uso delle risorse naturali sono rivolti alla salvaguardia dell'ambiente naturale e all'uso equilibrato delle risorse del suolo e del sottosuolo.
2. Concerne la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, di salvaguardia del suolo e delle risorse idriche, arboree, faunistiche, nonché il restauro del paesaggio, anche con il consolidamento dei pendii e dei costoni instabili, mediante la riconfigurazione della giacitura del suolo necessaria e sufficiente a garantirne la stabilità e la eliminazione di qualsiasi fonte di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

3. E' consentito il ripristino di sentieri e percorsi pedonali ai luoghi panoramici.

#### **Articolo 266 - Tutela degli alberi**

1. Fatto salvo quanto previsto in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo o in sede di procedura legittimante gli interventi, gli alberi esistenti in tutto il territorio comunale non possono essere abbattuti senza il nullaosta dell'Utc competente, da rilasciarsi sulla base di apposita certificazione da parte di un agronomo, attestante la sussistenza di condizioni di pericolosità per la pubblica e privata incolumità non altrimenti eliminabile, ovvero di necessità di ordine funzionale o agronomico.

#### **Articolo 267 – Prevenzione del consumo di suolo**

1. Prima di dar corso a scelte urbanistiche relative a trasformazioni che implicino, mediante espansione, il consumo di nuovo suolo, occorre verificare:
  - a) che siano state prioritariamente trasformate le aree già urbanizzate ma non più funzionali all'uso cui erano destinate, mediante recupero e rifunzionalizzazione di aree e edifici dismessi.
  - b) che siano state prioritariamente trasformate le aree corrispondenti ai cosiddetti "residui di piano", riguardanti le previsioni dei piani vigenti rimaste inattuato.

#### **Articolo 268 – Permeabilità degli spazi urbani aperti**

1. Al fine di limitare al massimo la creazione di superfici impermeabili a favore di quelle drenanti, nelle nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni delle aree pertinenziali esterne, è obbligatorio prevedere che la superficie, calpestabile e carrabile, permeabile sia almeno pari al 50% dell'intera superficie di intervento, salvo quanto diversamente disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.
2. L'obiettivo di cui al precedente comma 1 deve essere attuato tramite tecniche che:
  - a) consentano di avere la massima capacità drenante e di aerazione della superficie, unitamente a una compattezza che consenta di resistere a una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e consentendo la rapida percolazione delle acque con conseguente incremento della falda;
  - b) impieghino materiali con ottime qualità di resistenza fisico-chimica, ecologici, riciclati e riutilizzabili.
3. Si richiama, ad integrazione dei precedenti comma 1 e 2, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D8: contenimento consumo acqua – permeabilità delle aree esterne.
4. Nelle aree adibite a parcheggio, è obbligatorio che le superfici degli stalli di stazionamento dei veicoli siano di tipo drenante, con le caratteristiche sopra elencate.
5. È richiesto, ove possibile, che siano di tipo drenante, con le caratteristiche elencate al comma 2, anche le superfici delle strade carrabili secondarie e di servizio così come quelle di viali e percorsi pedonali, restando garantite, al contempo, le condizioni di sicurezza per i fruitori.

#### **Articolo 269 – Compensazione ecologica preventiva**

1. Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere che per tutte le trasformazioni del territorio che implicano il passaggio da suolo libero (non sigillato, ovvero agricolo nel suo stato di fatto o nella sua potenzialità) a suolo urbanizzato, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica, debbano essere rispettati i criteri ispirati al principio della compensazione ecologica preventiva.
2. I criteri ispirati al principio della compensazione ecologica preventiva sono i seguenti:
  - a) per ogni tipo di urbanizzazione, ad esclusione delle infrastrutture energetiche e idrauliche nelle loro parti interrate, per ogni mq di superficie territoriale oggetto di trasformazione urbanistica occorre cedere e attrezzare a verde ecologico 2 mq di

- superficie in pianta, riducibili a 1 mq nel caso di insediamenti ed edifici a elevate prestazioni ecologiche ed energetiche e laddove l'effetto sulla mobilità urbana privata sia irrilevante;
- b) per ogni tipo di infrastrutturazione, ad esclusione delle infrastrutture energetiche e idrauliche nelle loro parti interrato, e per ogni tipo di impianto, per ogni mq di superficie occupata (data dalla sommatoria delle parti effettivamente coperte e dalle parti di rispetto che rientrano nelle aree di pertinenza dell'infrastruttura) occorre cedere e attrezzare a verde ecologico 2 mq di superficie in pianta, riducibili a 1 mq nel caso di infrastrutture su ferro e servizi socio-sanitari e scolastici.
3. In entrambi i casi, di cui al precedente comma 2, lettere a) e b), le aree da cedere e le attrezzature ecologiche da realizzare costituiscono la compensazione ecologica dovuta per i consumi di suolo prodotti.
  4. Le aree, di cui al precedente comma 2, sono aggiuntive rispetto alla dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico previste dalla normativa, ivi comprese le aree destinate al verde pubblico. Le aree si possono reperire altrove rispetto al luogo di trasformazione, ma all'interno del comune ove tale trasformazione ricade, fatte salve diverse previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale.
  5. Gli interventi o opere o attrezzature a verde ecologico consistono nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti che vanno ad aumentare il bilancio ecologico del comune (siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide, ecc.); a completamento di tali opere ecologiche sono ammesse le opere per la fruizione ecologico ambientale (percorsi pedonali e ciclabili, piccole opere di consolidamento del suolo, ridisegno di canali e rogge, ecc.) in misura tale da non superare il 30% del costo complessivo delle attrezzature a verde ecologico.
  6. Aree e interventi devono rispondere a esigenze e interessi collettivi e di pubblica utilità e devono essere tali da consentire il conseguimento di un disegno di valorizzazione ecologico e ambientale messo a punto dall'Ac, con adeguate procedure di partecipazione.
  7. Il PdC o altro titolo edilizio equipollente deve prevedere, prima dell'inizio dei lavori:
    - a) la preventiva cessione al soggetto pubblico delle aree nella misura suddetta o l'individuazione di aree pubbliche o private da sottoporre a contratto di valorizzazione ambientale ed ecologica;
    - b) la definizione delle opere ambientali ed ecologiche da realizzare;
    - c) l'effettivo inizio della realizzazione di tali opere.
  8. Il richiedente il PdC deve farsi carico di tutti gli oneri di acquisizione e cessione delle aree e di realizzazione delle opere; è ammessa la monetizzazione, pari al valore di mercato delle aree nel comune sommato a quello degli interventi, solo nei due seguenti casi:
    - a) nel caso il comune abbia individuato aree di sua proprietà dove localizzare o ambiti da acquisire in modo prioritario per gli interventi di compensazione ecologica (solo qualora la cubatura in gioco sia inferiore ai 5.000 mc vpp);
    - b) nel caso il richiedente abbia individuato delle aree di imprese agricole o enti pubblici disponibili a stipulare dei contratti con il comune di uso di valorizzazione ecologico ambientale della durata minima di 30 anni; in questo caso le monetizzazioni saranno riversate a questi soggetti per la realizzazione degli interventi di compensazione e la loro gestione.
  9. Per la gestione delle opere ecologiche realizzate il comune può avvalersi degli imprenditori agricoli.
  10. Linee guida, documenti e progetti d'area che regione, provincia ed enti con competenze ambientali possono emanare diventano riferimenti prioritari per l'attuazione delle compensazioni ecologiche previste dal presente articolo.

## Articolo 270 – Corridoi ecologici

1. Al fine di limitare la frammentazione degli ambienti naturali e per assicurare la comunicazione tra gli habitat ecologici, gli strumenti urbanistici vigenti possono prevedere che negli Iup, negli interventi riguardanti il verde urbano, pubblico e privato, nelle nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni totali delle aree esterne, sia assicurata la continuità tra le diverse sistemazioni a verde, in modi opportuni e compatibili con i diritti di terzi.
2. Laddove una continuità diretta non sia possibile (ad esempio, per la presenza di una strada), allora è opportuno prevedere dei passaggi artificiali esclusivi, costituiti da: 1) cavalcavie, di adeguata larghezza e capacità di carico, atti ad accogliere la stessa copertura vegetale dei lembi verdi che mettono in comunicazione e ad assicurare il passaggio indisturbato di animali, pollini, ecc.; 2) sottopassi per ungulati e 3) tunnel per anfibi, utili per garantire gli spostamenti degli animali ed evitare il verificarsi di incidenti stradali.
3. Al fine di proteggere i volatili durante i loro spostamenti, è importante dotare le barriere fono-isolanti trasparenti poste ai lati delle strade di grande traffico, di sagome adesive (raffiguranti rapaci), con una densità di 1 sagoma ogni 1,5 mq di superficie vetrata.
4. Le misure e gli accorgimenti di cui al presente articolo, possono condurre alla creazione di una vera e propria rete ecologica che, da un lato, riduce l'impatto antropico e urbano sull'ambiente, dall'altro, crea una struttura verde all'interno dell'abitato, la quale, superando il semplice concetto di standard di verde minimo obbligatorio, sia realmente in grado di migliorare la qualità della vita urbana, mitigando i picchi climatici, abbattendo drasticamente l'inquinamento, fornendo ossigeno, ecc.

#### **Articolo 271 – Riduzione dell'effetto “isola di calore”**

1. Il fenomeno del surriscaldamento urbano, dovuto alla proprietà di immagazzinare e trasmettere calore da parte dei materiali impiegati nelle costruzioni, dagli edifici alle sistemazioni urbanistiche, può essere mitigato efficacemente soprattutto tramite un'adeguata progettazione delle aree circostanti gli edifici.
2. Si richiama, ad integrazione del precedente comma 1, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D9: riduzione dell'effetto noto come “isola di calore” negli spazi urbani.
3. Ai fini di quanto espresso nel precedente comma 1, è opportuno prevedere i seguenti accorgimenti:
  - a) controllo dell'albedo (coefficiente di riflessione totale, cioè su tutte le lunghezze d'onda), della pavimentazione, degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc.) che permette di ridurre le temperature superficiali con effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi: le superfici chiare hanno un albedo più alta delle superfici scure (si assume per il bianco valore massimo di albedo, pari a 1, per il nero valore minimo di albedo, pari a 0); la semplice scelta di materiali a elevato albedo per la realizzazione delle superfici urbane deve essere effettuata nella direzione della riduzione delle temperature delle superfici, e quindi la quantità di energia che esse re-irraggiano nello spettro dell'infrarosso, e sui carichi di raffrescamento garantendo, nel contempo, effetti sul comfort e sul benessere delle persone, evitando gli sbalzi termici freddo interno/caldo esterno;
  - b) ricorso al verde, che ha un valore non soltanto decorativo ma deve essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e, inoltre, consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno;
  - c) considerare il coefficiente di riflessione di ciascuna superficie (Tabella 1) e calcolare il coefficiente di riflessione medio ( $C_m$ ) dell'area in esame, pesando ogni singolo coefficiente di riflessione ( $c_i$ ) in base all'area ( $A_i$ ) di ogni superficie, in



modo da poter controllare i parametri di re-irraggiamento così come riportato alla lettera a) del presente comma 2:

$$C_m = \sum_{i=1}^n \frac{c_i A_i + c_2 A_2 + \dots + c_n A_n}{A_1 + A_2 + \dots + A_n}$$

4. Per quanto riguarda gli edifici, è opportuno disporre la vegetazione, o altri schermi, in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, riportate in ordine di priorità:
  - a) le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud-ovest;
  - b) le sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, i tetti e le coperture;
  - c) le pareti esterne esposte a ovest, a est e a sud;
  - d) le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6,00 m dall'edificio;
  - e) il terreno entro 1,50 m dall'edificio.
5. Per ottenere un efficace ombreggiamento degli edifici occorre che gli alberi utilizzati vengano piantati a distanze tali che la chioma venga a situarsi a:
  - a) non più di 1,50 m di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta a est o ovest;
  - b) non più di 1,00 m di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta a sud;
  - c) anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
6. Anche l'uso di rampicanti sulle facciate è raccomandato in quanto consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.
7. E' consigliato, inoltre, compatibilmente con vincoli di natura artistica e architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture, realizzando "tetti verdi", di cui all'art. 324; tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, verifica dei carichi strutturali, forme di manutenzione del verde, ecc.), oltre al controllo dell'albedo della copertura, può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche così evitando, in caso di precipitazioni di eccezionale entità, ulteriore sovraccarico alla rete fognaria.
8. Ogni intervento di piantumazione deve prevedere l'uso di essenze che: dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano; siano preferibilmente caratteristiche del luogo; abbiano solo in estate una chioma folta, in modo da consentire apporti solari invernali, particolarmente se disposte a sud del sito; la riduzione degli apporti solari estivi indesiderati è massima quando alberi, cespugli e copertura verde del terreno sono combinati opportunamente nella progettazione del paesaggio dell'area.
9. Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio, o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli, risultati significativi vengono ottenuti attenendosi alle seguenti prescrizioni:
  - a) almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde;
  - b) il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda ;
  - c) il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1,00 m e di opacità superiore al 75%.
10. E' necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste.
11. Deve essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento atto a

garantire la dispersione, per processi lenti, delle acque meteoriche o, in caso di raccolta, seguire i criteri indicati nell'art. 323.

(qui Tabella 1)

## TITOLO II – REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI

### CAPITOLO I – GENERALITÀ

#### 1. **Articolo 272 - Oggetto e contenuti**

2. Le prescrizioni tecniche riguardano i requisiti tecnici ed i relativi livelli di prestazione richiesti, per i diversi edifici e per le loro parti, al fine di soddisfare le esigenze riconosciute per le attività a cui sono normalmente destinati. Sono fatti salvi i casi specifici in dipendenza di particolari destinazioni d'uso.
3. I requisiti e le relative prestazioni richieste agli edifici, pertanto, sono sempre riferiti contestualmente:
  - a) agli usi urbanistici cui l'edificio è destinato;
  - b) ai sottosistemi ambientali in cui l'edificio è articolato;
  - c) alle componenti tecnologiche di cui l'edificio è costituito;
4. Per edificio si intende generalmente l'unità edilizia, ma anche, ove del caso, la singola unità immobiliare (Ui), per quanto ad essa specificatamente si riferisce.
5. Per prestazione dell'opera si intende il livello minimo di soddisfacimento di un requisito richiesto; in taluni casi la prestazione può essere differenziata per gli edifici preesistenti rispetto a quelli nuovi.

#### **Articolo 273 – Lista delle esigenze**

1. I requisiti tecnici si riferiscono, a seconda dei casi, alle esigenze di base riconosciute come essenziali per gli edifici, in senso globale e fruitivo, e definite secondo la Direttiva 89/106/Ce.
2. La lista delle esigenze è la seguente:
  - a) **Resistenza meccanica e stabilità:** l'edificio deve essere concepito e costruito in modo tale che le azioni cui può essere sottoposto durante la costruzione e l'utilizzazione non provochino: il crollo dell'intero edificio o di una sua parte; deformazioni e fessurazioni di importanza inammissibile; danni alle altre parti dell'opera o alle attrezzature, in seguito a deformazione degli elementi portanti; danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.
  - b) **Sicurezza in caso di incendio:** l'edificio deve essere concepito e costruito in modo che, in caso di incendio: la capacità portante dell'edificio sia garantita per un periodo di tempo determinato; la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate; la propagazione del fuoco a opere vicine sia limitata; gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti; sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.
  - c) **Igiene dell'ambiente:** l'edificio deve essere concepito e costruito in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e, in particolare, in modo da non provocare: sviluppo di gas tossici; presenza nell'aria di particelle pericolose; emissione di radiazioni pericolose; inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo; difetti nell'eliminazione di acque di scarico, fumi, rifiuti solidi o liquidi; formazione di umidità sulle pareti dell'opera o in altre parti.

- d) Sicurezza nell'impiego: l'edificio deve essere concepito e costruito in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi di incidenti inammissibili quali: scivolate, cadute, collisioni, bruciature, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni.
- e) Accessibilità e fruibilità: l'edificio deve essere concepito e costruito in modo tale da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della destinazione d'uso; inoltre, devono essere considerate le specifiche esigenze dei bambini e degli utenti diversamente abili o comunque a mobilità limitata, in ordine alle problematiche relative all'accessibilità e fruibilità degli spazi e delle attrezzature e all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- f) Protezione contro il rumore: l'edificio deve essere concepito e costruito in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di benessere, di sonno, di riposo e di lavoro.
- g) Risparmio energetico: l'edificio ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento e areazione devono essere concepiti e costruiti in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione delle opere sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche, senza che ciò pregiudichi il benessere termoclimatico degli occupanti.

