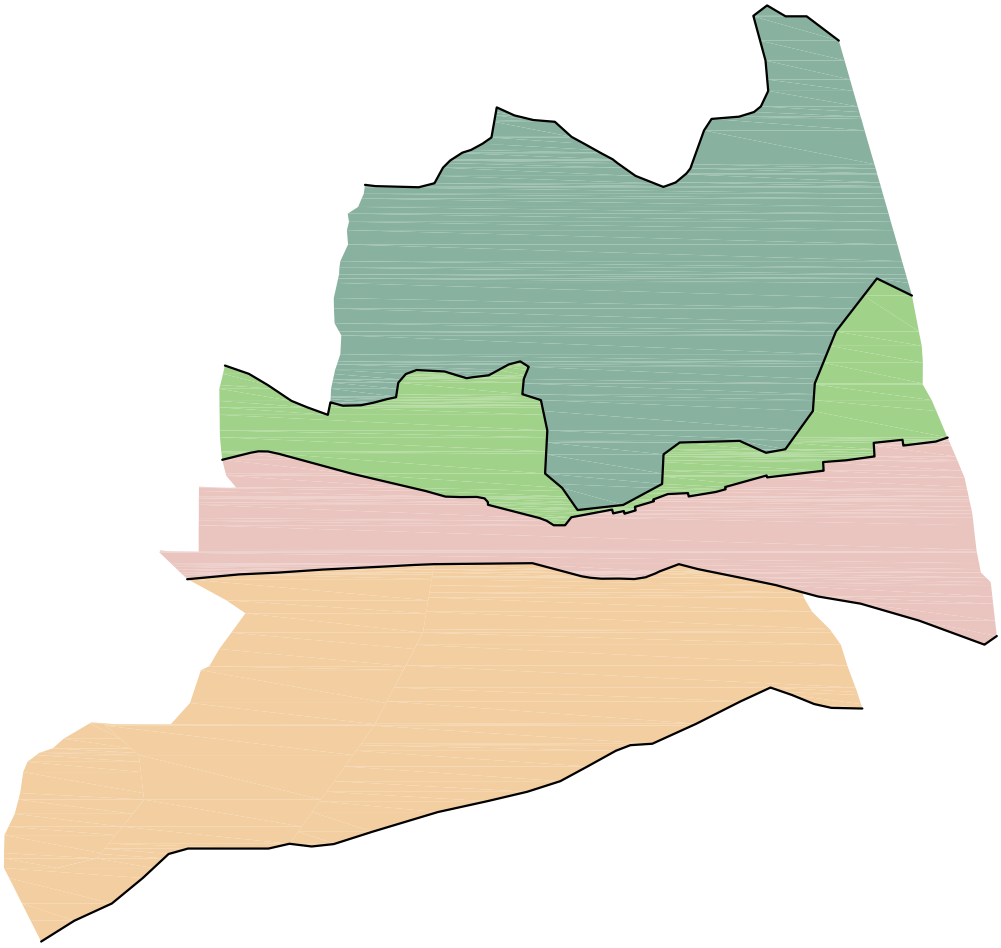
PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMUNE DI SANTA MARIA A VICO

PROVINCIA DI CASERTA



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

CAPOGRUPPO
PROF. ARCH. PASQUALE MIANO

ARCH. EUGENIO CERTOSINO
ARCH. ANTONIO DE ROSA
ARCH. FABRIZIO FUSCO
DOTT. AGR. MICHELINO ERCOLINO

CON
ARCH. GIUSEPPE RUOCCO

SINDACO
RAG. ANDREA PIROZZI

RUP
ING. GENNARO ISOLETTI

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

RUEC

Approvato con delibera di C.C. n.44 del 16/12/2016

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI 7
Capitolo I - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale 7
Art. 1. Oggetto e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) 7
Capitolo II – Organi della Pubblica Amministrazione 8
Art. 2. Commissione Edilizia Integrata per il paesaggio 8
Art. 3. Funzionamento della Commissione Edilizia Integrata per il paesaggio 9
Art. 4. Sportello Unico per l'Edilizia 10
Capitolo III - Definizioni e parametri 11
Art. 5. Definizioni generali 11
Art. 6. Parametri edilizi 12
Art. 7. Parametri urbanistici 13
Art. 8. Distanze 17
Capitolo IV - Definizioni degli interventi edilizi 19
Art. 9. Interventi edilizi 19
Art. 10. Manutenzione ordinaria 19
Art. 11. Manutenzione straordinaria 20
Art. 12. Restauro: risanamento conservativo, restauro architettonico, ripristino tipologico 20
Art. 13. Ristrutturazione edilizia 22
Art. 14. Ristrutturazione urbanistica 22
Art. 15. Nuova costruzione 23
Art. 16. Recupero e risanamento delle aree libere 24
Art. 17. Frazionamenti 24

PARTE SECONDA – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI URBANISTICI 25
Capitolo V – Piani Urbanistici Attuativi 25
Art. 18. Definizione dei Piani Urbanistici Attuativi 25
Art. 19. Elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo 25
Art. 20. Procedimento di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica 28
Art. 21. Specificazione per l'Approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata 28
Art. 22. Convenzioni 29
Capitolo VI – Comparti Perequativi 31
Art. 23. Perequazione urbanistica ed attuazione dei comparti perequativi 31
Art. 24. Convenzioni nei Comparti Perequativi 32
Capitolo VII – Opere ed oneri di urbanizzazione 34
Art. 25. Opere di urbanizzazione 34
Art. 26. Disciplina degli Oneri di urbanizzazione 35

Art. 27. Ricorso alla finanza privata nella realizzazione e gestione di opere di urbanizzazione 35

PARTE TERZA – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI EDILIZI 37

Capitolo VIII – Procedure prima dell'inizio dei lavori 37
Art. 28. Procedimenti amministrativi relativi agli interventi edilizi privati 37
Art. 29. Autorizzazione amministrativa 39
Art. 30. Soggetti aventi titolo 39
Art. 31. Valutazione preventiva ed esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio aventi significativo impatto ambientale 41
Art. 32. Volturazione dei titoli abilitativi 42
Art. 33. Diritto di accesso e richiesta di riesame 42
Art.34. Interventi in sanatoria 43
Art. 35. Disciplina della Comunicazione di Inizio Lavori 44
Art. 36. Disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività 45
Art. 37. Proroga della Segnalazione certificata di inizio attività 46
Art. 38. Disciplina della Denuncia di inizio attività 46
Art. 39. Proroga della Denuncia di inizio attività 48
Art. 40. Controllo sugli interventi oggetto di CIL, DIA o SCIA 48
Art. 41. Disciplina del Permesso di costruire 49
Art. 42. Permesso di costruire convenzionato 53
Art. 43. Permesso di costruire in deroga 53
Art. 44. Varianti e proroghe al permesso di costruire 54
Art. 45. Procedure per il controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire 54
Capitolo IX – Procedure per l'esecuzione dei lavori 55
Art. 46. Prescrizioni generali 55
Art. 47. Comunicazione di inizio lavori 55
Art. 48. Richiesta e consegna dei punti fissi 56
Art. 49. Controllo sull'esecuzione dei lavori. 56
Art. 50. Lavori eseguibili d'urgenza 57
Capitolo X – Il Cantiere 58
Art. 51. Disciplina del cantiere 58
Art. 52. Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie 59
Art. 53. Scavi, rifiuti e demolizioni 59
Art. 54. Rinvenimenti 60
Art. 55. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici 60
Capitolo XI - Conclusione dei lavori 61
Art. 56. Ultimazione delle strutture e comunicazione di fine lavori 61
Art. 57. Rilascio del certificato di agibilità 61
Art. 58. Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità 62

PARTE QUARTA – QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI 63
Capitolo XII – Norme igieniche e di fruibilità degli edifici 63
Art. 59. Classificazione dei locali 63
Art. 60. Agibilità e caratteristiche dimensionali dei locali 64
Art. 61. Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone disabili 66
Art. 62. Isolamento dall'umidità 67
Art. 63. Isolamento termico 67
Capitolo XIII – Prescrizioni funzionali 68
Art. 64. Edifici ad uso agricolo 68
Art .65. Soppalchi 68
Art. 66. Sporgenze fisse e mobili 69
Art. 67. Terrazzi 69
Art. 68. Balconi 70
Art. 69. Sottotetti 70
Art. 70. Seminterrati e locali interrati 71
Art. 71. Abbaini e lucernari 71
Art. 72. Portici 71
Art. 73. Rampe 72
Art. 74. Prefabbricati 72
Art. 75. Cortili e cavedi 72
Art. 76. Parcheggi pertinenziali 73
Art. 77. Servitù pubbliche 73
Art. 78. Aree esterne pavimentate 74
Art. 79. Orti Urbani e giardini urbani 75
Art. 80. Zootecnia , allevamento bestiame e ricovero animali 76
Capitolo XIV – Prescrizioni tecnico – costruttive e di inserimento nel contesto 77
Art. 81. Coperture, canali di gronda e pluviali 77
Art. 82. Parapetti e ringhiere 77
Art. 83. Recinzioni e cancelli 78
Art. 84. Pareti perimetrali 79
Art. 85. Serramenti 79
Art. 86. Intercapedini e griglie di aerazione 80
Art. 87. Pannelli solari e fotovoltaici 80
Art. 88. Impianto di smaltimento delle acque piovane 80
Art. 89. Impianti di smaltimento delle acque nere 81
Art. 90. Modalità di scarico delle acque bianche e nere 82
Art. 91 . Impianti di gas per uso domestico 83
Art. 92. Impianti di spegnimento incendi 83
Art. 93. Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie 84
Art. 94. Muri di sostegno 84
Art. 95. Antenne 85
Capitolo XV – Pertinenze, manufatti temporanei e stagionali 86
Art. 96. Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze 86
Art. 97. Inserimento delle pertinenze nel contesto 88

Art. 98. Manufatti per esigenze temporanee 88
Capitolo XVI – Requisiti prestazionali degli edifici in materia energetica, ambientale e di bio - architettura 90
Art. 99. Prescrizioni in materia energetica, ambientale e di bio . architettura 90
Art. 100. Prescrizioni per le auto elettriche 90
Art. 101. Misure relative all'orientamento degli edifici ed al controllo della radiazione solare 90
Art. 102. Misure relative al controllo della trasmittanza involucro 91
Art. 103. Misure relative al miglioramento efficienza energetica impianti termici e per la produzione di calore 91
Art. 104. Miglioramento efficienza impianti elettrici 92
Art. 105. Impiego di fonti energetiche rinnovabili – acqua calda ed energia elettrica 92
Art. 106 . Miglioramento del benessere ambientale relativo alla ventilazione 92
Art. 107. Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa – rifiuti solidi urbani 93
Art. 108. Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa – antenne ed impianti di condizionamento 93
Art. 109. Miglioramento dell'isolamento acustico delle facciate e delle partizioni 94
Art. 110. Contenimento consumo acqua 94

PARTE QUINTA – QUALITA' DEGLI INTERVENTI URBANI 96
Capitolo XVII – Spazio aperto pubblico e ad uso pubblico 96
Art. 111. Strade 96
Art. 112. Aree per parcheggio 97
Art. 113. Piazze e aree pedonalizzate 99
Art. 114. Aree verdi urbane 99
Capitolo XVI – Reti di sottoservizi 101
Art. 115. Rete e impianti di approvvigionamento idrico 101
Art. 116. Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque 101
Art. 117. Rete e impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani 104
Art. 118. Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica 104
Art. 119. Rete e impianti di distribuzione del gas 105
Art. 120. Rete e impianti per le telecomunicazioni 106
Art. 121. Rete e impianti per la pubblica illuminazione 107

PARTE SESTA - NORME TRANSITORIE E FINALI 109
Capitolo I - Norme transitorie e finali 109
Art. 122. Norme transitorie 109
Art. 123. Prescrizione degli abusi edilizi minori 109
Art. 124. Tolleranza 109
Art. 125. Entrata in vigore e varianti 110
Art. 126. Vigilanza e coercizione 110

Art. 127. Messa in sicurezza di edifici pericolanti 110
Art. 128. Violazione del regolamento e sanzioni 111

ALLEGATO A – DISCIPLINA DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA 112
Capitolo IA – Disposizioni Generali 112
Art. A1 – La disciplina di recupero del centro storico 112
Art. A2 - Prescrizioni generali 112
Art. A3 - Elementi strutturali 113
Art. A4 – Coperture 114
Art. A5 – Lucernari ed Abbaini 115
Art. A6 - Comignoli e torrini esalatori 115
Art. A7 – Canne fumarie 116
Art. A8 – Cornicioni ed aggetti di gronda 117
Art. A9 - Canali di gronda e pluviali 117
Art. A10 – Balconi e Bucature 118
Capitolo IIA – Impianti tecnologici 119
Art. A11 - Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile ad uso individuale 119
Art. A12 - Pannelli solari, fotovoltaici, pompe di calore ed altri impianti tecnologici 120
Capitolo IIIA – Facciate 122
Art. A13 - Composizione architettonica delle facciate 122
Art. A14 – Intonaci e tinteggiature 122
Art. A15 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale 124
Art. A16 - Murature a faccia vista 125
Art. A17 - Serramenti esterni 126
Art. A18 - Porte e portoni 128
Art. A19 - Serramenti e simili 128
Art. A20 - Vetrine e simili 129
Art. A21 - Elementi in ferro 129
Art. A22 - Impianti tecnologici di facciata 130
Art. A 23 - Campanelli, citofoni e videocitofoni 131
Art. A24 - Targhe indicanti arti, mestieri e professioni 132
Art. A25 - Scale esterne 132
Art. A26 - Muri e parapetti 132
Capitolo IVA – Spazi aperti 133
Art. A27 – Prati e prati alberati 133
Art. A28 – Giardini 133
Art. A29 – Orti 134
Art. A30 – Cortili e spazi pavimentati 134
Capitolo VA – Classificazione tipo – morfologica in attuazione dell'art. 49 delle NTA del PUC 136
Art. A31 – Classificazione tipo – morfologica ed interventi edilizi 136
Art. A32 – Dosser documentale finalizzato alla determinazione della classificazione tipo – morfologica degli edifici 136