## **CAPITOLO II - ELEMENTI DELL'EDIFICIO**

### **Articolo 274 - Recinzioni**

1. Le nuove recinzioni o la manutenzione e la sostituzione di quelle esistenti sono consentite con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura intonacata o siepi vive. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri, se non per le parti non visibili da spazi pubblici.
2. La recinzione, anche nel caso sia realizzata in muratura, può avere altezza massima di 2,00 m.
3. Non sono comunque ammesse, in alcun caso, barriere frangivento a delimitazione di superfici private prospicienti la pubblica via o spazi pubblici o di uso pubblico.

### **Articolo 275 – Porticati**

1. I porticati devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante; inoltre, deve essere assicurato il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui.
2. Altezza e larghezza di porticati possono essere fissati dal Puc o dai Pua.
3. I porticati delle nuove costruzioni sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica.
4. I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti devono, all'occorrenza, essere pavimentati a cura e spese del Comune; l'impianto di illuminazione è eseguito a cura e spese dei privati.
5. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle pareti dei porticati è a totale carico del proprietario, mentre la manutenzione del pavimento e dell'illuminazione, sempre che i portici siano soggetti a servitù di pubblico passaggio, è a carico del Comune.
6. Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione.
7. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

8. Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente e antisdrucchiolevole.

#### **Articolo 276 – Cortili**

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le Uia degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai seguenti commi.
2. I cortili, quando ammessi, devono avere il cielo completamente libero.
3. Il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono, o che lo possono recingere in base all'altezza degli edifici consentita, non deve essere inferiore ad 1/4.
4. Il lato minore dei cortili interni non potrà essere inferiore al valore minimo fissato dagli strumenti urbanistici vigenti per il distacco tra gli edifici.
5. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde, laddove possibile, anche tramite l'eliminazione di muri di confine di cortili adiacenti, originariamente unitari.
6. Per le unità edilizie di nuova costruzione comprendenti più di 5 Uia, almeno un quarto dell'area cortiliva deve essere attrezzato per il gioco, la ricreazione e la pratica sociale.

#### **Articolo 277 – Scale**

1. Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a 1,20 m e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi sia in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.
2. Le scale che collegano più di due piani devono, di norma, essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre, con apertura della superficie di almeno 1,00 mq per ogni piano, o per mezzo di torrino di aerazione o lucernario, con aperture della superficie pari ad almeno 0,40 mq per ogni piano.
3. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare aperture dalle U verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.
4. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.
5. All'interno delle U, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a 1,00 m.
6. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a 60 cm, sono ammesse solo all'interno delle singole U per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'agevole evacuazione di persone.
7. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

#### **Articolo 278 – Sporgenze su suolo pubblico**

1. Le sporgenze sul suolo pubblico sono così disciplinate:
  - a) per gli zoccoli è consentita una sporgenza massima di 5 cm dal filo stradale;
  - b) per le decorazioni di qualunque genere è consentita una sporgenza massima di 5 cm dal filo stradale, sino alla quota minima di 4,00 m dal piano di marciapiede;
  - c) le pensiline e i balconi non possono costruirsi ad altezza inferiore a 4,00 m dal piano reale o presunto del marciapiede;
  - d) la sporgenza massima di balconi, pensiline e aggetti deve essere contenuta entro il 10% della larghezza della strada, potendo raggiungere sempre 0,90 m sino a un massimo di 2,00 m, a condizione che la linea corrispondente alla massima sporgenza sia, in ogni caso, arretrata di 50 cm rispetto alla verticale passante per il bordo esterno del marciapiede.

**Articolo 279 – Balconi e pensiline**

1. Balconi, pensiline e aggetti di qualsiasi tipo devono avere superfici orizzontali protette da manto impermeabile e devono essere muniti di gocciolatoio su tutti i lati; il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane è risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti e alle pareti dell'edificio e da evitare scolature laterali nei punti di attacco alla parete.
2. La costruzione di balconi è sempre consentita nei limiti di quanto disciplinato dal cc e di quanto previsto dall'art. 88, comma 2, dall'art. 94, comma 2, e dall'art. 65.
3. Il piano di calpestio dei balconi deve essere a una quota di almeno 5 cm inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente.
4. Ogni oggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, deve essere munito di gocciolatoio, tale da impedire scolatura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali dell'edificio.
5. È consentita la realizzazione di pensiline su finestre, balconi e terrazzi a livello fino a una sporgenza massima di 1,20 m; la struttura non deve avere appoggi verticali.

**Articolo 280 – Cornicioni**

1. Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento dell'edificio, sia nel caso di copertura a tetto, sia di copertura a terrazzo, deve sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti e alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi e fino ad un massimo di 1,00 m.

**Articolo 281 – Parapetti**

1. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi edifici nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di 1,05 m ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di 0,10 m.
2. Nei luoghi di lavoro i parapetti devono essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

**Articolo 282 – Gazebo**

1. I gazebo, di cui all'art. 43, possono essere realizzati su terrazzi a livello dell'alloggio, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'Uia.
2. Il gazebo deve essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura.
3. È consentita la copertura ad incannucciata o in tessuto.
4. di superficie in proiezione orizzontale non superiore ai 25,00 mq ed altezza non superiore a 3,00 m.
5. L'altezza massima è fissata in 2,50 m. Eventuali pannellature laterali grigliate possono avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo devono essere pari al 35% della superficie del terrazzo o del giardino, fino ad un massimo di 40 mq per terrazzi e giardini superiori a 100 mq.

**Articolo 283 – Pergolati**

1. I pergolati, di cui all'art. 55, sono realizzati in giardini e cortili di pertinenza di Ui e/o edifici.
2. Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima di 2,50 m e la somma della loro superficie non può superare il 30% dell'area cortiliva e/o del giardino.

**Articolo 284 - Tettoie**

1. Le tettoie, di cui all'art. 75, sono realizzabili, per un'altezza massima di 3,00 m, esclusivamente in aderenza agli edifici, utilizzando le murature perimetrali o mediante

appoggio su pilastri aventi una sporgenza massima non superiore a 1/3 della profondità dell'edificio computata perpendicolarmente alla muratura perimetrale di appoggio.

2. E' necessario il rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici, a meno di sporgenze inferiori a 1,50 m.

#### **Articolo 285 – Verande**

1. E' ammessa la realizzazione di verande, limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei seguenti casi:
  - a) se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
  - b) se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;
  - c) in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.
2. I relativi progetti, muniti di autorizzazione del condominio, devono essere estesi alla totalità dei prospetti interessati dal rinnovamento.
3. Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di PdC.
4. Le verande eventualmente da realizzare ai sensi delle presenti norme, pur configurandosi quali parti accessorie dell'Ui di riferimento, non determinano un incremento del Cu.
5. Per le verande intese come serre bioclimatiche si rinvia all'art. 329.

#### **Articolo 286 – Tende parasole**

1. L'installazione di tende e tendoni parasole, a servizio di attività che prospettano su suolo pubblico o privato con servitù di uso pubblico, deve essere autorizzata dagli uffici competenti.
2. Le tende e i tendoni parasole devono rispondere ai seguenti requisiti:
  - a) la linea di appoggio superiore della tenda deve essere compresa tra il filo superiore del foro vetrina e il bordo inferiore dell'insegna e, comunque, tale da garantire una altezza libera non inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede;
  - b) su strade o piazze prive di marciapiede la sporgenza delle tende dal profilo della facciata dell'edificio non deve essere superiore a 0,80 m;
  - c) su strade o piazze con marciapiede la sporgenza delle tende dal profilo della facciata dell'edificio potrà arrivare fino a 50 cm dal limite del marciapiede, senza essere comunque superiore a 2,00 m;
  - d) assenza di montanti verticali e struttura di sostegno ripiegabile;
  - e) assenza di scritte o messaggi pubblicitari, essendo consentito, invece, riportare la sola denominazione dell'esercizio;
  - f) dimensione tale da garantire, in ogni caso una corsia di transito, per motivi di sicurezza, non inferiore a 3,50 m anche in relazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico.
3. Non è consentita l'installazione di tende a sporgere su prospetti porticati e all'interno degli spazi porticati.
4. Sui fronti unitari le tende e i tendoni devono avere tipologia, forma e colore analoghi, e devono essere fissati nel rispetto di eventuali marcapiani o elementi decorativi della facciata e adottare criteri di simmetria rispetto alle aperture; è consigliabile che sui fronti unitari la successione delle tende sia scandita per ogni vetrina, evitando tende o tendoni che interessino più vetrine, salvo i casi di vetrine con disegno unitario.

#### **Articolo 287 - Serre**

1. La costruzione di serre o impianti serricoli, di cui all'art. 66, è consentita secondo le modalità della Lr 8/1995 e smi.

2. Le serre, per non essere considerate costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce e avere altezza massima di 3,00 m in gronda e di 5,00 m al culmine, se a falda, e di 4,00 m, se a copertura piana.
3. Il Rcf non deve superare 0,30 mq/mq e le distanze dai confini e dal ciglio stradale devono essere di almeno 10,00 m.
4. Il volume delle serre non rientra nell'applicazione dell'Iff.
5. Le serre di tipo stagionale vanno sottoposte ad autorizzazione e sono consentite esclusivamente nelle zone agricole, secondo quanto previsto dal Puc.
6. Le serre di tipo permanente sono considerate come annessi rustici e sottoposte al rilascio di PdC non oneroso e sono consentite solo nelle parti di zona agricola escluse da qualsiasi tipo di vincolo.
7. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio.
8. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio al suolo di detti impianti.
9. Per l'installazione di serre, la distanza non può essere inferiore a 6,00 m dai fondi confinanti, a 10,00 m dalla viabilità pubblica, a 10,00 m dai fabbricati destinati a civili abitazioni.
10. Al fine di tutelare i valori storici e culturali del paesaggio agrario, l'installazione delle serre è consentita nelle aree ad alberazione nulla o rada, con esclusione dei terreni particolarmente acclivi o sistemati a terrazze e dei terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali o al di sopra delle incisioni idrogeologiche.
11. Gli impianti non possono costituire aggregazioni compatte, e devono assicurare fasce perimetrali non impermeabilizzate e idonee al deflusso delle acque.
12. È consentita la realizzazione di vasche entroterra per la raccolta e l'accumulo delle acque meteoriche.
13. L'installazione di serre non è consentita nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui al DLgs 42/2004, art. 142.
14. Per il rilascio del titolo abilitativo gratuito relativo alle costruzioni di cui al presente articolo, i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di cui all'art. 117, comma 7.

### **CAPITOLO III - CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE**

#### **Articolo 288 – Campo di applicazione**

1. Le norme di cui al presente capitolo si applicano negli interventi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione; le stesse norme si applicano anche agli altri casi di interventi sull'esistente.
2. I requisiti relativi ai locali di abitazione, agli spazi di servizio e ai locali accessori, di cui al presente capitolo, si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali, ambulatori medici o laboratori, salvo diversa specifica regolamentazione.

#### **Articolo 289 – Accessibilità - definizioni e prescrizioni generali**

1. Costituisce barriera architettonica, di cui all'art. 35, qualsiasi dislivello superiore a 5 cm non provvisto di rampa o altro impianto meccanico che consenta a fruitori diversamente abili e/o in carrozzella il suo superamento.

2. Nel caso il superamento di barriere architettoniche avvenga attraverso l'utilizzo di rampe, esse non possono avere pendenza superiore al 5 %, con possibilità di deroga fino a una pendenza massima dell'8 %, nei soli casi di dimostrata impossibilità a realizzare rampe di pendenza pari al 5 %.
3. In tutti i nuovi edifici, residenziali e non, ovvero in quelli esistenti oggetto di ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, nonché a tutti gli interventi di modifica di aree esterne condominiali o accessibili dal pubblico, si applicano le norme del presente Ruec e quelle della vigente legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche.
4. Nei nuovi edifici di edilizia economica e popolare o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, è fatto obbligo di realizzare alloggi accessibili e fruibili da portatori di handicap in carrozzella per una quota di almeno il 5% delle Ua residenziali comprese nell'intervento, comunque in misura non inferiore a un alloggio per ciascun intervento.
5. Negli edifici o nei locali pubblici o aperti al pubblico, ivi compresi negozi di qualsiasi genere e pubblici esercizi, nonché sedi di associazioni e circoli privati, è fatto obbligo di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità, in occasione di qualunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nel centro storico e abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.
6. I negozi, i pubblici esercizi e le sedi di associazioni e circoli privati devono adeguare la dotazione di servizi igienici alle prescrizioni per renderli fruibili dai portatori di handicap quando sia obbligatoria la dotazione di servizi per il pubblico, o ancorché tale permanenza sia riservata ai soci, sia in occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, sia in caso di variazione di destinazione d'uso, anche senza opere, o di semplice variazione di utilizzazione.

#### **Articolo 290 – Accessibilità degli edifici pubblici e privati aperti al pubblico**

1. Sale destinate a riunioni, conferenze o spettacoli rivolti al pubblico sotto qualsiasi forma e luoghi destinati al culto, realizzati in edifici nuovi e non, devono essere accessibili e utilizzabili anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.
2. La norma si applica anche nel caso di edifici esistenti che mutino destinazione o utilizzazione, anche in assenza di opere, nonché nei casi di ristrutturazione o restauro di edifici esistenti, anche se viene mantenuta la stessa destinazione o utilizzazione precedente, fatte salve le esigenze dettate da vincoli storici o monumentali, nel qual caso devono essere studiate le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nel centro storico ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.
3. La zona fruibile deve essere raggiungibile mediante percorsi continui dall'esterno, raccordati con rampe o con ascensore; sono consentiti i montascale solo nel caso di edifici esistenti e nel caso che le strutture e le esigenze di conservazione non consentano le altre soluzioni.
4. La zona fruibile deve essere dotata di stalli liberi, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alla sosta di sedie a rotelle, nel numero di almeno un posto per i primi 50 e di un posto per i successivi 100 posti o frazione.
5. Lo stallo, la cui pavimentazione deve essere orizzontale, deve avere lunghezza non inferiore a 1,20 m, larghezza non inferiore a 1,10 m e spazio libero, anteriore o posteriore, di larghezza pari a quella dello stallo e profondità non inferiore a ml 1,20 m.



**Articolo 291 – Accessibilità delle strutture ricettive**

1. Ai fini del presente articolo, per strutture ricettive si intendono alberghi, pensioni, villaggi turistici, residenze alberghiere, campeggi, residenze agrituristiche.
2. Nelle strutture ricettive tutte le parti comuni devono essere accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria.
3. Nel caso che il numero di stanze od alloggi sia inferiore a 10, almeno una stanza od alloggio deve essere accessibile e fruibile e dotata di arredi, servizi igienici, percorsi interni e spazi di manovra che consentano un agevole uso da parte di persona su sedia a ruote; nel caso che il numero sia superiore a 10, le stanze o gli alloggi accessibili e muniti delle caratteristiche suddette devono essere due ogni 40 o frazione.
4. Nelle strutture ricettive l'accessibilità deve essere garantita esclusivamente da rampe o ascensori, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di restauri o ristrutturazioni di edifici esistenti, con o senza mutamento di destinazione d'uso.
5. Nei villaggi turistici e nei campeggi, oltre a tutti i servizi e le attrezzature comuni, deve essere accessibile e dotato di servizi, che ne rendano agevole l'uso da parte di persone su sedie a ruote, almeno il 5% delle superfici destinate al soggiorno degli ospiti, con un minimo di due unità.
6. Nel caso di servizi igienici comuni deve essere garantita l'esistenza di almeno un servizio igienico per portatori di handicap ogni 40 ospiti o frazione.