Art. A33 – Edifici di impianto storico – architettonico (A) 137
Art. A34 - Edifici inutilizzati che mantengono la loro configurazione originaria (B) 138
Art. A35 - Edifici di nuovo impianto presenti nell'IGM del 1954 (C) 139
Art. A36 - Edifici di nuovo impianto non presenti nell'IGM del 1954 (D) 139

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Art. 1. Oggetto e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

1 – Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è, di concerto con il PUC, strumento della pianificazione urbanistica comunale, attraverso il quale il Comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale.

2 – Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale, sono soggette al presente RUEC, che si configura come norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica nel territorio comunale, nonché alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC ed alle norme nazionali o regionali vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

3 – In particolare il RUEC, in conformità con quanto disposto dalla L.R. n. 16 /2004 e ss.mm.ii. con quanto previsto dall'art. 4 (L), comma 1 e 2 del D.P.R. n. 380/2001 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") e ss.mm.ii. :

1) individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, esplicitandone le procedure amministrative;
2) individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
3) disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
4) definisce, in conformità con il PUC e con le relative NTA, i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
5) disciplina gli oneri concessori;
6) specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale.

4 – Il RUEC, in merito alle procedure di perequazione urbanistica previste dall'art. 32 della L.R. n. 16/2004, individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, tenendo conto dello stato sia di fatto che di diritto in cui versano i relativi immobili all'atto della formazione del PUC.

5 – Il RUEC in merito alle tematiche un materia energetico - ambientale articola una normativa in armonia con gli indirizzi regionali di cui al BURC 33/2007.

Capitolo II – Organi della Pubblica Amministrazione

Art. 2. Commissione Edilizia Integrata per il paesaggio

1 - Per il solo svolgimento dei compiti inerenti la gestione del vincolo paesaggistico di cui al D.L.vo n. 42/2004 è istituita la Commissione integrata per il paesaggio, formata da con cinque membri esperti in materia di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricole–forestali naturalistiche, arti figurative, legislazione beni culturali, di cui uno rappresentante del Soprintendente ai BAPPSAE di Napoli e dallo stesso nominato, gli altri quattro nominati dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 65/1981 come integrato dalla L.R. n. 10/1982 e ss.mm.ii. (esercizio delle deleghe e sub-deleghe in materia di beni ambientali).

2 – La Commissione Edilizia Integrata esprime a maggioranza il proprio parere di cui alle L.R. n. 65/1981 e n. 10/1982, con la presenza di almeno tre membri aggregati. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

3 – I componenti, non dipendenti né amministratori del comune, durano in carica per tre anni e sono eletti dal Consiglio comunale fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, sulla base della documentazione attinente la propria attività professionale, attestata dal possesso di adeguato titolo di studio nonché dalla comprovata esperienza nelle materie concernenti l'architettura, l'urbanistica, l'attività edilizia, l'ambiente, lo studio e la gestione dei suoli. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione. I componenti e sono rieleggibili consecutivamente una sola volta.

4 – Il presidente deve essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici

5 – I componenti devono essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche e ambientali e devono essere in possesso di qualificata esperienza, almeno triennale se laureati e quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie suddette e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune.

6 – Il Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un dipendente tecnico - amministrativo del Comune. In assenza del Segretario, le funzioni possono essere svolte da uno dei membri della Commissione, che non perde il diritto di voto.

7 – I membri della commissione assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive sono dichiarati automaticamente decaduti. Il Consiglio comunale provvede alla sostituzione.

Art. 3. Funzionamento della Commissione Edilizia Integrata per il paesaggio

1 – La Commissione si riunisce, su convocazione per iscritto notificata ad ogni componente, almeno una volta ogni tre mesi e ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno. Nei casi di provata urgenza, le convocazioni possono avvenire anche mediante altre forme, almeno entro il giorno precedente la riunione.

2 – Le adunanze della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti della Commissione, oltre al Presidente.

3 – I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti, nei quali, in qualsiasi modo, fossero materialmente interessati. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta. Si parla di interessamento del componente nei seguenti casi:

- qualora il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento;
- quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di Permesso di costruire o di autorizzazione;
- quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione;
- quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.

4 – I pareri della Commissione sono resi a maggioranza semplice dei presenti, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale attraverso apposita relazione scritta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

5– La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti. Per argomenti di particolare importanza, la Commissione può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori e rappresentanti di categorie sociali interessate. In ogni caso tali soggetti non partecipano ne assistono alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

6 – La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.

7 – All'atto dell'insediamento, la Commissione, su proposta del Presidente, approva, con specifico verbale, a maggioranza qualificata, le procedure relative:

a) alle modalità di espressione del parere, tutelando le eventuali relazioni di minoranza;
b) alla verbalizzazione delle riunioni;

c) alla vidimazione degli atti e degli elaborati.

Tali procedure e criteri sono resi pubblici e possono essere modificati dalla Commissione con un nuovo verbale adeguatamente pubblicizzato.

Art. 4. Sportello Unico per l'Edilizia

1 – Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

2 – Ai sensi dell' art.5 del D.P.R. 380/2001 - T.U. in materia edilizia, le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, Titolo II del decreto legislativo 267/2000, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

3 – Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) provvede a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 5 comma 2 del D.P.R. 380/2001 - T.U. in materia edilizia.