**Articolo 292 – Accessibilità di altri luoghi aperti al pubblico**

1. Ai fini del presente articolo, per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali, tutti gli spazi di lavoro negli uffici e gli spazi di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione, nel caso dei circoli privati.
2. In tutti gli edifici o parti di edifici aperti al pubblico, sia per l'esercizio di attività commerciali che per lo svolgimento di attività direzionali, culturali o ricreative, ivi compresi i circoli privati anche se con accesso limitato ai soci, deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.
3. Nel caso di nuovi edifici o di restauro o ristrutturazione di edifici esistenti, anche senza mutamento di destinazione d'uso, l'accessibilità deve essere garantita da ascensori, piattaforme mobili o rampe; è escluso l'uso di apparecchi montascale, se non nel caso di interventi di restauro e previa dimostrazione che le altre soluzioni siano incompatibili con le esigenze di conservazione del bene architettonico, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nel centro storico e abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.
4. Nei nuovi edifici, nel restauro o ristrutturazione totale o parziale di immobili e in caso di mutamento di destinazione d'uso, deve essere comunque garantita la presenza di almeno un servizio igienico accessibile e fruibile dai portatori di handicap in carrozzella se si superano i 250 mq di Su, compresa quella di locali di servizio o di supporto.
5. Nel caso di nuovi edifici o loro parti, destinati ad uffici, laboratori o negozi, e nel caso di ristrutturazioni o restauri di edifici con tali destinazioni e caratteristiche, dotati di Ui di ridotte dimensioni, ma la cui somma superi i 250 mq di Su, deve essere individuato almeno un servizio igienico fruibile da portatori di handicap in carrozzella accessibile dagli spazi comuni.
6. Qualora, per le dimensioni dell'edificio, siano previsti più nuclei di servizi igienici, il numero dei servizi accessibili deve essere incrementato in proporzione.
7. Negli edifici o loro parti destinati ad attività sociali, scolastiche, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive, sia pubbliche che private, almeno un servizio igienico per ogni piano deve essere accessibile e fruibile da persona su sedia a ruote.

8. Studi medici e ambulatori privati, sia di nuova costruzione che ricavati in edifici esistenti, con o senza mutamento di destinazione d'uso, devono essere dotati di almeno un servizio igienico accessibile e fruibile da persona su sedia a ruote.

#### **Articolo 293 – Accessibilità delle aziende soggette a collocamento obbligatorio**

1. Negli edifici sedi di aziende o imprese soggette a collocamento obbligatorio, il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatto se sono accessibili, secondo la definizione data dal presente Ruec, ove più restrittiva rispetto alle norme nazionali, tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi e almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici.
2. Deve essere sempre garantita la fruibilità delle mense, degli spogliatoi, dei luoghi ricreativi e di tutti i servizi di pertinenza.
3. La presente norma si applica, oltre che nei casi previsti nel presente articolo, anche in tutte le variazioni di destinazione o di passaggio dell'azienda tra quelle soggette a collocamento obbligatorio.

#### **Articolo 294 – Accessibilità delle autorimesse**

1. In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse, singole o collettive, devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso dal piano terra, devono essere servite da ascensori o altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto; tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima del 5 % o dell'8 % purché di modesto sviluppo lineare che comunque non deve superare i 10,00 m, così come prescritto dalle normative vigenti sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Ogni nuovo edificio condominiale deve disporre, nella misura minima di uno ogni 50 o frazione di 50, di posti auto di larghezza non inferiore a 3,20 m da riservarsi agli eventuali veicoli a servizio di persone disabili contrassegnati da apposita simbologia.
3. Nella quota parte di alloggi di edilizia residenziale pubblica o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, immediatamente accessibili, devono essere reperiti posti auto, con le caratteristiche descritte al precedente comma 2, in numero pari a quello degli alloggi predisposti per portatori di handicap.

#### **Articolo 295 – Accessibilità di impianti sportivi pubblici e privati**

1. Gli impianti sportivi devono consentire la partecipazione e l'attività per persone portatrici di handicap mediante la predisposizione di spazi ed attrezzature idonee.
2. Ogni impianto sportivo, pubblico o privato, deve garantire almeno uno spogliatoio accessibile delle dimensioni minime di 3,10 m per 1,80 m e porta apribile verso l'esterno; tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.
3. Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno una cabina doccia per sesso accessibile delle dimensioni minime di 1,80 m per 1,80 m e porta apribile verso l'esterno; tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.
4. Le tribune e gli altri spazi riservati al pubblico devono prevedere, in zona che garantisca una buona visibilità delle competizioni che vi si svolgono, spazi riservati ai portatori di handicap, accessibili delle dimensioni minime di 1,10 m per 1,20 m e spazio libero anteriore o posteriore di pari larghezza e profondità non inferiore a 1,20 m, con pavimentazione orizzontale, delimitazione per mezzo di protezione di altezza minima di 80 cm ed in numero di uno ogni 300 posti o frazione nei grandi impianti; nei piccoli impianti il numero dei posti riservati della stessa tipologia e dimensioni sopra riportate non può essere inferiore a 5.

**Articolo 296 – Classificazione dei locali**

1. Ai fini del presente Ruec, sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili tutti quei locali nei quali la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà e può durare l'intera giornata; rientrano nella presente definizione:
  - a) soggiorni, cucine, cucine-pranzo e camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;
  - b) uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici ed ambulatori;
  - c) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
  - d) officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - e) garages non destinati al solo posteggio delle macchine;
  - f) magazzini, depositi o archivi, con posto di lavoro fissi.
2. Sono considerati locali accessori e di servizio, non abitabili, quelli nei quali la permanenza delle persone ha carattere di saltuarietà e risulta nella giornata limitata nel tempo; rientrano nella presente definizione:
  - a) servizi igienici e bagni, ingressi, corridoi, disimpegni, tavernette a servizio di singole abitazioni;
  - b) vani scala;
  - c) ripostigli;
  - d) garages di solo posteggio;
  - e) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
  - f) lavanderie, stenditoi e legnaie.
3. I locali non espressamente elencati sono classificati per analogia.

**Articolo 297 - Caratteristiche minime delle Uia**

1. La dimensione delle Uia è espressa in mq di superficie utile (Su); con Su si intende la superficie abitabile, ossia quella di ambienti abitativi, accessori e di servizio con le caratteristiche definite all'art. 91.
2. La Su delle singole Uia non può essere inferiore a 45 mq, fatti salvi i casi di intervento su Uia siti nel centro storico, laddove non sia possibile realizzare alloggi di pezzatura superiore senza danneggiare la originaria conformazione dell'immobile stesso.
3. Indipendentemente dalla tipologia proposta, gli edifici di nuova costruzione con 5 o più Uia devono prevedere il 40%, arrotondato all'unità, delle stesse con Su pari o superiore a 60 mq; ogni 10 Uia deve essere realizzata almeno 1 Uia con Su pari o superiore a 80 mq; sono esclusi dal rispetto del presente comma gli interventi di qualsiasi tipologia qualora di competenza del Comune.
4. Ogni Uia deve essere dotata di almeno un servizio igienico, uno spazio di cottura, un ripostiglio.
5. Ai fini del raggiungimento della superficie minima, non vanno computate le cantine, i garages, nonché i locali accessori di altezza inferiore a quella prevista dall'art. 299.

**Articolo 298 – Caratteristiche minime delle Ui diverse dalle Uia**

1. Le Ui ad uso diverso dall'abitazione, nelle quali non siano previsti usi meramente accessori, devono essere dotate di almeno un servizio igienico avente superficie minima di 1,20 mq e larghezza minima di 1,00 m, con porta di accesso apribile verso l'esterno dotata di serratura di emergenza azionabile dall'esterno; il servizio igienico deve essere dotato di antibagno con lavabo.
2. I locali ad uso diverso dall'abitazione, destinati alla permanenza di persone non limitata nel tempo (negozi, uffici, studi professionali, ecc.), non possono avere una superficie minima inferiore a 9,00 mq, con larghezza minima di 2,74 m.

3. I precedenti commi 1 e 2 si applicano solo a negozi e pubblici esercizi di nuova formazione, o nell'ambito della ristrutturazione di interi edifici; sono comunque esclusi i chioschi.

#### Articolo 299 – Dimensioni minime dei locali abitabili

1. Le dimensioni minime dei locali abitabili non devono essere inferiori ai seguenti valori:

Locale	Superficie (mq)	Larghezza (m)	Altezza (m)
soggiorno	14,00	2,00	2,70
soggiorno con angolo cottura	18,00	2,00	2,70
cucina - pranzo	9,00	2,00	2,70
cucina di sola cottura	5,00	1,80	2,70
camera ad un letto	9,00	2,00	2,70
camera a due letti	14,00	2,00	2,70
studio (inserito all'interno dell'unità abitativa)	7,00	2,00	2,70
primo servizio igienico	4,00	1,30	2,40
ulteriori servizi igienici	1,50	n.d.	2,20
ripostiglio	1,50	n.d.	2,20
locali ad uso diverso dall'abitazione destinati alla permanenza di persone non limitata nel tempo (negozi, uffici, studi professionali, ecc.)	9,00	2,00	2,70
servizio igienico in unità ad uso diverso dall'abitazione	1,20	1,00	2,20

2. Nel caso di soffitto inclinato l'hu media non deve essere inferiore a 2,70 m, con un minimo di 1,80 m; nel caso di solai con travi a vista l'hu, misurata al tavolato, non deve essere inferiore a 2,70 m; non vengono computate nella Su e nel calcolo dell'hu media le parti dei locali aventi altezza inferiore a 1,80 m.
3. Negli interventi su edifici esistenti ricadenti nella Zto A e su edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, nonché nel recupero a uso abitativo di sottotetti esistenti l'hu del primo servizio igienico può essere ridotta a 2,20 m e per ulteriori servizi igienici a 2,00 m.
4. Gli altri vani accessori devono avere un'altezza media non inferiore a 2,20 hu.

#### Articolo 300 – Cucine, spazi di cottura, bagni e servizi igienici

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i bagni e i servizi igienici, oltre ai requisiti previsti nelle norme precedenti devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) i pavimenti e le pareti, fino ad un'altezza di 1,80 m, devono avere la superficie impermeabile e lavabile; è vietato l'uso della moquette;
  - b) le cucine e gli spazi di cottura devono essere forniti di un condotto prevalentemente a sviluppo verticale, prolungato sopra la linea di gronda del tetto, per l'aspirazione dei vapori e delle esalazioni e, eventualmente, un altro per il convogliamento dei fumi di combustione;
  - c) i servizi igienici devono essere dotati di sistema di areazione naturale o forzata;
  - d) l'ambiente contenente il wc non può essere in comunicazione con il locale cucina o il locale soggiorno, ma deve essere disimpegnato, mediante serramenti, da apposito vano, quale antibagno, corridoio o altro; il lavabo può essere collocato nell'antibagno: in questo caso la superficie dell'antibagno concorre a formare la superficie del servizio igienico;
  - e) le cucine non possono costituire transito obbligato per i servizi igienici;
  - f) il servizio igienico principale inserito all'interno di un'Uia deve essere accessibile da spazi comuni; deve essere dotato di wc, lavabo, vasca da bagno o doccia; gli ulteriori servizi igienici possono essere dotati di solo wc e lavabo;
  - g) le Ui ad uso diverso della abitazione devono essere dotate di almeno un servizio igienico avente porta di accesso apribile verso l'esterno dotata di serratura di emergenza azionabile dall'esterno; il servizio igienico deve essere dotato di anti-wc con lavabo;
  - h) i servizi igienici di laboratori destinati alla preparazione e/o alla detenzione di prodotti alimentari devono essere ad uso esclusivo del personale ed essere dotati di antibagno, con porta a battente, ove è collocato un lavabo;
  - i) i servizi igienici dei centri commerciali, mercati e strutture simili possono essere comuni, ognuno con le caratteristiche proprie dei locali abitabili, in numero rapportato a quello delle unità servite, alla loro natura, al numero degli addetti (indicativamente pari a un servizio ogni 15 addetti) e alla presumibile affluenza di utenti.
2. Rimangono ferme le prescrizioni di cui al Dpr 327/1980 e smi.

### **Articolo 301 – Strutture destinate ad attività sanitarie**

1. Le strutture destinate ad ambulatori medici, gabinetti medici, studi professionali medici, poliambulatori e ambienti destinati ad attività sanitarie devono essere costituiti da almeno una sala visite, un locale di attesa e un servizio igienico con accesso dal locale attesa.
2. Le attività specifiche delle professioni sanitarie, delle professioni sanitarie ausiliarie e delle arti sanitarie ausiliarie delle professioni sanitarie possono essere svolte in locali inseriti in unità con diversa destinazione d'uso soltanto se in un ambiente avente una propria autonomia di tipo funzionale, destinato al fine specifico, con proprio ed esclusivo ingresso.
3. Oltre ai requisiti prescritti in via generale per i locali delle Uia, tali strutture devono avere, in ogni locale che le compone, pavimenti in materiale liscio, lavabile, impermeabile (con esclusione di moquette di qualsiasi tipo) e pareti rivestite di materiale liscio, lavabile, impermeabile fino all'altezza di 2,00 m o tinteggiate con vernice a smalto, liscia, lavabile, impermeabile, sempre fino all'altezza di 2,00 m.
4. Per la sala attesa il parametro di aerazione naturale può essere sostituito con impianto di ventilazione artificiale conforme alle norme Uni 10339.
5. La sala visite deve essere dotata di lavandino con acqua corrente o, eventualmente, essere servita da proprio servizio igienico accessibile direttamente dalla stessa sala visite.
6. Si deve, in ogni caso, garantire il servizio igienico in uso ai pazienti con accesso dalla sala d'attesa.

7. Restano salve le disposizioni del Dpr 185/1964 per i locali e le strutture nei quali si impieghino, anche saltuariamente e a qualsiasi titolo, sostanze radioattive naturali e artificiali o apparecchiature radiologiche.
8. Rimangono ferme le disposizioni previste nel Dpr 14.1.1997, in materia di requisiti strutturali, tecnologici e organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private.

#### **Articolo 302 – Locali destinati ad attività produttive**

1. I locali adibiti ad attività produttive non occasionali, con destinazione d'uso industriale, sono tenuti alle prescrizioni di cui al Dpr 303/1956, DLgs 62619/94, DLgs 242/1996 e loro smi.

#### **Articolo 303 - Depositi e locali di vendita di combustibili**

1. I depositi ed i luoghi di vendita di combustibili, solidi, liquidi o gassosi devono essere a piano terreno, con ingresso dalla pubblica via o dal cortile.
2. Di norma, i depositi e i magazzini di capienza superiore ai 1.000 mc devono essere tenuti fuori dal centro abitato.
3. Per i depositi e i magazzini di minore entità è consentita l'attivazione anche nell'interno dell'abitato nel caso in cui i locali siano provvisti di fitta rete metallica alle finestre e coperti da volta reale, con pareti e soffitta di strutture incombustibili o resi resistenti al fuoco con efficaci rivestimenti.
4. Le aperture di comunicazione con i locali di abitazione e con la gabbia delle scale devono essere convenientemente coperte.

#### **Articolo 304 – Soppalchi in locali abitabili**

1. Sono ammessi soppalchi abitabili alle seguenti condizioni:
  - a) il locale abbia una hu media non inferiore a 4,50 m;
  - b) risulti libera, per la parte del locale a tutta altezza, una cubatura di almeno 40 mc;
  - c) la proiezione del soppalco non superi il 50% della Su del locale su cui insiste;
  - d) l'hu media del soppalco e l'hu minima dello spazio sottostante non sia inferiore a 2,40 m.
2. E' consentito, su entrambi i livelli, l'inserimento di locali di servizio di Su non superiore ad 1/3 dell'area del soppalco e/o della sua proiezione sul piano sottostante.
3. La regolarità dell'aerazione e dell'illuminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la Su totale.
4. La superficie della proiezione sul piano orizzontale della scala di accesso al soppalco deve essere computata come parte della Su a tutta altezza del locale.
5. Nel caso di cui al presente articolo, la superficie del soppalco costituisce Su, aggiungendosi a quella preesistente.