Capitolo III - Definizioni e parametri

Art. 5. Definizioni generali

1 - Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del RUEC si assumono le seguenti definizioni:

- **Sedime:** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza;
- **Sagoma:** Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m;
- **Edificio:** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente
- indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo;
- **Piano fuori terra:** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
- **Piano seminterrato:** Parti di edifico in cui la quota dell' intradosso del solaio di copertura è in ogni punto uguale o inferiore a 1 m fuori terra;
- **Piano interrato:** Parti di edifico in cui la quota dell'intradosso del solaio di copertura è in ogni punto uguale o inferiore alla quota esterna di calpestio;
- **Sottotetto:** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante;
- **Soppalco:** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso;
- **Pertinenza:** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà;
- **Balcone:** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni;
- **Ballatoio:** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto;
- **Terrazza:** Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni;
- **Pensilina:** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno;

- **Portico/Porticato:** Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio;
- **Loggia/Loggiato:** Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni;
- **Tettoia:** Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali;
- **Veranda:** Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art. 6. Parametri edilizi

1 – Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti parametri ed indici edilizi:

- **altezza della facciata (Hf) [m]**, espressa in metri, è l'altezza misurata dalla quota costante della linea di terra orizzontale, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza) o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera, fino all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto. Nel caso il cui la linea di terra non sia orizzontale (facciate a taglio rispetto ai pendii) l'altezza sarà misurata dalla quota media riscontrabile sulla linea di terra lungo il prospetto in questione fino all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato, come nei casi dei tetti a falde, o nei casi di coperture a volta, si considera la sua quota media. In ogni caso dal conteggio dell'altezza sono escluse tutte le parti di edificio escluse dal calcolo della volumetria, così come definite ai commi seguenti.
- **altezza massima della costruzione (Hmax) [m],** espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione;
- **altezza della costruzione (H) [m],** espressa in metri, è l'altezza massima della costruzione, nel caso di edificio con altezze delle facciate costanti. Qualora le altezze siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata come media tra le altezze.
- **numero dei piani della costruzione (Np) [n]**: è il numero dei piani di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie utile lorda.
- **volume complessivo di un edificio (V) [mc]:** espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) di ogni piano fuori terra per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa tra le quote o dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, etc.) o del piano di sistemazione esterna.

Nel caso in cui tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Sono esclusi dal calcolo del volume:

a) volumi tecnici, così come definiti al precedente articolo, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali locali per macchinari degli ascensori, o locali per impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, deposito rifiuti, cabine elettriche, ecc.) limitati alle dimensioni strettamente indispensabili per il loro scopo;
b) vani corsa degli ascensori, torrini scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura e vani scale se a servizio di più di due unità abitative per piano (scale condominiali);
c) porticati e logge così come definiti dal precedente articolo;
d) balconi e terrazzi;
e) spazi, compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero o alla manovra dei veicoli ivi compresi box auto per una superficie non superiore a 25 mq;
f) locali completamente interrati in cui la quota dell'intradosso del solaio di copertura è in ogni punto uguale o inferiore alla quota esterna di calpestio e locali seminterrati in cui la quota dell' intradosso del solaio di copertura è in ogni punto uguale o inferiore a 1 m fuori terra;
g) sottotetti:
    - con altezza media, calcolata dividendo il volume (al netto degli spessori murari e della copertura) per la superficie utile lorda (al netto degli spessori murari), minore di 2.40 m;
    - con altezza minima, in corrispondenza del perimetro, in tutti punti inferiore a 1,40 m
    - con superficie finestrata apribile inferiore a 1/8 della superficie del pavimento
    - in ogni caso privi dei requisiti di abitabilità e agibilità così come definiti dal presente RUEC;
h) lo spessore dei muri perimetrali e degli elementi di copertura eccedenti i 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm;
i) opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche;
j) le pertinenze, così come definite dal precedente articolo.

Art. 7. Parametri urbanistici

1 – Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti parametri ed indici urbanistici:

- **superficie territoriale (St) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a

pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie (superficie fondiaria), delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura, al netto della grande viabilità esistente o prevista;

- **superficie fondiaria (Sf) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale utilizzabile per una trasformazione edificatoria mediante intervento edilizio. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici corrispondente al lotto da asservire alla costruzione. È misurata al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutta la viabilità esistente o prevista;
- **superficie permeabile (Sp) [mq]**: espressa in metri quadrati, è ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio;
- **superficie per le opere di urbanizzazione primaria (Sur1) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la somma delle aree destinate alle seguenti opere:
    a) le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
    b) gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
    c) i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
    d) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
    e) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
    f) la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;
    g) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
    h) la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
    i) gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali piccole attrezzature.
- **superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Sur2) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la somma delle le aree destinate a:

a) gli asili nido;
b) le scuole materne;
c) le scuole dell'obbligo;
d) i mercati di quartiere;
e) le delegazioni comunali;
f) le chiese ed altri edifici religiosi;
g) gli impianti sportivi di quartiere;
h) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
i) le aree verdi di quartiere ed i parchi urbani;

- **unità minima di intervento (Smi) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la parte urbana minima, specificatamente individuata nello strumento urbanistico generale o nei piani attuativi, non ulteriormente suddivisibile, oggetto di specifico intervento urbanistico e/o edilizio, indipendentemente dal regime proprietario;
- **superficie coperta (Sc) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
- **superficie utile lorda di piano (Slp) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la superficie di un piano delimitata dal perimetro esterno delle murature, da cui sono escluse le superfici relative a:
    a) volumi tecnici, così come definiti al precedente articolo, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali locali per macchinari degli ascensori, o locali per impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, deposito rifiuti, cabine elettriche, ecc.) limitati alle dimensioni strettamente indispensabili per il loro scopo;
    b) vani corsa degli ascensori, torrini scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura e vani scale se a servizio di più di due unità abitative per piano (scale condominiali);
    c) porticati e logge così come definiti dal precedente articolo;
    d) balconi e terrazzi;
    e) spazi, compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero o alla manovra dei veicoli ivi compresi box auto per una superficie non superiore a 25 mq;
    f) le superfici utili lorde relative a volumi in cui la quota dell'intradosso del solaio di copertura è in ogni punto uguale o inferiore alla quota esterna di calpestio e le superfici utili lorde relative a volumi seminterrati in cui la quota dell' intradosso del solaio di copertura è in ogni punto uguale o inferiore a 1 m fuori terra;
    g) sottotetti:
        - con altezza media, calcolata dividendo il volume (al netto degli spessori murari e della copertura) per la superficie utile lorda (al netto degli spessori murari), minore di 2.40 m;
        - con altezza minima, in corrispondenza del perimetro, in tutti punti inferiore a 1,40 m

  - con superficie finestrata apribile inferiore a 1/8 della superficie del pavimento
  - in ogni caso privi dei requisiti di abitabilità e agibilità così come definiti dal presente RUEC;

h) lo spessore dei muri perimetrali e degli elementi di copertura eccedenti i 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm;
i) opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche;
j) le pertinenze, così come definite dal precedente articolo.

- **superficie utile lorda della costruzione (Sul) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici utili lorde di pavimento (Slp) di tutti i livelli abitabili o agibili (sottotetto compreso), fuori od entro terra, di un fabbricato, qualunque sia la loro destinazione d'uso;
- **superficie utile netta di piano (Sup) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la superficie ricavata deducendo dalla superficie utile lorda di pavimento (Slp) così come definita in precedenza, tutte le superfici non destinate al calpestio. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di mt 0,50;
- **superficie utile netta della costruzione (Sun) [mq]:** espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici utili nette di pavimento (Sup) di tutti i piani di un edificio, entro e fuori terra, sottotetto abitabile compreso;
- **indice di utilizzazione territoriale (Ut) [mq/mq]:** espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra superficie utile lorda e superficie territoriale (Sul/St) ovvero rappresenta la superficie utile lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale;
- **indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]:** espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra superficie utile lorda e superficie fondiaria (Sul/Sf) ovvero rappresenta la superficie utile lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;
- **indice di fabbricabilità territoriale (It) [mc/mq]:** espresso in metri cubi/metri quadrati, è il rapporto tra volume complessivo di un edificio e superficie territoriale (V/St) ovvero rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;
- **indice di fabbricabilità fondiaria (If) [mc/mq]:** espresso in metri cubi/metri quadrati, è il rapporto tra volume complessivo di un edificio e superficie fondiaria (V/Sf) ovvero rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;
- **plafond (Plf) [mc/mq]:** espresso in metri cubi/metri quadrati, nell'ambito del meccanismo perequativo, rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato indipendentemente dagli effetti conformativi delle scelte di allocazione delle diverse funzioni territoriali;
- **rapporto di copertura territoriale (Rct) [mq/mq]:** espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto fra superficie coperta e superficie territoriale (Sc/St);
- **rapporto di copertura fondiaria (Rcf) [mq/mq]:** espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto fra superficie coperta e superficie fondiaria (Sc/Sf);

- **indice di permeabilità territoriale (Pt) [mq/mq]:** espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie territoriale (Sp/St) e permette di individuare la quota di suolo non pavimentato e che consente alle acque meteoriche di filtrare nel sottosuolo senza essere imbrigliate;
- **indice di permeabilità fondiaria (Pf) [mq/mq]:** espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie fondiaria (Sp/Sf);
- **indice di densità arborea (Da) [n/mq]:** è il numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata (St o Sf);
- **indice di densità arbustiva (Dr) [n/mq]:** é il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata (St o Sf).

Art. 8. Distanze

1 – Le distanze tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione comprese le pertinenze, e i locali interrati e seminterrati ; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi

2 – **Distanza tra costruzioni (D).** Per gli interventi di ampliamento e di ricostruzione con spostamenti e variazioni di sagoma e per gli interventi di nuova costruzione è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute, così come definite dal Codice civile). Tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito. Per gli altri interventi, ivi compresa la sopraelevazione va mantenuta la distanza preesistente. E' consentita la costruzione in aderenza in caso di pareti realizzate sul confine e prive di vedute (art. 904 del Codice Civile).

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati in aderenza, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

3 – **Distanza dal confine (Dc).** In linea generale la distanza minima dai confini in caso di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione è di 5 m. Le parti interrate delle costruzioni possono essere realizzate - in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone - a distanza inferiore dai 5 m od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile. Per parti interrate delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura

il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla quota zero, individuata dagli elaborati di progetto.

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

***4* – <u>Distanza tra costruzioni e filo stradale (Ds).</u>** Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere pari a:

m 5, per strade locali ed interzonali interne al centro abitato;

m 20, per strade locali ed interzonali fuori dal centro abitato e m 10 per strade fuori dal centro abitato per le strade vicinali di cui all'art. 3, comma 1, del Codice della Strada;

La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azzonamento per le strade che, al momento dell'adozione del Piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della SCIA, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PUC; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PUC, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

5 – **<u>Vincolo di allineamento.</u>** Le distanza di cui al comma precedente è derogata al fine del mantenimento o della ricostruzione dei fronti unitari delle cortine edilizie, consentendo l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti. Il PUC con il termine cortina edilizia vuole intendere il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico, prescindendo da eventuali dislivelli del terreno. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo ed i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non eccedono di norma i 10 m, fatte salve eccezioni debitamente motivate.

In caso di sopraelevazione è possibile in deroga ai commi precedenti, allineare la sola parte strutturale a quella sottostante.

Capitolo IV - Definizioni degli interventi edilizi

Art. 9. Interventi edilizi

1 – Ai fini del presente RUEC si definiscono i seguenti tipi di intervento:

a) ***manutenzione ordinaria***;
b) ***manutenzione straordinaria***;
c) ***conservazione***, articolata in *risanamento conservativo*, *restauro architettonico* e *ripristino tipologico*;
d) ***ristrutturazione edilizia***, articolata in *riqualificazione leggera* e *riqualificazione totale*;
e) ***ristrutturazione urbanistica***;
f) ***nuova costruzione.***

2 – Gli interventi di cui al comma precedente sono definiti ai sensi dell'art. 3 (L) del D.P.R. n. 380/2001, "Testo Unico Edilizia".
Per le ulteriori specificazioni relative agli interventi nel centro storico si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Art. 10. Manutenzione ordinaria

1 – Sono da considerarsi 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. In modo particolare riguardano:

- riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi;
- installazione, riparazione e adeguamento di reti relative ad impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, ventilazione e fornitura gas, in modo congruente con i caratteri dell'ambiente;
- riparazione di intonaci e tinteggiature interne, relativamente alle parti destinate ad essere periodicamente ricolorate e protette (intonaci normali, elementi in legno, ferro e pietre);
- riparazioni, consolidamenti e rifacimenti di finiture interne;
- rifacimento e riparazione delle pavimentazioni.

In riferimento alle NTA del PUC sono interventi di Manutenzione ordinaria quelli definiti all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

2 – Gli interventi relativi alle parti comuni e agli esterni delle unità immobiliari, che devono obbligatoriamente interessare gli edifici nel loro complesso, sono:

- rifacimento di manti di copertura (anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti) e realizzazione di impermeabilizzazioni in genere, senza modifica dei materiali;
- riparazione degli infissi;
- ripristino degli intonaci e dei rivestimenti;

- ripristino della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri tecnologici e fisico-chimici esistenti e le coloriture tradizionali;
- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, etc.;
- installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti congruenti con le caratterizzazioni architettoniche degli edifici.

3 – Gli interventi di manutenzione ordinaria non devono comportare modifiche o realizzazione di volumi tecnici, né alterazione dell'impianto strutturale e distributivo generale, per cui non necessitano di titoli abilitativi.

Art. 11. Manutenzione straordinaria

1 – Sono da considerarsi di manutenzione le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso.. In riferimento alle NTA del PUC sono interventi di Manutenzione straordinaria quelli definiti all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.

2 – Ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi impiantistici volti all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia ed all'uso razionale dell'energia in edifici residenziali ed impianti industriali esistenti sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.