#### **Articolo 305 – Locali nei piani seminterrati ed interrati**

1. Le Ui e i locali pertinenziali collocati ai piani interrati o seminterrati, come definiti, rispettivamente, agli artt. 59 e 60, non possono, in alcun caso, essere adibiti alla permanenza abitativa.
2. I locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili e agibili per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, previo apposito parere rilasciato dagli enti preposti, a condizione che:
  - a) altezza, superficie e qualsiasi altro parametro, rapporto o indice siano coerenti con le specifiche destinazioni, e comunque non inferiori a quanto precisato nel presente Ruec;

- b) le murature e i solai siano protetti contro l'umidità utilizzando soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
  - c) l'isolamento dei locali nelle parti controterra sia realizzato anche in conformità a quanto stabilito all'art. 326;
  - d) l'aeroilluminazione sia diretta; ovvero, se artificiale, sia realizzata nel rispetto della normativa vigente per le specifiche destinazioni;
  - e) lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
  - f) in caso di locali interrati, sottostanti strade e marciapiedi, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi, fermo restando che il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.
3. I locali seminterrati e interrati privi dei requisiti di cui al precedente comma 2 non costituiscono spazi agibili per gli usi di cui allo stesso precedente comma 2 e sono, pertanto, equiparati ai locali di servizio.
  4. Per collocare sul piano stradale assoggettato ad uso pubblico griglie in ferro o altre opere al fine di arare o illuminare locali posti sotto il livello stradale, ovvero per realizzare intercapedini a servizio di locali interrati o seminterrati, l'interessato, di seguito denominato concessionario, deve fornirsi della prescritta Aa e/o concessione amministrativa e conformarsi a tutte le norme vigenti in materia di strade e del presente Ruec.
  5. Il concessionario, di cui al precedente comma 4, ha l'obbligo di mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali, le griglie e/o altre coperture dell'intercapedine e/o dei locali posti nel sottosuolo, in modo che siano sempre atti a reggere il terreno stradale, nonché a eseguire, a sue esclusive cure e spese, tutti quei lavori e opere che, a semplice richiesta dell'Ac, siano ritenuti indispensabili in conseguenza di variazione, per qualsiasi esigenza da essa decisa, della livelletta del suolo stradale circostante o della pavimentazione sovrapposta.
  6. Il concessionario, di cui al precedente comma 4, è altresì responsabile di tutti i danni e gli inconvenienti che possono comunque derivare al suolo stradale, alle proprietà private poste nel sottosuolo, ai pedoni in dipendenza di inconvenienti connessi alla cattiva esecuzione e/o manutenzione di intercapedini, griglie e opere comunque a servizio di locali interrati o seminterrati.
  7. Il concessionario, di cui al precedente comma 4, nulla potrà pretendere dal Comune per eventuali infiltrazioni di acqua, di umidità dal suolo stradale, dai condotti immondi o dai lavori sulla sede stradale, né per eventuali variazioni alla forma o struttura della pavimentazione cui è sottoposta l'intercapedine o il locale interrato.
  8. I lavori e le opere, posti a carico del concessionario, di cui al precedente comma 4, dal presente Ruec o dall'atto di Aa e/o concessione, saranno eseguiti secondo le prescrizioni e sotto la sorveglianza dell'Utc competente; in caso di mancata o difettosa esecuzione, si procederà all'esecuzione di ufficio in danno del concessionario.

#### **Articolo 306 – Box auto e autorimesse**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare le vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi, in relazione alla disposizione e dimensionamento delle aperture di ventilazione e, in generale, alla loro compatibilità con gli spazi abitabili delle Ui.
2. I materiali e le finiture da utilizzare per la realizzazione dei manufatti destinati a box e autorimessa devono essere armonizzati con il contesto in cui sono collocati.

3. Le pavimentazioni dei box-auto e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili.
4. Le coperture di autorimesse interrato devono garantire che non si verifichino infiltrazioni d'acqua.
5. Le autorimesse interrato e seminterrato devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze e caratteristiche costruttive conformi alla vigente normativa, dotate di idoneo spazio laterale per la sicurezza dei movimenti pedonali.
6. È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

#### **Articolo 307 – Piani terreno degli edifici**

1. Non è ammesso l'uso abitativo del piano terreno per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiale, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.
2. L'altezza del piano terreno è stabilita in relazione alla destinazione ed è, eventualmente, fissata dagli strumenti urbanistici vigenti.
3. Può essere ammessa la costruzione di alloggi a piano rialzato se l'alloggio è fornito di giardino antistante; in tal caso, i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso devono essere posti almeno a 2,00 m dal livello del marciapiede.

#### **Articolo 308 – Negozi, uffici, attività artigianali e pubblici esercizi**

1. Nelle nuove costruzioni, e nel caso di variazione di destinazione d'uso di edifici esistenti, i locali destinati a negozi, fermo restando le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e la compatibilità con le destinazioni di Zto, devono avere:
  - a) una hu minima di 3,00 m;
  - b) non essere in comunicazione con i vani scala di accesso a Uia;
  - c) la superficie di vendita minima deve essere corrispondente a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di commercio.
2. I locali destinati a uffici e ad attività artigianali compatibili devono avere una hu minima di 2,70 m.
3. Negli edifici esistenti nelle Zto A, possono essere destinati ad attività commerciale, locali aventi hu inferiore a 3,00 m e, comunque, con un'hu minima di 2,70 m; negozi con hu inferiore ai minimi indicati sono ammessi solo se l'attività risulta legittimamente in esercizio all'entrata in vigore del Puc.
4. Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti a seguito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o di variazione di destinazione d'uso, i locali destinati a negozi o a uffici devono essere dotati di adeguati servizi igienici, nella misura di almeno uno o quanti richiesti dalle norme vigenti in relazione al tipo di attività e alla superficie delle unità.
5. Le destinazioni a negozi e ad attività artigianali compatibili, intese come destinazioni di supporto pertinenziale a quella principale, possono essere attribuite anche a locali ubicati al primo piano interrato o seminterrato, senza che questo costituisca aumento della SIp a condizione che:
  - a) il locale sia collegato ad altro locale posto al piano terra avente la stessa destinazione in cui deve continuare a svolgersi l'attività principale;
  - b) il locale abbia requisiti di isolamento termico e ventilazione prescritti dalle norme, e rispetti i limiti di altezza e superficie previsti per la specifica destinazione d'uso;
  - c) il locale al piano interrato o seminterrato non sottragga superficie destinata a parcheggi ai sensi della legge 122/1989.
6. Per gli edifici esistenti, se le destinazioni artigianali o commerciali compatibili dovessero determinare variazione della categoria dell'edificio, si deve provvedere all'adeguamento degli standard urbanistici.



7. Nelle Zto A e B, possono essere destinati a pubblici esercizi, quali pub, birrerie e simili, anche locali posti al primo piano interrato o seminterrato, fatte salve le prescrizioni di cui al Dpr 303/1956, artt. 6 ed 8, e smi, anche non collegati a locali al piano terra, a condizione che:
  - a) abbiano accesso da spazio pubblico;
  - b) abbiano i requisiti di igiene, salubrità, isolamento termico, ventilazione ed evacuazione prescritti dalle norme;
  - c) rispettino i limiti di altezza e di superficie previsti dalla specifica destinazione d'uso;
  - d) rispettino la legge 122/1989 e ogni altro piano redatto dall'Ac;
  - e) rispettino i limiti di edificabilità delle singole Zto, nei limiti della SIp consentita.
8. Ogni servizio igienico deve avere i seguenti requisiti:
  - a) essere dotato di lavabo e wc;
  - b) illuminati e aerati direttamente; oppure illuminati e ventilati artificialmente in modo idoneo, su conforme parere favorevole dell'Asl.
9. Nei pubblici esercizi e nei locali aperti al pubblico, ivi comprese le sedi di associazioni e i circoli privati, i servizi igienici, nella quantità minima prevista dal presente Ruec, devono essere dimensionati in modo da garantirne la fruibilità da parte di persone portatrici di handicap in carrozzella, salvo quanto precisato all'art. 252.
10. Deve inoltre essere garantito il soddisfacimento di quanto disposto dalla legge 13/1989 e della legge 104/1992 nonché dalle norme del presente Ruec in materia di superamento delle barriere architettoniche.

#### **Articolo 309 – Parti comuni condominiali**

1. Tra i locali di servizio in comune, di cui all'art. 53, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito, sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; questi ultimi locali ad uso sociale devono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di 4 Ui residenziali, in misura non inferiore a 2 mq/alloggio, con un minimo di 20 mq, non collocati al piano interrato.

### **CAPITOLO IV - REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

#### **Articolo 310 - Superficie permeabile (Sp)**

1. La superficie permeabile (Sp), di cui all'art. 103, deve essere lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
2. Ai fini del computo della Sp le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
3. A seconda della tipologia di Zto e dell'uso urbanistico specifico, il Rp minimo o l'incidenza percentuale minima che deve essere attribuita alla Sp nei progetti di sistemazione della porzione scoperta delle Sf è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti.
4. La minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile che, comunque, non deve essere inferiore ad un albero ogni 100 mq.

#### **Articolo 311 – Orientamento degli edifici**

1. Per garantire all'edificio le migliori condizioni del microclima interno attraverso l'utilizzo delle risorse energetiche rinnovabili, cercando di coprire la maggior parte del fabbisogno tramite l'apporto solare, nelle nuove edificazioni è obbligatorio posizionare l'asse longitudinale principale dell'edificio lungo la direzione est-ovest, con una tolleranza

massima di 45°, quando non sussistano impedimenti documentabili. L'orientamento verso sud, permette di ricevere il massimo della radiazione solare in inverno, quando è più richiesta, mentre in estate, con la maggiore altezza del sole sull'orizzonte, l'edificio, opportunamente schermato, riceve meno radiazioni.

2. È obbligatorio, inoltre, che l'edificio abbia sul lato sud una superficie vetrata pari al 40% della complessiva, mentre sul lato nord le aperture devono avere dimensione ridotta.
3. Gli spazi abitativi con maggiore esigenza di riscaldamento e illuminazione, devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest.
4. Possono essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali, oppure nel caso vengano presentate soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

### **Articolo 312 – Geometria degli edifici**

1. Ai fini del presente articolo, si intendono:
  - a) con S la superficie disperdente, ovvero la somma di tutte le superfici (o facce) che delimitano l'edificio verso l'esterno o verso ambienti non muniti di riscaldamento;
  - b) con V il volume interno riscaldato dell'edificio.
2. Tra le caratteristiche intrinseche dell'edificio atte a garantire una elevata efficacia ai fini del contenimento energetico, assume un'importanza fondamentale la "compattezza", intendendo con essa il minimo rapporto tra la superficie S ed il volume V.
3. Pur nella libertà creativa del progettista, nelle nuove edificazioni è obbligatorio contenere il rapporto di forma S/V entro valori minimi, così come prescritto dal Dlgs 192/2005 e dal DLgs 311/2006, in riferimento alla direttiva 2002/91/Ce sul rendimento energetico in edilizia.
4. Nel caso in cui il rapporto S/V superi i limiti indicati, il tecnico progettista deve opportunamente dimostrare che tale scelta non infici il contenimento dei consumi energetici dell'involucro.

### **Articolo 313 – Materiali da costruzione**

1. Nel rispetto del Dpr 246/1993, di particolari eventuali disposizioni e/o vincoli di natura diversa esistenti, nonché delle tradizioni costruttive locali, nelle nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni totali è raccomandato impiegare materiali che abbiano le seguenti caratteristiche:
  - a) durabilità
  - b) reperibilità
  - c) assenza di emissioni nocive (vapori, particelle, polveri, radioattività) durante produzione, posa, esercizio e rimozione;
  - d) proprietà che non favoriscano lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi;
  - e) igroscopicità e traspirabilità;
  - f) antistaticità e ridotta conducibilità elettrica;
  - g) buona resistenza al fuoco ed assenza di emissione di fumi nocivi e tossici in caso di incendio;
  - h) assenza di radioattività;
  - i) provenienza da risorse rinnovabili o riciclate;
  - j) i materiali di base devono essere riciclabili (pre-assemblaggio) al fine di favorire la limitazione della quantità di rifiuti edilizi, specie se indifferenziati;
  - k) i prodotti finiti devono poter essere riutilizzati in caso di demolizione o ristrutturazione;

- l) provenienza da processi produttivi e di trasformazione e trasporto a ridotto consumo, il più possibile esenti da nocività per i lavoratori e di ridotto impatto ambientale;
  - m) devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili;
  - n) se destinati ad uso strutturale, devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo norma;
  - o) devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali;
  - p) devono essere facilmente riparabili ed adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile;
  - q) oltre a limitare il consumo di energia per il trasporto, devono preservare l'identità architettonica dell'ambiente valorizzando esperienze e tradizioni dell'industria e dell'artigianato locale;
  - r) vanno impiegati solo legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata. Il legno tropicale non dovrebbe essere utilizzato per l'elevato costo ambientale del trasporto e i danni all'ecosistema;
  - s) vanno impiegati principalmente materiali di produzione locale e tradizionali (pietra, legno, laterizio), al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia del mercato e delle risorse socio-culturali legati alla tradizione produttiva locale.
2. È opportuno impiegare materiali con le caratteristiche sopra elencate anche nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
  3. È opportuno documentare e schedare in apposito registro i materiali presenti nel progetto, suddividendoli in elementi strutturali, in elementi di finitura e impianti, indicando le caratteristiche di reimpiegabilità e/o riciclabilità dei medesimi materiali in caso di demolizione futura ed evidenziando l'eventuale uso di materiali reimpiegati o riciclati.
  4. Sono ammessi prodotti con marchiatura riconosciuta a livello internazionale se non in contrasto con il regolamento Ce 1980/2000.

#### **Articolo 314 – Isolamento termico dell'involucro**

1. E' sempre consentito, nei limiti stabiliti dal presente articolo, l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate.
2. Per limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti opachi dell'edificio a contatto con l'esterno, negli edifici di nuova costruzione, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni, è obbligatorio attuare interventi sull'involucro tali da rispettare i valori di trasmittanza, così come indicato nella legge 10/1991; è possibile ottenere tali risultati anche attraverso un maggiore spessore delle murature esterne ai fini di aumentare l'inerzia termica, per particolari tecniche di isolamento, per la realizzazione di pareti ventilate, nei limiti di quanto stabilito al successivo comma 3.
3. Ai sensi del DLgs 115/2008, art. 11, nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori allo spessore convenzionale minimo di 30 cm, il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsti dal DLgs 192/2005, e smi, certificata con le modalità di cui al medesimo, non sono considerati nei computi per la determinazione di  $V_t$ , di  $S_{lp}$  e nei  $R_{cf}$ , con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi; nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Dpr 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

4. Ai sensi del DLgs 115/2008, art. 11, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari a ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal DLgs 192/2005, e smi, certificata con le modalità di cui al medesimo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Dpr 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura; la deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
5. È indispensabile che il progetto sia redatto da un tecnico di provata esperienza e con l'ausilio di software dedicati, in quanto l'adozione di talune tecniche di isolamento termico efficienti per l'inverno, potrebbero essere peggiorative in estate.
6. Ai fini dell'isolamento termico dell'involucro, è importante considerare:
  - a) la scelta dei materiali di tamponatura perimetrale e la scelta di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che da quello della tenuta all'aria;
  - b) la realizzazione di tetti ventilati e l'uso di barriere anti-radianti;
  - c) evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma;
  - d) l'uso di vetri doppi per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico;
  - e) l'uso di materiali di finitura superficiale opportuni, selezionati in base al loro indice di riflessione solare, deve consentire di aumentare l'albedo del tetto e delle facciate;
  - f) l'adozione di collettori solari sul tetto, che consente di schermare il tetto stesso e di utilizzare la radiazione solare intercettata.
7. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D1: miglioramento prestazioni energetiche involucro – controllo trasmittanza involucro.

### **Articolo 315 – Controllo della radiazione solare**

1. Il controllo dell'irraggiamento negli edifici, soprattutto alle latitudini meridionali, assume un ruolo primario ai fini del benessere ambientale interno e del risparmio energetico per il raffrescamento estivo; tuttavia, è indispensabile che tale controllo avvenga attraverso tecniche che consentano di usufruire dell'apporto termico solare nella stagione fredda e garantiscano una adeguata illuminazione naturale degli ambienti interni all'edificio.
2. Ai fini del precedente comma 1, per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni dell'intero immobile è obbligatorio:
  - a) l'utilizzo di vetri selettivi ad alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica;
  - b) l'impiego di schermature esterne, fisse e/o mobili, orizzontali e verticali; in particolare, per le pareti trasparenti esposte a sud, è indicato utilizzare schermature orizzontali, per garantire il riparo dall'irraggiamento sub-verticale del periodo estivo e consentire il passaggio del sole invernale caratterizzato da una maggiore inclinazione; per le pareti trasparenti esposte a est e a ovest, è indicato l'impiego di schermature verticali.
3. Nel rispetto dell'indipendenza creativa del tecnico progettista, è obbligatorio che tali dispositivi di schermatura siano parte integrante del progetto architettonico dell'intera nuova opera edilizia.
4. Nel caso di ristrutturazioni, la tecnica di schermatura adottata deve essere frutto di dettagliato progetto, che ne comprovi l'efficacia funzionale e l'idonea contestualizzazione

architettonica, redatto da un tecnico abilitato e consegnato in sede di richiesta di PdC o di Dia.

5. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D1: miglioramento prestazioni energetiche involucro – controllo della radiazione solare.

#### **Articolo 316 – Ventilazione naturale e ricambi d'aria all'interno dell'edificio**

1. Per garantire il mantenimento di un buon livello qualitativo dell'aria all'interno degli ambienti edificati, evitando di gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, è obbligatorio negli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni totali, usare i seguenti accorgimenti per favorire la ventilazione naturale:
  - a) adottare serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria d'infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
  - b) adottare bocchette o griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.
2. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D5: miglioramento del benessere ambientale– ventilazione/ricambi d'aria.

#### **Articolo 317 – Efficienza dell'impianto elettrico**

1. Ai fini del benessere ambientale interno in edilizia e del risparmio energetico, è obbligatorio per gli edifici pubblici, gli edifici destinati al terziario e le parti comuni degli edifici residenziali privati, adottare le seguenti misure:
  - a) progettare in maniera efficiente la distribuzione dei punti luce degli ambienti, avendo cura che vi sia una ottimale e adeguata illuminazione artificiale, al fine di garantire il benessere visivo per ogni tipo di attività prevista e la sicurezza di circolazione degli utenti;
  - b) utilizzare sorgenti luminose a basso assorbimento elettrico e alta resa cromatica;
  - c) impiegare dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale;
  - d) prevedere, nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) dispositivi illuminanti posti ad altezze diverse per le zone carrabili e per quelle pedonali o ciclabili, ma sempre con il flusso luminoso orientato verso il basso, per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici (riduzione dell'inquinamento luminoso).
2. È opportuno perseguire obiettivi di riduzione dell'inquinamento da fonti elettromagnetiche preferendo tipi d'impianto e disposizioni che garantiscano:
  - a) la riduzione dei livelli di esposizione ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz);
  - b) l'impiego di apparecchiature e dispositivi elettrici ed elettronici a bassa produzione di campo elettromagnetico;
  - c) la conformazione adatta ad evitare le alterazioni del campo elettromagnetico;
  - d) la schermatura delle linee elettriche, obbligatoria per le zone notte;
  - e) il passaggio dei cavi in zone con minor permanenza abitativa;
  - f) la doppia linea di tensione con utilizzo di disgiuntore di corrente (bioswitch);
  - g) la corretta disposizione degli elettrodomestici negli ambienti.
3. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D3: miglioramento efficienza impianti elettrici.

#### **Articolo 318 – Impiego di fonti energetiche rinnovabili per la produzione elettrica**

1. Ai fini dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili, negli edifici nuovi e dove la tipologia edilizia e le condizioni esistenti lo consentono, è opportuno predisporre un sistema di

produzione elettrico di tipo fotovoltaico, allacciato alla rete elettrica di distribuzione e in grado di coprire almeno il 10% del fabbisogno annuo dell'immobile.

2. I pannelli fotovoltaici possono essere collocati in copertura o in facciata, fatte salve le disposizioni diverse per gli edifici sottoposti a vincoli; la collocazione deve essere tale da garantire la massima efficienza dell'impianto (esposizioni a sud, sud-est, sud-ovest) e la migliore integrazione all'edificio, preferendo quella strutturale, con i pannelli non giustapposti ma parte integrante della struttura e dell'architettura stessa dell'immobile.
3. Ai fini della installazione dei pannelli fotovoltaici, è necessario predisporre dei cavedi per il passaggio dei cavi ed inglobare l'impianto di accumulo e distribuzione all'interno dell'edificio.
4. Il progetto dettagliato per la installazione dei pannelli fotovoltaici, deve essere presentato in sede di richiesta di PdC o di Dia.
5. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D4: impiego di fonti energetiche rinnovabili.

### **Articolo 319 – Efficienza dell'impianto idrico**

1. Nei nuovi edifici e nei casi di ristrutturazione che riguardino gli impianti idrici, è obbligatorio predisporre tutte quelle tecniche che consentano la razionalizzazione delle risorse idriche potabili e il riutilizzo delle acque meteoriche e grigie di provenienza domestica.
2. Ai fini del precedente comma 1, per le cassette di scarico dei bagni è obbligatorio predisporre la regolazione del flusso d'acqua che consenta la fuoriuscita separata e indipendente di due quantitativi differenti: uno di 5-7 litri ed uno di 7-12 litri.
3. In fase di progettazione, bisogna prevedere una rete dedicata per il riutilizzo delle acque grigie e piovane.
4. È opportuno, per gli impianti, l'utilizzo di tubazioni in polietilene con barriera all'ossigeno e scarichi silenziati.
5. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D8: contenimento consumo acqua.

### **Articolo 320 – Efficienza dell'impianto termico**

1. Nelle nuove edificazioni e nei casi di sostituzione della caldaia, è obbligatoria l'installazione di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento, ad esempio, del tipo a condensazione; i generatori devono riportare il marchio di rendimento energetico pari a quattro stelle, come definito nell'allegato II del Dpr 660/1996.
2. È obbligatorio installare sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
3. Per gli edifici nuovi costituiti da 4 o più Uia, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione puntuale dei consumi; il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.
4. Nelle nuove edificazioni, nelle manutenzioni straordinarie di edifici o singole Ui e, laddove possibile, ogni qualvolta si interviene sull'impianto di riscaldamento, è opportuno predisporre l'installazione di sistemi di distribuzione a bassa temperatura, segnatamente pannelli e/o tubi radianti posti a pavimento, a battiscopa o a parete, alimentati a temperatura di progetto inferiore o pari a 40°C.
5. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D2: miglioramento efficienza energetica impianti termici.

### **Articolo 321 – Produzione di acqua calda sanitaria da fonti energetiche rinnovabili**

1. Negli edifici di nuova costruzione, per favorire il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.
2. Salvo diverse disposizioni vincolanti, gli edifici, i collettori solari, così come indicati al precedente comma 5, devono essere collocati in copertura o in facciata ed esposti a sud, sud-est, sud-ovest (ovvero a sud  $\pm 45^\circ$ ); deve essere predisposto un locale tecnico di dimensioni e caratteristiche adeguate a ospitare i serbatoi di accumulo, nella misura di 50 litri di capacità per mq di superficie di impianto solare; nel caso si utilizzino collettori solari con serbatoio incorporato, la collocazione deve garantire che lo stesso non sia visibile dal piano stradale.
3. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D4: impiego di fonti energetiche rinnovabili.

### **Articolo 322 – Certificazione energetica degli edifici**

1. Per gli edifici nuovi e per gli immobili interessati da ristrutturazione totale, è obbligatorio, da parte del costruttore, del proprietario o del locatario, munirsi della certificazione energetica dell'immobile.
2. La certificazione di cui al precedente comma 1 è rilasciata dagli uffici comunali su richiesta dell'interessato, che deve presentare:
  - a) il modello di richiesta predisposto dall'Ac ;
  - b) una scheda tecnica o attestato energetico elaborata da un tecnico abilitato, contenente le informazioni sul fabbisogno energetico dell'immobile, sulle caratteristiche impiantistiche dello stesso e sulla procedura numerica eseguita per arrivare all'attribuzione della classe energetica; per gli edifici nuovi è possibile fare riferimento agli elaborati, inerenti alla legge 10/1991, presentati in sede di richiesta di PdC o di Dia.
3. La certificazione rilasciata dall'Ac ha la validità di 5 anni e può essere rinnovata per un periodo di ulteriori 5 anni presentando apposita dichiarazione attestante che nell'edificio i componenti edilizi e impiantistici hanno mantenuto la loro efficienza.

### **Articolo 323 – Contenimento delle risorse idriche**

1. Per le nuove edificazioni e per le ristrutturazioni totali, è obbligatorio predisporre un sistema di recupero, con filtraggio e stivaggio, delle acque meteoriche e grigie delle abitazioni, per consentirne il successivo riutilizzo a scopi non alimentari o sanitari e, comunque, compatibili, ove sono da considerarsi compatibili i seguenti usi:
  - A. esterni all'organismo edilizio
    - a) annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
    - b) lavaggio delle aree pavimentate;
    - c) usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio;
  - B. interni all'organismo edilizio
    - a) alimentazione delle cassette di scarico dei wc;
    - b) alimentazione di lavatrici, se a ciò predisposte;
    - c) distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
    - d) usi tecnologici relativi, ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva.
2. Nei comparti di nuova edificazione, la predisposizione del serbatoio di raccolta e della relativa rete di distribuzione al di sotto del piano di calpestio, deve essere considerata come opera di urbanizzazione primaria.
3. Si richiama, ad integrazione dei precedenti comma 1 e 2, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D8: contenimento consumo acqua.

4. La capacità dei serbatoi è in funzione della massima superficie coperta degli edifici e non può essere inferiore ai 50 l/mq.
5. Nei casi in cui sia possibile, il filtraggio per l'utilizzo dell'acqua, come specificato al precedente comma 1, deve avvenire tramite fitodepurazione e lo stivaggio attraverso la creazione di bacini lacustri artificiali in superficie, opportunamente dimensionati e progettati, almeno nella misura di 2,5 mq/abitante, in modo tale da creare micro-habitat naturalistici tali da contribuire alla mitigazione climatica complessiva e alleviare il carico idrico in fognatura in caso di eventi meteorici eccezionali.
6. I serbatoi, sia interrati che di superficie, devono essere dotati di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura e devono avere un adeguato sistema di pompaggio per la reimmissione in impianto dell'acqua di recupero; detto impianto deve essere separato dalla normale rete idrica e le sue bocchette devono presentare la dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.
7. Un impianto di contenimento delle risorse idriche dalle caratteristiche descritte nei precedenti commi del presente articolo, deve tener conto di eventuali indicazioni dell'Asl competente per territorio, deve essere progettato da un tecnico abilitato e gli elaborati devono essere consegnati in sede di richiesta di PdC o di Dia.
8. Si richiamano, ad integrazione del presente articolo, la legge 36/1994 e il DLgs 152/1999.

#### **Articolo 324 – Tetti verdi**

1. E' opportuno dotare le coperture degli edifici di nuova costruzione e, dove tecnicamente possibile, anche quelle degli edifici oggetto di manutenzione straordinaria al tetto, sia orizzontale che a falde inclinate, così come le terrazze di medie e grandi dimensioni, di una adeguata copertura vegetale, al fine di conseguire i seguenti vantaggi:
  - a) isolamento termo-acustico dell'immobile sottostante;
  - b) risparmio energetico per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo degli ambienti indoor;
  - c) minor carico alla rete fognaria durante gli eventi meteorici più gravosi;
  - d) abbattimento delle polveri sottili;
  - e) assorbimento di smog e rilascio di ossigeno;
  - f) protezione dall'inquinamento elettromagnetico;
  - g) creazione di nuovi spazi attrezzati fruibili, quali giardini e orti pensili;
  - h) creazione di habitat per insetti e uccelli.
2. A seconda della complessità realizzativa e dell'impegno manutentivo occorrente, vengono distinti due tipi di tetti verdi: estensivi, come specificato al successivo comma 3; intensivi, come specificato al successivo comma 4.
3. Sono considerati estensivi gli interventi di copertura a verde di tipo economico e semplice per tetti piani e inclinati, con spessori del substrato ridotti, da 10 cm a 35 cm, e capacità di carico di circa 60 kg/mq. L'accumulo d'acqua nella falda artificiale, realizzata con pannelli speciali, può portare molti vantaggi per i periodi di siccità prolungata; questo sistema prevede il reintegro naturale della falda artificiale e permette un rinverdimento economico con piante rustiche che possono vivere col solo apporto idrico proveniente dalle precipitazioni atmosferiche. Aumentando lo spessore del substrato, ferme restando le basse esigenze di manutenzione, è possibile avere una maggiore varietà di piante: muschi, crassulacee, tutte le graminacee di climi asciutti, erbacee perenni sino ai piccoli arbusti reptanti. Sono richiesti al massimo 2 interventi manutentivi/anno.
4. Vengono considerati intensivi gli interventi di copertura a verde, con spessori del substrato maggiori di 35 cm, che consente di utilizzare una varietà molto ampia di piante, liberamente assortite e disposte. In questo caso il rivestimento è adatto a tetti piani con portate utili superiori a 150 kg/mq. La gamma di soluzioni possibili è vasta, grazie alla completa libertà di pianificazione degli spazi e alla gran varietà di piante adatte. La



copertura di tipo intensivo è usata per creare dei veri e propri giardini pensili, per i quali vi è bisogno di una manutenzione costante e di un impianto d'irrigazione dedicato.

5. Nel rispetto della normativa vigente, devono essere garantiti, in particolare:
  - a) l' idoneità statica delle strutture, con riferimento al progetto e alla verifica;
  - b) l' opportuna stratificazione delle membrane protettive tra la soletta e il substrato nel quale è inserita la vegetazione, con, in stretta successione: guaina impermeabile, isolamento termico, barriera al vapore, guaina antiradice, feltro protettivo-isolante, supporto sagomato per la creazione della falda artificiale, telo filtrante;
  - c) l' adeguata scelta della vegetazione, in base al clima locale e alla particolarità della collocazione;
  - d) l' accessibilità della copertura ai fini manutentivi (norma Uni 11235 5/2007).
6. Un intervento a verde dalle caratteristiche descritte nei precedenti commi del presente articolo, deve essere progettato da un tecnico abilitato e gli elaborati devono essere consegnati in sede di richiesta di PdC o di Dia.

### **Articolo 325 – Verde verticale**

1. Così come per le coperture, anche per le tompagnature degli edifici è opportuno considerare l' utilizzo di specie vegetali per la realizzazione di una coltre verde, con fini e benefici analoghi a quelli riportati all' art. 324, comma 1, e con un ulteriore vantaggio costituito dalla valenza estetica del manto vegetale in facciata.
2. Esistono varie tecniche di realizzazione di pareti verdi, molte delle quali brevettate dalle ditte installatrici, che possono essere ricondotte essenzialmente alle due seguenti tipologie:
  - a) con vegetali a radicamento e crescita su substrato verticale, come specificato al successivo comma 3;
  - b) con vegetali a radicamento remoto e a crescita su griglia verticale, come specificato al successivo comma 4.
3. Alla tipologia con vegetali a radicamento e crescita su substrato verticale appartengono gli interventi più complessi dal punto di vista realizzativo e manutentivo ma che offrono maggiori possibilità espressive in quanto consentono la utilizzazione di specie vegetali varie e distribuite sui pannelli verticali a seconda delle esigenze e della volontà progettuale. I substrati sono costituiti da materiale inerte contenuto in tasche, gabbioni, contenitori inseriti su ripiani orizzontali posti a varie altezze, giustapposti in strutture modulari autoportanti e vincolate alle pareti tramite opportuna bullonatura. L' irrigazione avviene tramite sistema a goccia con tubazioni contenute all' interno della struttura modulare stessa.
4. Alla tipologia con vegetali a radicamento remoto e a crescita su griglia verticale sono ascrivibili quegli interventi che prevedono la piantumazione di specie rampicanti e reptanti, o alla base della parete da inverdire (vegetazione ascendente) o in sommità all' edificio (vegetazione a caduta), e la successiva crescita su griglie (in acciaio o in materiale plastico) agganciate alla parete stessa. L' irrigazione, più semplice rispetto al sistema precedente, avviene alla base della singola pianta.

### **Articolo 326 – Protezione dagli effetti del gas radon**

1. Nelle zone ad alto rischio radon, per i nuovi edifici e le ristrutturazioni dell' intero immobile, è obbligatorio prevedere per i locali posti al livello più basso dell' edificio, interrati o comunque a contatto del terreno, adeguate tecniche di isolamento e ventilazione, attuate tramite:
  - a) solaio rialzato di almeno 40 cm dal terreno e dotato di opportuni strati impermeabili ai fluidi, posti al di sotto del piano di calpestio;
  - b) camera d' aria o vespaio in pietrame atti a consentire la ventilazione tra il suddetto solaio e il terreno;

- c) canali di aerazione su tutti i lati dell'edificio che mettano in comunicazione diretta la camera d'aria con l'esterno, curando che gli sfiati non siano in prossimità di aperture dell'edificio.
2. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D7: riduzione effetto gas radon.