3 – Ai sensi della L. n. 13/89 e del Capo III – Parte II del D.P.R. n. 380/2001, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria mentre quelle che alterano la sagoma (quali ad esempio ascensori esterni) sono assimilate ad opere di nuova costruzione.

Art. 12. Restauro: risanamento conservativo, restauro architettonico, ripristino tipologico

1 – Sono da considerarsi di 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 essi compatibili. 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. In ogni caso, in riferimento alle NTA del PUC sono considerati interventi di Restauro quelli definiti agli art. 21 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

2 – In particolare sono interventi di *"risanamento conservativo"*, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili; 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 – Sono interventi di *"restauro architettonico"*, gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Questa tipologia di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i cortili;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

4 – Sono interventi di *"ripristino tipologico"* gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:

- il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali la partitura delle finestre, l'ubicazione degli elementi principali di distribuzione ((scale, androni, ballatoi).

Art. 13. Ristrutturazione edilizia

1 – Per ristrutturazione edilizia si intende il complesso degli 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. In ogni caso, in riferimento alle NTA del PUC sono considerati interventi di Restauro quelli definiti agli art. 24, 25 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

2 – In particolare si distinguono, nell'ambito della Ristrutturazione edilizia la "*riqualificazione leggera*" e la "*riqualificazione totale*". Gli interventi di Riqualificazione totale sono quelli di sostituzione edilizia determinanti un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti. ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nei centri e nuclei storici, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

3 – Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto legislativo 42/2004 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Art. 14. Ristrutturazione urbanistica

1 – Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono finalizzati a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso e in particolare al riordino del rapporto tra spazi edificati e spazi aperti.

2 – Nell'ambito della ristrutturazione urbanistica è compreso l'intervento di *"demolizione senza ricostruzione"*. Si tratta di un intervento volto alla definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto dell'intervento, siano essi complessi edilizi o parti di essi, nel rispetto della maglia viaria preesistente. Tali interventi sono prevalentemente finalizzati alla creazione di spazi aperti di tipo pubblico destinati a verde attrezzato, parcheggi alberati, spazi urbani pavimentati. Sono consentiti interventi di demolizione di piccole costruzioni esistenti finalizzati all'eliminazione di elementi edilizi incongrui e di scarso rilievo, che hanno occupato aree originariamente libere.

3 – L'intervento di *"ristrutturazione urbanistica"* vera e propria consiste nella sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi anche con modifiche del disegno interno dei lotti e degli isolati. Gli interventi ammissibili sono:

- abbattimento dei fabbricati esistenti;
- razionalizzazione della rete viaria e creazione di nuovi lotti per attrezzature pubbliche;

- costruzione di nuovi corpi di fabbrica, disposti in modo da determinare una migliore organizzazione urbana, con particolare riferimento alla costruzione di un nuovo sistema di spazi aperti.

4 – Le nuove costruzioni dovranno rispettare parametri e indici consentiti nei diversi ambiti di interventi urbano e architettonico.

Art. 15. Nuova costruzione

1 – Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite di precedenti articoli dagli articoli 10, 11, 12, 13 e 14. Sono comunque da considerarsi tali:

- 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 lettera e.6);
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico;
- la realizzazione di pertinenze che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 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.

2 – Agli interventi di cui prima, definiti di *"nuova edificazione"*, si riconnettono, all'interno della categoria della nuova costruzione, sia gli interventi di *"sopraelevazione"* sia quelli di *"ampliamento degli edifici esistenti"*.

3 – Per *"sopraelevazione"* si intendono gli interventi diretti al completamento dell'edificio mediante addizioni verticali, nell'ambito della sagoma dell'edificio preesistente, che comportino un incremento di Superficie Utile Lorda della Costruzione (Sul) nonché volumetrico complessivi, come disciplinato dalle NTA. Tale intervento deve riguardare l'intera unità edilizia sulla base di un progetto unitario di riqualificazione ed è volto alla tutela, salvaguardia e riqualificazione edilizia ed ambientale, uniformandosi alle regole insediative ed ai criteri compositivi, tecnologici ed alle matrici proprie del tessuto di appartenenza.

4 – Per *"ampliamento degli edifici esistenti"* si intendono gli incrementi di volume e di superficie tesi a migliorare la funzionalità degli edifici esistenti, compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio preesistente nonché ben relazionati allo spazio circostante.

Art. 16. Recupero e risanamento delle aree libere

1 – Comprende interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi e che concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse.

2 – Si prevede l'eliminazione di elementi edilizi incongrui esistenti e l'esecuzione di opere volte alla riorganizzazione ed alla sistemazione di aree non edificate con particolare attenzione a:

a) interventi di scavi e rinterri, che comportino trasformazioni rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
b) pavimentazioni o impermeabilizzazioni di terreni naturali, previa regolazione dei livelli;
c) realizzazione di strade pedonali o veicolari, rampe e scale ad uso privato;
d) realizzazione, modificazione o ampliamento di giardini o parchi ed aree agricole con piantumazione e coltivazione di essenze vegetali ed opere connesse;
e) realizzazione, modificazione o ampliamento di attrezzature sportive all'aperto.

Art. 17. Frazionamenti

1 – La suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento, solo nei casi in cui la suddivisione comporti anche cambio di proprietà, ad eccezione dei casi di successione per eredità.

2 – Il frazionamento è consentito nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia.

3 – Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori così come definita dall'art. 56 del presente RUEC va obbligatoriamente allegata la certificazione di presentazione al Catasto del frazionamento ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, anche nel caso in cui le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.

4 – Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza di superfice utile netta inferiore a 45 mq.

PARTE SECONDA – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI URBANISTICI

Capitolo V – Piani Urbanistici Attuativi

Art. 18. Definizione dei Piani Urbanistici Attuativi

1 – All'art. 26 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. i Piani Urbanistici Attuativi sono definiti strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del PUC, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di:

a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge n.1150/42;
b) Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge n. 167/62;
c) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della legge n.865/71;
d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge n.457/78;
e) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge n.1150/42;

Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei suddetti piani o programmi .

2 – Non sono considerati varianti sostanziali dello strumento urbanistico generale

a) limitate rettifiche delle perimetrazioni;
b) variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste;
c) modifiche, non superiori al 10%, delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite di cui alla lettera b);
d) incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
e) variazioni dell'impianto insediativo proposto che non riguardano le dotazioni di standard e servizi pubblici previsti dalla pianificazione sovra ordinaria.

3 – I Piani Urbanistici Attuativi sono di iniziativa pubblica in quanto promossi dalla Pubblica Amministrazione. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata sono strumento urbanistico attuativo equiparato ai Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica. Il PUC disciplina quando è obbligatorio un PUA di iniziativa pubblica e quando di iniziativa privata, la possibilità del pubblico di sostituirsi al privato e viceversa.

Art. 19. Elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo

1 – Gli elaborati tecnici minimi dei Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata ai sensi delle Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa di cui al BURC 33/2007 sono i seguenti:

a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;

b) stralcio del Piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
c) documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo, completata da particolari di edifici ai quali è attribuita dal Regolamento Urbanistico una specifica categoria d'intervento;
d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l' elenco delle proprietà comprese nel Piano Urbanistico Attuativo e nel caso di esproprio la definizione delle indennità;
e) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano Urbanistico Attuativo con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
f) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
g) progetto planovolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
h) planimetrie di progetto, in scala 1:500, da cui siano desumibili:
    - la rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali, illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
    - le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con l'individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
    - la posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
    - impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
    - rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
    - rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
    - spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
    - rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
    - impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
    - dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
        - spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
        - elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
        - spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteoclimatiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;

    - elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
    - elementi di protezione da rischi particolari;
    - opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
    - sezioni quotate dei sottoservizi di progetto;
  - localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, con indicazione del limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;
  - categoria di intervento sugli edifici esistenti;

i) profili regolatori di cui almeno due perpendicolari nel rapporto non inferiore a 1:500;

j) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
  - superficie catastale di ogni proprietà;
  - superficie d'intervento;
  - superficie territoriale (St) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade: nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
  - superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
  - superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
  - abitanti teorici insediabili;
  - superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;

k) Assonometria in scala adeguata

l) *Norme Tecniche di Attuazione* con particolare riguardo alla precisazione di:
  - parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
  - destinazioni d'uso;
  - modalità di trasformazioni successive degli edifici, entro il termine di validità dello strumento urbanistico;
  - grado di cogenza degli elementi graficizzati specificando quali variazioni costituiscono variante allo strumento urbanistico;
  - modalità di arredo degli spazi pubblici;
  - le norme tecniche di attuazione debbono, inoltre, dettare disposizioni circa:
  - le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
  - le destinazione d'uso ammesse per ogni lotto;
  - le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
  - il tipo di vegetazione ammessa;
  - i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;

- i tipi di recinzione da adottare;
- i tipi di accesso carraio ammissibili.

Art. 20. Procedimento di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica

1. Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento attutivo per il Governo del Territorio n. 5/2011 L'amministrazione comunale verifica, prima dell'adozione, che il PUA è compatibile con il PUC e con i piani di settore comunali.

2. Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

3. Il PUA è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. La fase di pubblicazione è stabilità in trenta giorni.

4. La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 5 valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.

5. Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione provinciale per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA.

6. Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

7. Per i PUA di iniziativa privata, il Comune si esprime nei termini previsti dalla legge n. 241/90.

8. L'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori sui singoli progetti facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti all'articolo 2 della L.R. n.19/2001 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi – Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività – Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione – Norme in materia di parcheggi pertinenziali – Modifiche alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8).

9. Nel rispetto dei principi degli articoli 1 e 8 della L.R. n. 16/2004, le disposizioni dell'articolo 39 del DPR. n. 380/2001 si applicano soltanto ad interventi da realizzare in ambiti interprovinciali quando si accerta il contrasto con le disposizioni vincolanti del piano territoriale regionale.

Art. 21. Specificazione per l'Approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata

1 – La domanda di approvazione del progetto di piano urbanistico attuativo, indirizzata al Sindaco tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia, deve essere presentata al Protocollo Generale dell'Ente e deve contenere le generalità, il

codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale: la competenza a redigere piani attuativi è limitata ai soli ingegneri e architetti.

4 – La domanda deve recare in allegato gli elaborati tecnici, di cui all'articolo 22 del presente RUEC, nonché i pareri, nulla osta o gli atti di assenso se richiesti.

5 – I proprietari di immobili da includersi nei PUA, qualora non rappresentino almeno la maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, non possono presentare proposte di piani singolarmente, ma debbono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento almeno del valore suddetto. Allo stesso tempo i detentori di una quantità corrispondente alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive possono procedere all'attuazione del PUA in caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari.

6 - Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto procedono all'attuazione del comparto presentano a proprie spese il PUA. L'atto di convenzione relativo si ritenne automaticamente accettato anche dai proprietari non partecipanti. I soggetti attuatori potranno rivalersi delle spese tecniche di redazione del PUA o del Permesso di Costruire Convenzionato nei termini di legge anche attraverso l'acquisizione di quote edificatorie proporzionali alle stesse spese tecniche ed istruttorie sostenute.

7 – I proprietari non partecipanti potranno successivamente attuare le previsioni del PUA entro i termini di validità dello stesso, nell'ambito dei lotti a loro destinati, sempre al netto delle aree da cedere acquisite dal comune.

Art. 22. Convenzioni

1 – Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, agli elaborati di cui all'articolo precedente, deve essere allegato uno schema di convenzione, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi; la stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dall'art. 17 del D.Lgs. 22/99.

2 – La convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell' art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonchè la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dal vigente PUC; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere in alternativa la possibilità di richiedere anzichè la cessione diretta delle aree suddette, il pagamento di una somma commisurata al valore effettivo delle aree; tale somma non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione che pertanto rimangono dovuti anche in caso di monetizzazione delle aree;

- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonchè di una quota parte di quelle secondarie; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anzichè la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonchè all' entità ed alle caratteristiche dell'insediamento; nella Convenzione devono essere infine precisati:
    a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
    b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, etc.);
    c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione degli interventi da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
    d) periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
    e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (fideiussione bancaria o deposito cauzionale di somma a garanzia).

Capitolo VI – Comparti Perequativi

Art. 23. Perequazione urbanistica ed attuazione dei comparti perequativi

1 – La perequazione urbanistica si configura come il principio attraverso il quale gli strumenti urbanistici generali distribuiscono secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari di immobili ricadenti nei Comparti Perequativi, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

2 - Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice perequativo (plafond) all' insieme di aree con destinazioni private e pubbliche comprese nel Comparto Perequativo. Si tratta quindi di una ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche. L'accordo tra i proprietari dei lotti ricadenti nei Comparti Perequativi renderà allora possibile realizzare le volumetrie nelle aree indicate dal PUC, indipendentemente dall'effettiva proprietà delle stesse.

3 - Gli interventi edilizi relativi alle aree ricadenti nei Comparti Perequativi sono realizzati mediante attuazione diretta con permesso di costruire convenzionato, disciplinato dall'art. 42 del presente RUEC nel caso in cui gli interventi risultino conformi alle prescrizioni plano volumetriche riportate dal PUC. Il permesso di costruire convenzionato dovrà riguardare tutte le aree ricadenti nel Comparto Perequativo.