### **Articolo 327 – Benessere acustico all'interno dell'edificio**

1. Il benessere psico-fisico degli individui all'interno degli edifici, si raggiunge anche attraverso il controllo sonoro indoor, conseguito riducendo gli apporti di rumore provenienti dall'esterno e quelli dovuti alla trasmissione interna all'edificio stesso; per conseguire tale obiettivo, è opportuno attuare le seguenti strategie progettuali:
  - a) remotizzazione rispetto alle fonti di rumore; posizionare, cioè, l'edificio lontano dai luoghi d'emissione (strade di grande traffico, attività produttive rumorose, ecc.) o, comunque, interporre elementi schermanti, preferibilmente naturali, come rilievi del terreno, fasce di verde, ecc.;
  - b) isolamento dell'involucro esterno, ottenuto tramite la massa stessa delle tompanature, o impiegando, sempre per le pareti opache, doppi strati con all'interno materiale fonoassorbente di origine naturale; per gli infissi, è opportuno utilizzare vetri stratificati o vetr-camera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria (essendo tali tecniche analoghe a quelle adoperate per l'isolamento termico, risulta vantaggiosa una progettazione integrata dei due tipi d'intervento);
  - c) distribuzione opportuna degli ambienti interni, collocando quelli che richiedono maggiore protezione sonora lontano dalle fonti esterne rumorose e non a diretto contatto con gli ambienti interni dove si produce più rumore;
  - d) isolamento delle partizioni interne, tramite l'eliminazione dei ponti sonori e l'uso di materiali naturali o di tecniche d'isolamento (ad esempio, pavimenti flottanti e controsoffittature).
2. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D5: miglioramento del benessere ambientale – isolamento acustico di facciata/isolamento acustico delle partizioni interne.

### **Articolo 328 – Rifiuti solidi urbani**

1. Per il raggiungimento di un elevato standard qualitativo di igiene e di compatibilità ambientale degli interventi antropici, nonché per il riutilizzo come materie prime secondarie, è di fondamentale importanza attuare tutte quelle misure che consentano il più efficiente sistema puntuale di differenziazione e stoccaggio temporaneo dei rifiuti solidi.
2. Ai sensi del precedente comma 1, negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione dell'intero edificio, è obbligatorio predisporre appositi locali, al pianterreno o al piano interrato, e accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
3. I locali, di cui al precedente comma 2, devono avere idonee caratteristiche costruttive ed igienico sanitarie di solidità e aerazione e possono anche essere di tipo prefabbricato purché venga predisposta una relazione tecnico-illustrativa che ne dimostri la compatibilità e la perfetta integrazione al contesto edilizio-ambientale in cui è inserita; detti locali possono essere anche realizzati con apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico. La relazione progettuale deve essere consegnata in sede di richiesta di PdC o di Dia.
4. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, è opportuno attivare la produzione casalinga di compost, con l'ausilio di apposite attrezzature (composter); tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli e, quindi, di poter procedere al

compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi; il compost ricavato, può essere impiegato come ammendante nelle aree a verde condominiali e private, abbattendo, così, anche i costi di trasporto per il conferimento agli impianti esterni.

5. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D6: miglioramento della qualità ambientale ed abitativa.

#### **Articolo 329 – Serre bioclimatiche**

2. Le serre bioclimatiche, di cui all'art. 67, quali spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, devono essere conformi alle prescrizioni di cui ai successivi comma.
3. La specifica finalità del risparmio energetico conseguibile mediante serra bioclimatica deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
4. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme Uni 10344 e 10349.
5. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto; la serra solare deve essere apribile e dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo.
6. Ciascuna serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone.
7. La slp della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della Slp dell'edificio o dell'Ui a servizio della quale viene realizzata.
8. Le serre solari devono essere progettate a cura di un tecnico abilitato in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio e gli elaborati devono essere consegnati in sede di richiesta di PdC o di Dia.

#### **Articolo 330 – Prescrizioni riguardanti l'installazione di impianti tecnologici sugli edifici**

1. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (unità esterne di impianti di condizionamento, compressori, pompe di calore e simili) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti sugli spazi pubblici, nonché sulle falde delle coperture inclinate.
2. L'installazione degli impianti di cui al comma 1 potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.
3. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria di edifici con più unità immobiliare, è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata ed, ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.
4. L'installazione di impianti tecnologici è ammessa solo nel caso in cui la copertura presenti, per una sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
5. La collocazione di impianti tecnologici sulle coperture, in genere, è ammissibile quando collocati:
  - a) su coperture piane e occultati da appositi manufatti, in muratura o in metallo, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti devono comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e da garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;

- b) sulla copertura di corpi edilizi minori, ove questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su spazi completamente interni all'edificio;
  - c) in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
  - d) in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura e arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti, in muratura o in metallo, tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.
6. Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono disporsi seguendo il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.
7. Si richiama, ad integrazione del presente articolo, la deliberazione Gr 659/2007 – Obiettivo D6: miglioramento della qualità ambientale ed abitativa.

### **Articolo 331 – Opere edili pubbliche e private - prescrizioni per la redazione di progetti**

1. Per la protezione e la qualificazione dell'ambiente naturale esistente, nella redazione di progetti di opere edili, sia pubbliche che private, è opportuno seguire i sottoelencati accorgimenti:
- a) almeno il 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue;
  - b) gli alberi di alto fusto messi a dimora devono: avere circonferenza del tronco, a 1,00 m da terra, non inferiore a 10-12 cm; disporre di idoneo "pane di terra"; provenire da specifico allevamento vivaistico; disporre di chiome e apparato radicale integro; risultare di buona qualità merceologica; disporre di garanzia all'attecchimento;
  - c) in tutti i progetti riguardanti gli spazi scoperti, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato, le alberature esistenti e le formazioni arbustive significative devono essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve, inoltre, essere fornita apposita documentazione fotografica e relazione tecnica;
  - d) i progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, devono essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
  - e) il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi scoperti, che è parte integrante di ogni progetto edilizio, deve chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature, e deve avere la firma di un tecnico abilitato.
2. La disposizione delle piante deve essere attuata in modo che, a maturità, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante; particolare attenzione verrà posta nella scelta della distanza d'impianto rispetto agli edifici e alle linee aeree. A tale scopo, occorre far riferimento ai valori indicativi dello sviluppo in altezza e del diametro della proiezione della chioma a maturità delle principali specie arboree consigliate (Tabella 2).
3. Qualora si proceda al ripristino di parchi e giardini di interesse storico, è necessario inserire i soggetti vegetali nel massimo rispetto del progetto originale o, nel caso in cui questo manchi, dell'aspetto tradizionale rilevato da studi o ricostruzioni dell'ambiente.

**Tabella 2 – Sviluppo a maturità delle principali specie arboree consigliate**

<b>nome</b>	<b>altezza in m</b>	<b>diametro chioma in m</b>
Acer campestre	15	8
Acer negundo	18	10
Acer palmatum (acero giapponese)	15	7
Acer platanoides (acero riccio)	25	15
Acer pseudoplatanus (acero di monte)	30	15
Aesculus x carnea (ippocastano rosa)	20	15
Alnus cordata (ontano napoletano)	15	10
Alnus glutinosa (ontano nero)	20	8
Carpinus betulus (carpino bianco)	30	15
Catalpa bignonioides (catalpa)	15	15
Celtis australis (bagolaro)	20	15
Cercis siliquastrum (albero di Giuda)	10	10
Cornus mas (corniolo)	8	4
Corylus colurna (nocciolo turco)	25	10
Crataegus oxyacantha (biancospino)	10	4
Davidia involucrata (davidia)	20	10
Diospyros kaki (cachi)	14	8
Eleagnus angustifolia (olivo di Boemia)	6	4
Euonymus europaeus (cappello da prete)	6	5
Fagus sylvatica "tricolor" (faggio "tricolor")	30	15
Frangula alnus (frangola)	4	3
Fraxinus excelsior (frassino comune)	30	20
Fraxinus ornus (orniello)	20	10
Fraxinus oxycarpa (frassino ossifillo)	25	10

nome	altezza in m	diametro chioma in m
Ginkgo biloba (ginkgo)	30	12
Gleditsia triacanthos (gleditsia)	30	10
Hibiscus syriacus (ibisco)	6	3
Hippophae rhamnoides (olivello spinoso)	5	3
Ilex aquifolium (agrifoglio)	20	6
Juglans nigra (noce nero)	30	20
Juglans regia (noce)	30	20
Lagerstroemia indica (lagerstroemia)	6	2
Laurus nobilis (alloro)	15	6
Ligustrum vulgare (ligustro)	12	6
Liquidambar styraciflua (liquidambar)	40	18
Liriodendron tulipifera (liriodendro)	28	20
Magnolia grandiflora (magnolia sempreverde)	25	12
Magnolia x soulangeana (magnolia )	10	12
Malus floribunda (melo ornamentale)	8	6
Mespilus germanica (nespolo)	6	5
Morus alba (gelso bianco)	15	10
Morus nigra (gelso nero)	10	10
Ostrya carpinifolia (carpino nero)	20	8
Parrotia persica (parrotia)	20	10
Paulownia tomentosa (paulonia)	20	10
Platanus x acerifolia (platano)	35	20
Populus alba (pioppo bianco)	30	15
Populus nigra (pioppo nero)	30	15
Populus nigra "italica" (pioppo cipressino)	30	8

nome	altezza in m	diametro chioma in m
Prunus avium (ciliegio selvatico)	20	10
Prunus spinosa (prugnolo)	3	2
Punica granatum (melograno)	8	4
Quercus ilex (leccio)	30	20
Quercus pubescens (roverella)	20	10
Quercus robur, (Q. pedunculata) (farnia)	35	15
Quercus rubra (quercia rossa)	25	18
Robinia pseudoacacia (robinia)	20	8
Salix alba (salice bianco)	25	10
Sophora japonica (sofora)	20	20
Tamarix gallica (tamerice)	10	5
Taxus baccata (tasso)	15	10
Tilia X europaea (tiglio comune)	35	15
Tilia cordata (tiglio selvatico)	30	15
Tilia platyphyllos (tiglio nostrale)	30	15

materiali	Coefficiente di riflessione
Acqua	0,07
Asfalto	0,10
Boschi	0,07
Boschi in autunno, campi con messe mature, piante	0,26
Cemento	0,22
Erba secca	0,20
Erba verde	0,26
Foglie morte	0,30
Strade in terra (scure)	0,04
Superfici esterne di edifici-chiare	0,60
Superfici esterne di edifici-scure (mattoni rossi, intonaci scuri)	0,27
Superfici realizzate con pietre	0,20
Terreni varia natura, argilla	0,14
Tetti con superfici di bitume e pietrisco	0,13

**Articolo 332 – Disciplina del verde su aree private**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Il ricorso al verde non ha solo valore decorativo, ma deve essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
4. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile in quanto consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno; l'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno; è consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
5. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi; sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
6. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato); tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estiva e invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
7. Gli interventi di manutenzione di parchi e giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono essere conservativi e tendere alla conservazione e, possibilmente, al ripristino delle originarie architetture vegetali.
8. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi deve essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
9. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
10. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
11. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
12. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
13. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
14. Alla base delle piante, e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
15. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando: derivino situazioni di pericolo; la malattia della pianta non consenta un intervento di cura e/o



- conservazione con spese tollerabili; la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
16. È comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
  17. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare i criteri di scelta:
    - a) delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
    - b) delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
    - c) delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
    - d) del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
  18. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del cc.
  19. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni è opportuna e deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, così come riportato nell'art. 271.
  20. È fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.

### **Articolo 333 – Abbattimento e potatura di alberature private**

1. Il presente articolo si applica agli esemplari arborei aventi circonferenza del tronco, rilevata a 1,00 m dal suolo, uguale o superiore a 60 cm, nonché agli alberi con più tronchi se almeno uno di essi ha circonferenza uguale o superiore a 50 cm. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi che interessano le alberature connesse con l'esercizio dell'attività agricola e produttiva (piantagioni di arboricoltura da legno o da frutto), nonché gli abbattimenti ordinati da sentenze giudiziarie o decisi per ragioni di pubblica incolumità dalle autorità pubbliche competenti.
2. L'abbattimento dei soggetti arborei è consentito solo in caso di:
  - a) problemi fitopatologici;
  - b) grave interferenza e/o danni causati dalle alberature con manufatti, linee aeree o nel sottosuolo;
  - c) riassetto del giardino su progetto qualificato (deve essere presentato in allegato alla domanda il progetto di ristrutturazione, redatto e firmato da un tecnico abilitato in materia), composto da: relazione tecnica dello stato di fatto con rilievo dendrologico e motivazioni degli eventuali abbattimenti, planimetria riportante le alberature destinate all'abbattimento; relazione di progetto; documentazione fotografica; relativa planimetria di progetto;
  - d) eccessiva densità di impianto;
  - e) realizzazione di opere edili o interventi edilizi.
3. Un albero correttamente piantato e coltivato, in assenza di patologie specifiche, non necessita di potature; la potatura rappresenta, pertanto, un intervento che riveste un carattere di straordinarietà.
4. Gli interventi di capitozzatura, cioè i tagli che interrompono la gemma apicale dell'albero, e quelli praticati sulle branche superiori a 60 cm di circonferenza sono vietati.
5. Fatti salvi casi particolari, debitamente documentabili (quali tutori vivi delle piantate, gelsi, salici da capitozza, arte topiaria, pubblica utilità, ecc.), le potature devono essere effettuate sull'esemplare arboreo interessando branche e rami di circonferenza non superiore a 60 cm e praticando i tagli all'inserimento della branca o ramo di ordine superiore su quella

inferiore, e cioè ai “nodi” o biforcazioni, in modo da non lasciare porzioni di branca e di ramo privi di più giovani vegetazioni apicali; tale tecnica risulta comunemente definita “potatura a tutta cima tramite tagli di ritorno”.

6. I danneggiamenti che compromettono la vita della pianta vengono considerati a tutti gli effetti abbattimenti non consentiti.
7. Il cittadino che ha la necessità di abbattere un albero di sua proprietà, avente le caratteristiche descritte al comma 2, fa richiesta all’Ufficio preposto al verde del Comune comunicando le seguenti informazioni tramite raccomandata con ricevuta di ritorno:
  - a) generalità del proprietario richiedente, indirizzo e numero di telefono;
  - b) indirizzo del luogo dell’intervento;
  - c) numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l’autorizzazione all’abbattimento;
  - d) motivi della richiesta;
  - e) documentazione fotografica attestante chiaramente lo stato di fatto, comprendente almeno due foto, scattate da diverse angolazioni;
  - f) specie con cui si intende sostituire l’esemplare da abbattere, tenendo in considerazione quelle consigliate e il relativo spazio da garantire per il futuro sviluppo dei nuovi alberi, sulla base di quanto indicato nella Tabella 2.
8. Con riferimento alla richiesta di cui al precedente comma 7, fatte salve le eventuali competenze di altri enti e/o soggetti pubblici o privati, l’Ufficio preposto al verde potrà esprimere un diniego entro 30 giorni dalla data di arrivo della richiesta; dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell’Ufficio stesso, si potrà procedere all’abbattimento. L’Ufficio si riserva la facoltà di richiedere documentazione integrativa entro 30 giorni dall’arrivo della richiesta; in tal caso i termini del procedimento vengono sospesi fino alla data di arrivo delle integrazioni all’Ufficio preposto al verde.
9. Ai fini di tutelare l’avifauna cittadina, si consiglia di non effettuare gli abbattimenti nei periodi in cui avviene la riproduzione, ovvero dall’inizio di aprile a luglio, salvo che l’abbattimento non debba essere eseguito per la tutela della pubblica incolumità.
10. Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti con altrettanti esemplari, le cui specie consigliate sono elencate in Tabella 2, salvo i casi in cui la sostituzione sia incompatibile con gli spazi a disposizione; nel momento in cui il richiedente inoltra il modulo all’Ufficio preposto al verde, è tenuto ad indicare la specie o le specie con cui intende sostituire l’esemplare o gli esemplari da abbattere.
11. In caso di grave e imminente pericolo per l’incolumità delle persone possono essere effettuati i necessari lavori di messa in sicurezza dell’area interessata, anche mediante l’abbattimento dell’albero o degli alberi pericolosi, in deroga a quanto previsto ai precedenti commi 7 e 8. In tali casi deve essere data preventiva comunicazione all’Ufficio preposto al verde prima dell’inizio dei lavori ed entro 5 giorni deve essere presentata la documentazione necessaria, unitamente ad una dettagliata relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato, di valutazione di stabilità dell’albero o degli alberi, comprovante le esigenze che hanno determinato i lavori di somma urgenza. Nel caso in cui la valutazione di stabilità non venisse presentata, l’abbattimento verrà considerato effettuato senza autorizzazione e, pertanto, sanzionabile.

## **CAPITOLO V - REQUISITI DI COMFORT ACUSTICO**

### **Articolo 334 – Parametri di riferimento**

1. Si ritiene integralmente richiamato quanto contenuto nell’art. 327.

2. I requisiti atti ad assicurare la difesa contro i rumori nell'edificio devono essere verificati, tenendo conto delle prescrizioni generali stabilite nel piano di zonizzazione acustica, per quanto concerne:
  - a) isolamento acustico normalizzato per via aerea tra ambienti adiacenti e sovrapposti, definito come  $D_n = L_1 - L_2 + 10 \log T/T_0$ , in cui:  $L_1$  è il livello di pressione sonora, in dB, misurato nell'ambiente emittente nel quale è collocata la sorgente sonora;  $L_2$  è il livello di pressione sonora, in dB, misurato nell'ambiente ricevente;  $T$  è il tempo di riverberazione, in secondi, dell'ambiente ricevente;  $T_0$  è il tempo di riverberazione di riferimento pari a 0,5 secondi;
  - b) isolamento acustico normalizzato tra ambiente interno e ambiente esterno, definito come sopra ma con emissione effettuata in ambiente esterno;
  - c) rumorosità provocata dai servizi e dagli impianti dell'immobile;
  - d) rumore da calpestio, definito come  $L_n = L - 10 \log T/T_0$  in cui:  $L$  è il livello di pressione sonora in dB misurato nell'ambiente ricevente quando sul pavimento dell'ambiente emittente agisce la macchina normalizzata generatrice di calpestio,  $T$  è il tempo di riverberazione, in secondi, dell'ambiente ricevente;  $T_0$  è il tempo di riverberazione di riferimento pari a 0,5 secondi.

#### Articolo 335 – Misurazioni e valutazioni

1. Le misure atte a verificare i requisiti di cui all'articolo precedente devono essere effettuate in opera.
2. La valutazione dei risultati delle misure, ai fini del controllo della loro rispondenza ai limiti richiesti, deve avvenire secondo le prescrizioni di cui alle raccomandazioni internazionali Iso 140R e Iso 717R ed eventuali smi.
3. La strumentazione e i metodi di misura devono essere conformi alla normativa international electronical commission (Iec).

#### Articolo 336 – Indici di valutazione

1. Per i parametri individuati e misurati, come precedentemente descritto, gli indici di valutazione dell'inquinamento acustico che devono essere assicurati e certificati dal costruttore e dalla direzione lavori prima del rilascio del Cag, sono quelli (in dB) riportati nel presente o quelli, eventualmente più restrittivi, definiti dal piano di zonizzazione acustica, se in dotazione al comune.

Zona	Pareti esterne	Pareti interne	Con serramento	Senza serramento	Solette
Industriale	40	35	45	42	
Mista	40	35	42	42	
Residenziale	40	32	40	42	
Particolare tutela	40	30	35	42	

#### Articolo 337 – Provvedimenti particolari

1. Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigianali, commerciali, industriali, ricreative, o aree a forte concentrazione di traffico, devono essere previsti, a cura del costruttore, indici di fonoisolamento maggiori di 10 dB rispetto alla tabella di cui all'art. 336.

2. Se del caso, potrà essere disposto, in sede di titolo edilizio abilitativo, il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero dichiarata l'incompatibilità delle stesse con la destinazione con conseguente disattivazione.

#### **Articolo 338 – Rumorosità degli impianti**

1. Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento, autoclavi, ecc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni non deve superare i 25 dB continui e i 30 dB di punta.
2. Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari devono essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per eliminare ogni possibile disturbo.

#### **Articolo 339 – Rumore da calpestio**

1. Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 68 dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.
2. È prescritto, in ogni caso, uno spessore minimo di 25 cm dei solai e delle murature a confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali; minori spessori possono essere consentiti se vengono utilizzati isolanti acustici di comprovata efficacia.

### **CAPITOLO VI - ALLACCIAMENTI E IMPIANTI**

#### **Articolo 340 – Allacciamento alla rete fognaria**

1. Le acque di scarico provenienti dagli immobili devono essere convogliate nella rete fognaria comunale; l'allacciamento deve essere eseguito secondo le vigenti norme inerenti il trattamento delle acque reflue e la protezione dall'inquinamento.
2. Le acque piovane di prima pioggia devono essere convogliate nella rete fognaria comunale, mentre le altre acque meteoriche devono essere smaltite nel rispetto della vigente normativa.
3. Per gli edifici ricadenti in aree sprovviste di rete fognaria devono osservarsi le specifiche disposizioni di legge.
4. Negli edifici industriali e artigianali comportanti l'utilizzo o il deposito di materiale insalubre o nocivo, lo smaltimento delle acque di pioggia deve avvenire attraverso un sistema di raccolta e depurazione, preventivo alla immissione in fogna, da realizzarsi nel rispetto delle vigenti normative.
5. Le aree già destinate o da destinare a parcheggio, sosta, stazionamento, transito e riparazione di veicoli a motore, devono essere dotate, ove non già esistenti, di idonei sistemi disoleanti.
6. Nelle aree di salvaguardia di pozzi o sorgenti di acqua, lo spandimento delle acque di pioggia deve avvenire in conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione sulla qualità delle acque.
7. I condotti e le reti di scarico devono essere dotati di pozzetti di ispezione nonché di idonei dispositivi a tenuta, ubicati prima del recapito finale, che consentano il campionamento; i pozzetti d'ispezione e i campionamenti saranno realizzati secondo le indicazioni fornite dal competente ufficio comunale.
8. Nelle zone dotate di rete fognaria pubblica, nei casi in cui il condotto comunale sia unico, è consentita l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al limite della proprietà, fermo restando l'obbligo di consentire l'ispezione e il prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.

9. I tubi dell'acqua potabile, delle acque di scarico, del gas e simili devono essere posati alla distanza minima di 1,00 m dai confini.
10. Per gli impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, deve essere realizzato un pozzetto di prelievo per le analisi, posto all'uscita di questi e immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico; il pozzetto deve essere a perfetta tenuta e consentire l'accumulo, anche estemporaneo, di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
11. Tutte le condutture delle reti di scarico, i pozzetti, le vasche di trattamento nonché i relativi pezzi di assemblaggio e giunzione devono garantire la perfetta tenuta; gli stessi devono essere realizzati con materiali impermeabili e resistenti.
12. Per impedire eventuali dispersioni nel sottosuolo e per le normali operazioni manutentive, tutte le vasche interrato riservate al trattamento delle acque di scarico o allo stoccaggio di acque reflue provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di intercapedine ispezionabile.

#### **Articolo 341 – Allacciamento alla altre reti impiantistiche**

1. Tutti gli edifici devono essere dotati di apposite canalizzazioni interne relative all'approvvigionamento e allo smaltimento idrico, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e alle telecomunicazioni; dette canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti infrastrutturali secondo le vigenti norme di legge e quelle tecniche previste dagli enti erogatori dei servizi.
2. In ordine alle telecomunicazioni, deve essere sempre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema.
3. Le prescrizioni di cui ai precedenti comma 1 e 2 del presente articolo, nonché le dotazioni necessarie per consentire il cablaggio della città, sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia; gli stessi devono essere previsti anche per gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici di un intero edificio, fatto salvo il rispetto dei vincoli imposti nei casi di edifici di valore storico-monumentale.
4. Ai fini della valorizzazione degli spazi pubblici, nel caso risulti necessario installare apparecchiature di illuminazione pubblica su facciate di edifici, a richiesta del Comune o degli enti preposti, i proprietari sono tenuti ad acconsentire all'alloggiamento delle predette apparecchiature sugli edifici di loro proprietà.
5. Il PdC o altro titolo abilitativo potrà essere rilasciato purché il relativo progetto edilizio contempli la installazione di un contatore individuale per ogni unità abitativa, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di diffusione dell'utilizzo di acque meno pregiate e di risparmio delle risorse idriche.

#### **Articolo 342 – Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali**

1. Nei locali delle Uia ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione.
2. Nei locali di cui al precedente comma 1, l'afflusso di aria deve essere realizzato con sistemi di ventilazione naturale permanente rispondenti alle norme di buona tecnica ed alle normative vigenti.
3. Per gli impianti a gas per uso domestico si applica quanto previsto nella normativa vigente.
4. In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

#### **Articolo 343 – Canne fumarie e comignoli**

1. Il dimensionamento, diametro o sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.
2. Le canne devono essere di materiale impermeabile, resistente alla temperatura dei prodotti della combustione e alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica.
3. Le canne devono avere un andamento verticale e, ove non risultasse possibile, un cambio di direzione che non superi i 30° dalla verticale.
4. I comignoli, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono risultare più alti di almeno 1,00 m sul tetto, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10,00 m.

## **CAPITOLO VII - RIFIUTI DOMESTICI**

### **Articolo 344 – Obbligo al conferimento**

1. Si ritiene integralmente richiamato quanto contenuto nell'art. 328.
2. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti e con particolare riferimento all'apposito regolamento comunale, in assenza del quale valgono le norme specificate ai successivi commi 3 e 4.
3. I rifiuti solidi putrescibili non possono essere conservati nell'interno degli spazi di abitazione, di servizio o accessori, anche se posti in adatto contenitore, per un termine superiore alle 24 ore, salvo speciali deroghe da concedersi dal sindaco su parere dell'Asl.
4. Gli abitanti devono avere cura di raccogliere i rifiuti solidi urbani di produzione domestica in appositi contenitori, come sacchetti, a ciò destinati, senza alcuna dispersione. I rifiuti devono essere conferiti tempestivamente, ai luoghi di raccolta predisposti, anche in modo differenziato e, comunque, secondo il piano di raccolta predisposto dal Comune.

### **Articolo 345 – Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni**

1. Si ritiene integralmente richiamato quanto contenuto nell'art. 328, comma 2.
2. Sono vietate le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica.

### **Articolo 346 – Cassoni raccoglitori**

1. I cassoni raccoglitori, ove previsti, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) avere superficie liscia di facile pulizia e con raccordi interni arrotondati ed essere costruiti in materiale resistente;
  - b) avere dispositivi di apertura con comando a pedale;
  - c) essere posizionati alla massima distanza possibile dagli edifici e posti su platea impermeabile;
  - d) essere predisposti per il caricamento automatico;
  - e) se mobili e ubicati in spazi accessibili al traffico, devono essere dotati di idoneo impianto frenante e muniti di segnalazione catarifrangente;
  - f) devono essere sottoposti a periodici lavaggi e disinfezioni.
2. I cassoni raccoglitori devono ricevere solo rifiuti domestici chiusi negli appositi sacchetti contenitori.

### **Articolo 347 – Raccolta differenziata**

1. Qualora sia stato dato inizio, da parte dell'Ac o dell'Azienda preposta, a una raccolta differenziata dei materiali riciclabili, come vetro, carta, plastica, ecc., questi devono essere conferiti ai cassoni appositamente predisposti.

## **CAPITOLO VIII - ESTETICA, DECORO E INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

### **Articolo 348 – Decoro delle costruzioni**

1. Il Comune promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, con riguardo alla loro progettazione, costruzione e utilizzo, perseguono obiettivi di miglioramento ambientale della città, dal punto di vista culturale, della vivibilità, della sua piena possibilità di utilizzo, della qualità formale degli spazi costruiti.

### **Articolo 349 – Attenzioni per le nuove costruzioni**

2. La ridefinizione e il rinnovamento dell'aspetto urbano sono in gran parte affidati alle nuove costruzioni, che devono perseguire il miglioramento delle condizioni insediative.
3. Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e ai materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano e all'illuminazione.
4. Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici, ovvero di quelle degli edifici oggetto di ristrutturazione, devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura di alta qualità, atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, a garantire sicurezza e armonico inserimento nel circostante contesto urbano.
5. Quando la nuova costruzione risulti arretrata rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti; eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.

### **Articolo 350 – Manutenzione delle aree e delle costruzioni**

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano, a cura del titolare responsabile dell'immobile.
2. Il DdS può far eseguire in ogni momento, dal personale tecnico e sanitario, ispezioni per accertare le condizioni degli edifici e delle aree, ferme restando le prerogative del sindaco, quale autorità sanitaria locale.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il titolare deve provvedere agli interventi necessari, nei termini eventualmente fissati da apposita ordinanza del sindaco.
4. Anche in assenza di ordinanza del sindaco, quando si determini una situazione di pericolo imminente, il titolare deve provvedere a rimuoverne le condizioni mediante un intervento urgente effettuato sotto la sua personale responsabilità; tale intervento non necessita di provvedimento abilitativo, ma deve essere immediatamente comunicato al DdS e regolarizzato nei successivi 30 giorni.
5. Ove il titolare non provveda, si dà corso all'applicazione delle sanzioni di legge e, inoltre, il Comune ha facoltà di procedere in danno del titolare stesso per far eseguire quelle opere di sgombero, di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

### **Articolo 351 – Manutenzione degli edifici**

1. I proprietari di edifici e Ui devono mantenere in buono stato di conservazione le porte delle case e dei negozi nonché gli infissi prospicienti l'esterno, gli androni e le scale; in modo particolare devono essere curate le inferriate dei giardini e qualsiasi altra recinzione dei

medesimi. Essi hanno, altresì, l'obbligo di provvedere ai rifacimenti dell'intonaco ed alla rinnovazione della tinta dei rispettivi edifici ogni volta ne venga riconosciuta la necessità dall'Ac.

2. I proprietari di edifici e Ui sono responsabili della conservazione e pulizia delle targhe dei numeri civici; uguali obblighi incombono ai proprietari di insegne.
3. Per la tinteggiatura e la ripulitura degli edifici si devono osservare le norme contenute nel presente Ruec e nel regolamento del colore, nel caso in cui il Comune se ne doti.
4. I proprietari di edifici e Ui hanno, inoltre l'obbligo di provvedere all'estirpamento dell'erba lungo tutto il fronte dello stabile e lungo i relativi muri di cinta per tutta la loro lunghezza e altezza.
5. Gli oggetti di ornamento (come vasi da fiori, gabbie da uccelli, sostegni di tende, ombrelloni da sole, ecc.), posti su finestre e su balconi o terrazze, devono essere opportunamente assicurati in modo da evitarne la caduta.
6. I tetti, i cornicioni, i fumaioli, le balconate, i terrazzi e simili devono essere mantenuti in buono stato e convenientemente assicurati in modo da evitare qualsiasi caduta di tegole, lastre, pietre o altro qualsiasi materiale.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di edifici di impedire gocciolamento di acqua o neve dai tetti o dai canali di gronda su suolo pubblico.
8. L'Ac può prescrivere particolari lavori ritenuti necessari dall'Utc; in caso di non ottemperanza alle prescrizioni, i lavori possono essere eseguiti di ufficio con rivalsa delle spese.

#### **Articolo 352 – Sistemazioni esterne agli edifici**

1. Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio, il progetto, qualora contempli aree esterne all'edificio, deve prevedere la loro sistemazione, nonché la loro illuminazione, che deve essere coerente con gli elementi già adottati dal Comune per la sistemazione dei limitrofi spazi pubblici, e deve rispettare le vigenti normative tecniche, anche con riguardo all'inquinamento luminoso.
2. Nella predisposizione del progetto di sistemazione delle aree inedificate del lotto devono privilegiarsi soluzioni tendenti alla maggiore realizzazione di superfici a verde.
3. Nella progettazione delle superfici a verde devono utilizzarsi soluzioni che si armonizzino con quelle adottate o previste dal Comune per la sistemazione a verde degli spazi pubblici limitrofi (analoghe alberature e tipi di piantumazione) nel rispetto del regolamento comunale del verde e degli strumenti urbanistici vigenti.
4. La superficie permeabile, drenante e scoperta, di pertinenza di edifici di nuova costruzione, deve rispettare quanto previsto nelle Nta degli strumenti urbanistici vigenti.
5. In tutte le aree permeabili è fatto assoluto divieto di depositare, anche temporaneamente, sostanze inquinanti e/o nocive.

#### **Articolo 353 – Prescrizioni e obblighi**

1. Nel caso in cui, conseguentemente a demolizioni o interruzioni di lavori, sussistano parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico che arrechino pregiudizio al contesto circostante, il Comune può prescrivere ai proprietari degli immobili o all'amministratore del condominio di provvedere alla loro sistemazione; qualora gli stessi siano inadempienti, l'intervento può essere imposto con provvedimento motivato, che indichi le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno, in caso di inadempienza.
2. Non è consentita la realizzazione di alcuna costruzione o sovrastruttura sulle terrazze di copertura degli edifici esistenti, né al di sopra delle altezze massime fissate dagli strumenti urbanistici vigenti per le nuove costruzioni, fatta eccezione per i gazebo, di cui agli art. 43



- e 282, e per i volumi tecnici, che devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e resi compatibili con l'ambiente circostante.
3. Il Comune può imporre ai proprietari degli edifici e/o manufatti, con provvedimento motivato, l'esecuzione di rivestimenti e finiture superficiali, la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colori e sovrastrutture in genere contrastanti con le indicazioni del presente articolo.
  4. Nel caso di interventi urgenti per l'eliminazione di parti pericolanti di un edificio, il proprietario provvede direttamente alla loro esecuzione, dandone contestuale comunicazione al Comune; in caso di inadempienza il Comune, con provvedimento motivato, procederà all'esecuzione degli interventi per l'eliminazione

#### **Articolo 354 – Cartelli e apparecchi di pubblico interesse**

1. Il Comune, attraverso gli uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici e alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del DLgs 42/2004 e smi.
2. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza e al decoro dell'ambiente urbano.

#### **Articolo 355 – Insegne**

1. L'installazione delle insegne deve rispettare la leggibilità e l'armonia delle caratteristiche architettoniche degli edifici; le insegne non devono interferire con gli apparati decorativi e con la morfologia dei vani e delle ornate.
2. È consentita l'adozione di insegne esterne al vano, purché non siano sporgenti rispetto ai limiti laterali della cornice del foro vetrina; la successione delle insegne sui paramenti deve essere tale da interessare ogni singola vetrina anche nel caso di esercizi commerciali con più aperture. Inoltre, vanno rispettati gli allineamenti presenti sul prospetto dell'edificio.
3. Le tipologie di insegne maggiormente diffuse sono le seguenti:
  - a) frontali;
  - b) a bandiera;
  - c) a caratteri singoli;
  - d) a pannello;
  - e) a cassonetto;
  - f) targhe;
  - g) vetrofanie;
4. Le insegne vanno applicate all'interno del vano, arretrate di almeno 5 cm rispetto al filo esterno del paramento o dell'ornata. Solo in casi di vani di dimensioni limitate è consentita l'applicazione delle insegne sul paramento, in posizione superiore o laterale al vano; in tal caso si consiglia l'adozione di insegne a caratteri singoli scatolari retroilluminati, con una sporgenza massima di 10 cm.
5. Per posizioni dell'insegna al lato del vano si consiglia l'adozione di targhe di dimensioni limitate, poste ad un'altezza tale che il filo superiore di queste sia posizionato ad un'altezza da terra non superiore a 2,00 m; le targhe vanno realizzate in ottone, materiali ferrosi verniciati o trattati o in materiali trasparenti e devono avere dimensioni massime di 50x50 cm;
6. Le insegne a bandiera sono consentite solo per i locali di pubblico ritrovo e per gli esercizi di pubblica utilità; esse possono essere ancorate sui muri perimetrali degli edifici ad un'altezza non inferiore a 4,10 m dal piano stradale, in strade senza marciapiede, e non minore di 2,50 m, in strade con marciapiede; le insegne a bandiera devono avere una

sporgenza massima non maggiore di 1/5 della larghezza della sede stradale e comunque non maggiore di 1,00 m.

7. Per le insegne a pannello o a cassonetto si devono adottare soluzioni realizzate in legno, metallo o vetro; esse possono avere un'altezza massima di 30 cm.
8. I caratteri singoli vanno realizzati in ottone o materiali ferrosi verniciati o trattati; essi possono avere un'altezza massima di 30 cm.
9. Le vetrofanie devono avere una superficie di inviluppo non maggiore di 1/5 della superficie sulla quale vengono applicate.
10. I colori da adottare devono essere in armonia con i caratteri dell'intero edificio e con quelli presenti negli edifici vicini, con particolare riferimento all'importanza artistica di questi ultimi.

#### **Articolo 356 – Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi e altro**

1. È facoltà dell'Ac porre lapidi o targhe commemorative sui prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'edificio.
2. Qualora, venga demolito un immobile sul quale erano affisse lapidi commemorative o stemmi di interesse pubblico, il proprietario deve riconsegnarli all'Ac, salvo il caso che sia prevista la loro ricollocazione sull'edificio ricostruito in sito e fatti salvi eventuali diritti di proprietà.

#### **Articolo 357 – Impatto visivo e ambientale degli impianti tecnologici**

1. Gli apparati tecnologici e i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, nonché le radioantenne della telefonia cellulare, posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente, anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico.
2. In base al criterio di cui al precedente comma 1, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici; non è comunque consentita la loro installazione sui fronti degli edifici, quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.
4. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne, di cui al precedente comma 3, devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia, o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera.

#### **Articolo 358 – Recinzioni**

1. Le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico e comunque del Ncs.
2. I proprietari dei terreni confinanti col suolo pubblico, nel centro urbano, devono recingere solidamente la proprietà privata; la stessa disposizione potrà essere estesa anche a qualunque altra zona del territorio comunale, quando ciò sia necessario alla sicurezza, al decoro o sia necessario nel pubblico interesse.
3. La recinzione deve realizzarsi, fatte salve le autorizzazioni del caso, con muratura, cancellata o altre difese stabilmente infisse al suolo e di aspetto decoroso.

4. E' comunque assolutamente vietato di effettuare le recinzioni con filo di ferro spinato o con altri materiali che possano costituire pericolo per i passanti.

## **CAPITOLO IX - TOPONOMASTICA**

### **Articolo 359 – Toponomastica**

1. Il Comune applica e mantiene, sulle pareti esterne di edifici privati prospicienti gli spazi pubblici, targhe o indicatori di toponomastica urbana, targhe direzionali, cartelli o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, ecc.
2. Il Comune stabilisce le modalità attuative per la apposizione degli elementi di cui al precedente comma 1 e le caratteristiche tecniche delle soluzioni da adottare; devono conformarsi ai modelli stabiliti dal Comune anche le indicazioni relative alla presenza di servizi.
3. Qualora l'installazione di targhe, tabelle, orologi, lapidi, ecc., riguardi pareti non prospettanti su spazi pubblici, la stessa non è assoggettata a provvedimenti abilitativi, purché l'edificio interessato non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.
4. In caso sia stato necessario rimuovere provvisoriamente l'indicatore apposto sulla parete per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e manutenzione esterna degli edifici, il proprietario è tenuto alla sua ricollocazione nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dall'Ufficio Toponomastica.
5. È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

### **Articolo 360 – Numeri civici**

1. Il Comune, attraverso l'ufficio competente, assegna a ogni accesso diretto di edificio il numero civico e i relativi subalterni alle Ui, facendo apporre, a spese dei titolari, l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della legge 1228/1954 e del relativo regolamento di esecuzione.
2. Il titolare riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo e a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato; lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.
3. I numeri civici devono essere indicati su targhe di materiale resistente, eventualmente luminescenti nelle zone rurali.
4. Nelle Zto A del Puc il materiale è di tipo lapideo e di tonalità chiara tale da essere ben contestualizzato con l'edificio.
5. Le targhe devono essere apposte, preferibilmente in alto a destra di ciascun portone o, in caso di cancello, sul pilastro destro; devono essere ben visibili e individuabili, non coperti da alberi o da altro.

### **Articolo 361 – Numerazione interna**

1. In occasione della costruzione di nuovi edifici ovvero della ristrutturazione completa o parziale di alcune Ui, aperte su una stessa scala o su uno stesso cortile, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, relativi alle singole Ui, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
2. L'assegnazione dei numeri interni, di cui al precedente comma 1, avviene dopo la presentazione all'Ufficio toponomastica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo titolo edilizio acquisito, che individua gli accessi esterni all'edificio, nonché tutti gli accessi relativi alle singole Ui.

3. I numeri civici devono essere indicati su targhe di materiale resistente e collocate, possibilmente, in alto a destra di ciascun accesso all'Ui.

**PARTE V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI****TITOLO I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI****CAPITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE****Articolo 362 – Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e di dettaglio, l'organo comunale competente, ove del caso sentita la CED e la CaP, approva appositi strumenti progettuali, di piano e di programma, per settori specifici, quali, in particolare:
  - a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - b) per le zone oggetto di recupero integrato e di riqualificazione urbana;
  - c) per le zone verdi e le alberature;
  - d) per i servizi pubblici;
  - e) per gli usi compatibili;
  - f) per l'arredo urbano ed il colore;
  - g) per la viabilità, i trasporti e la circolazione urbana;
  - h) per il commercio ed i pubblici esercizi;
  - i) per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - j) per il risanamento acustico e il contenimento del rumore;
  - k) per i servizi tecnologici nel sottosuolo;
  - l) per la tutela ecologica del territorio;
  - m) per la protezione civile e la sicurezza urbana;
  - n) per le attività estrattive.
2. Nei casi di cui al precedente comma 1, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, devono risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici vigenti e al Ruec, anche alle prescrizioni tecniche relative, in quanto applicabili; tale verifica di conformità, effettuata dagli uffici comunali competenti, è compresa nelle operazioni di controllo e approvazione dei progetti.

**Articolo 363 – Validità ed efficacia del Ruec**

1. Dalla data di entrata in vigore, il Ruec assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto relativo alle opere edilizie e al processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.
2. Il Ruec non si applica agli interventi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di PdC, richiesta di Aa, o Dia, in data antecedente quella di entrata in vigore.
3. E' fatta salva l'attuazione dei PdC rilasciati alla data di adozione in Cc del Ruec, ai sensi dell'art. 29 della Lr 16/2004, purché nel rispetto dei tempi di inizio e fine lavori di cui all'art. 15 del Dpr 380/2001.
4. Per tutto quanto riguarda le procedure amministrative, il Ruec è integrato dalle disposizioni, in quanto compatibili, contenute nello Statuto comunale e nei relativi regolamenti di attuazione, ai sensi del DLgs 267/2000 e smi.

**Articolo 364 – Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. Dalla data di entrata in vigore del Ruec, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel Ruec stesso.
2. In particolare, il Ruec sostituisce integralmente il regolamento edilizio, nonché tutte le norme igieniche relative al progetto edilizio, per gli aspetti meramente edilizi, contenute nel vigente regolamento comunale di igiene.

3. Qualora indicazioni e/o definizioni del presente Ruec risultassero in contrasto con le Nta del Puc vigente all'atto dell'entrata in vigore del Ruec, dette Nta prevalgono su quelle del presente Ruec ai fini dell'attuazione del Puc.

## **CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Articolo 365 – Violazioni e sanzioni**

1. Per tutto quanto non diversamente previsto dal Ruec in materia di procedimento amministrativo, sua organizzazione e relative responsabilità, partecipazione e diritto di accesso, si applicano le norme di cui alla legge 241/1990 e smi, fatti salvi lo Statuto comunale e gli altri regolamenti comunali in materia.
2. Alle violazioni delle norme del Ruec, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dal Dpr 380/2001 e smi.
3. Con deliberazione dell'organo competente, il Comune stabilisce l'entità delle sanzioni amministrative pecuniarie da applicarsi con riferimento ai diversi tipi di violazione del Ruec, quali abusi edilizi, violazioni amministrative, mancato rispetto della normativa di settore, ecc.

### **Articolo 366– Modifiche e adeguamenti periodici del Ruec**

1. L'emanazione di nuove norme derivanti da leggi e disposizioni, statali e regionali, in materia urbanistica ed edilizia che comportino modifiche e/o integrazioni del presente Ruec, si intenderanno recepite senza che venga definita una variante al Ruec stesso.
2. Salvo quanto precisato al precedente comma 1, ai fini dell'adeguamento a norme e indicazioni nazionali, regionali o provinciali, il Ruec verrà sottoposto a periodica revisione; le modifiche eventualmente necessarie saranno apportate tempestivamente, mediante la completa ristesura del presente Ruec in forma di testo coordinato.
3. Degli aggiornamenti del Ruec, di cui ai precedenti comma 1 e 2, verrà data comunicazione a mezzo stampa.

### **Articolo 367 - Norme finali**

1. Le disposizioni contenute nel presente Ruec non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, Uo o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio-assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e Lr 10/2004 e loro modifiche ed integrazioni.
2. Ai lotti edificati, illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'art. 4 del presente Ruec.

**Elenco delle principali sigle utilizzate nel Ruec**

Aa = autorizzazione amministrativa

Ac = amministrazione comunale

AdiB = autorità di bacino

AdiP = accordo di programma

Api = atti di programmazione degli interventi

art. = articolo

artt. = articoli

Asi = area di sviluppo industriale

Asl = azienda sanitaria locale

Burc = bollettino ufficiale della Regione Campania

CadA = commissario ad acta

CaP = commissione ambientale per il paesaggio

Cc = consiglio comunale

cc = codice civile

Cce = certificato di conformità edilizia

Ccu = commissione consiliare urbanistica

CdS = conferenza dei servizi

CdU = certificato d'uso

Ce = comunità europea

CEd = commissione edilizia comunale

cm = centimetri

cp = codice penale

Csue = classe di suolo urbano equivalente

Cua = comparti urbanistici di attuazione

Dc = distanza dai confini

Df = distanza dagli edifici

Dia = denuncia di inizio attività

Di = decreto interministeriale

DI = decreto legge

DLgs = decreto legislativo

Dm = decreto ministeriale

Dpcm = decreto del presidente del consiglio dei ministri

Dpgr = decreto del presidente della giunta regionale

Dpr = decreto del presidente della repubblica

Gc = giunta comunale

Gr = giunta regionale

H = altezza dell'edificio

ha = ettaro

hi = altezza di interpiano

Ialb = indice di piantumazione arborea

Ied = intervento edilizio diretto

Iff = indice di fabbricabilità fondiario

Ift = indice di fabbricabilità territoriale

Istat = istituto nazionale di statistica

Iup = intervento urbanistico preventivo

LLpp = lavori pubblici

Lr = legge regionale della Campania

m = metri

Ncs = nuovo codice della strada

Nta = norme tecniche di attuazione

PdC = permesso di costruire

Pp = parere preventivo

Prae = piano regionale attività estrattive

Psai = piano stralcio per l'assetto idrogeologico

Pua = piani urbanistici di attuazione

Puc = piano urbanistico comunale



Pu = progetto unitario

Rcf = rapporto di copertura fondiario

Rd = regio decreto

RegNcs = regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada

Rp = rapporto di permeabilità

RRii = registri immobiliari

Rs = rapporto stradale

Ruec = regolamento urbanistico edilizio comunale

Ruf = rapporto di utilizzabilità fondiario

Rup = responsabile unico del procedimento

Rut = rapporto di utilizzabilità territoriale

Sc = superficie coperta

Sf = superficie fondiaria

Sia = studio di impatto ambientale

Sp = superficie permeabile

spp = coefficiente di calcolo delle superfici per parcheggi pertinenziali

Spp = superfici per parcheggi pertinenziali

St = superficie territoriale

Slp = superficie utile lorda

Smi = successive modifiche e integrazioni

Snr = superfici non residenziali

Sua = superficie agricola utilizzata

Suap = sportello unico per le attività produttive

Sue = sportello unico per l'edilizia

Surb1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria

Surb2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

SurbG = superficie per opere di urbanizzazione generale

Tosap = tassa occupazione spazi ed aree pubbliche

Ui = unità immobiliare

Uia = unità immobiliare abitativa

Utc = ufficio tecnico comunale

Via = valutazione di impatto ambientale

Vpp = vuoto per pieno

Vt = volume dell'edificio

Zto = zona territoriale omogenea