4 – Gli interventi edilizi relativi alle aree ricadenti nei Comparti Perequativi sono attuati in maniera indiretta attraverso l'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo nelle modalità dagli articoli 18, 19 e 20 del presente RUEC nel caso in cui si intendano variare, entro i limiti consentiti, le prescrizioni plano volumetriche riportate dal PUC. I Piani Urbanistici Attuativi dei Comparti Perequativi sono corredati da apposita convenzione così come definita dall'art. 22 del presente RUEC.

5 – Ai sensi dell'art. 12 comma 13 del Regolamento di attuazione del Governo del territorio n. 5/2011 i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto possono procedere all'attuazione dell'ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari.

6 - Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto procedono all'attuazione del comparto presentano a proprie spese il Permesso di costruire convenzionato o il PUA in riferimento a tutte le aree del comparto. In Comune provvederà ad acquisire le aree di propria competenza, a prescindere dalla relativa proprietà di partenza. L'atto di convenzione relativo al Permesso di costruire convenzionato o al PUA si ritenne automaticamente accettato anche dai proprietari non partecipanti. I soggetti attuatori potranno rivalersi delle spese tecniche di redazione del PUA o del Permesso di Costruire

Convenzionato nei termini di legge anche attraverso l'acquisizione di quote edificatorie proporzionali alle stesse spese tecniche ed istruttorie sostenute.

7 – Ai proprietari non partecipanti rimane a disposizione la quota parte a loro spettante al netto delle aree da cedere acquisite dal comune. Essi potranno attuare gli interventi previsti entro il termine di validità del permesso di costruire convenzionato o presentando successivamente un permesso di costruire semplice. Nel caso di PUA potranno presentare il Permesso di costruire per l'attuazione degli interventi entro i termini di vigenza del PUA stesso.

8 – La distribuzione delle capacità edificatorie all'interno dei Comparti perequativi avviene attraverso la definizione dei seguenti parametri:

- la *capacità edificatoria* è attribuita complessivamente a tutte le aree comprese nei comparti edificatori ed è quantificata dal Plafond di cui all'art. 7 del presente RUEC;
- la *quota edificatoria* da attribuire ad ogni proprietario degli immobili costituenti il comparto è una parte della capacità edificatoria del comparto stesso attribuita in maniera proporzionale alla consistenza catastale delle proprietà.

Art. 24. Convenzioni nei Comparti Perequativi

1 – Al permesso di costruire convenzionato o al Piano Urbanistico Attuativo, oltre agli elaborati individuati dai relativi articoli va allegato uno schema di convenzione ulteriore.

2 – La convenzione deve prevedere:

- le caratteristiche planovolumetriche (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ect.);
- la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria e i tempi in cui la cessione deve avvenire;
- le modalità di realizzazione delle opere primarie e secondarie;
- la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed i tempi della loro realizzazione se a carico del privato;
- se previsto, i tempi e i modi di pagamento dei costi di costruzione delle opere primarie e secondarie,
- periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
- la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- i tempi di realizzazione degli interventi privati coordinati con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi;
- le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- l’impegno da parte dei privati a realizzare i parcheggi pertinenziali Legge n° 122/89;
- l’eventuale concessione, rilasciata da parte di Enti pubblici, di gestione di servizi pubblici da parte di soggetto privati e/o la gestione dei servizi privati convenzionati all’uso pubblico;
- garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (fideiussione bancaria o deposito cauzionale di somma a garanzia).

Capitolo VII – Opere ed oneri di urbanizzazione

Art. 25. Opere di urbanizzazione

1 – Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- a rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali piccole attrezzature;

2 – Sono opere di Urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere ed i parchi urbani;

3 – I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata alle relative reti di livello generale, devono essere autorizzati dalla pubblica amministrazione al pari di tutte le nuove costruzioni, così come disciplinato dall'art 41 del presente RUEC: i relativi progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle prescrizioni tecniche e dei requisiti cogenti di cui al presente Regolamento.

4 – Gli Uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare sopralluoghi per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 26. Disciplina degli Oneri di urbanizzazione

1 – Sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del Costo di costruzione tutti gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia riferita alla riqualificazione totale;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione.

2 – L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che definisce la Regione Campania.

3 – Nell'ambito degli interventi relativi a Piani Urbanistici Attuativi, il soggetto privato è obbligato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal medesimo PUA, con le modalità e le garanzie stabilite dalla relativa convenzione. Tale realizzazione avverrà a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione. Le opere realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune;

4 – In alternativa a quanto previsto dai precedenti commi, l'amministrazione comunale, nell' ambito degli interventi ricadenti nei Comparti perequativi, può elaborare i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutarne il costo di costruzione secondo le normative vigenti sui LL. PP. e procedere alla realizzazione, imponendo ai privati il pagamento delle spese complessive prima del rilascio del permesso di costruire. L'ammontare di tale pagamento, sostitutivo del versamento degli oneri di urbanizzazione, non potrà in ogni caso essere inferiore agli oneri di urbanizzazione stessi, calcolati secondo le tabelle parametriche regionali vigenti.

5 – Sono escluse completamente o parzialmente dal pagamento degli Oneri di Urbanizzazione tutti gli interventi riportati all'art. 17 del DPR 380 /2001 – Testo Unico in materia edilizia. Non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione tutte quelle opere di urbanizzazione necessarie al collegamento ed allaccio tra le linee principali e i singoli edifici privati.

Art. 27. Ricorso alla finanza privata nella realizzazione e gestione di opere di urbanizzazione

1 – Il settore privato può essere chiamato, secondo forme e modalità diverse, a svolgere un ruolo attivo a fianco del settore pubblico nel finanziamento di una infrastruttura pubblica o di pubblica utilità. Questo ruolo si svolge principalmente nel sostenere direttamente i costi in conto capitale e/o operativi e nell' assumere una componente del rischio economico-finanziario che caratterizza il progetto da realizzare.

2 - Il ruolo attivo del soggetto privato a fianco dell'Amministrazione si esplica nella costituzione di una società ad hoc (Società di progetto) per il finanziamento, la realizzazione e la gestione del progetto di investimento. La proprietà fisica delle opere di urbanizzazione realizzate resta in capo all'Amministrazione. Alla Società di progetto sarà garantita la gestione dei servizi pubblici per un tempo non inferiore a 49 anni. L'Amministrazione Comunale può imporre l'adozione vincolante, da parte del privato, di condizioni particolari di utilizzo da parte dei cittadini.

3 – L' affidamento di concessioni deve avvenire con procedure concorrenziali nelle quali i rischi connessi alla costruzione e gestione dell' infrastruttura siano chiaramente identificati, valutati e posti in capo al miglior soggetto che risulta in grado di farsene carico. Nell'ambito di tali procedure di affidamento dovrà essere considerata positivamente la presenza del proprietario delle aree nella Società proponente, ovvero la presenza di accordi per l'acquisizione delle aree preventivamente sottoscritti tra il proprietario delle aree e la stessa Società proponente.

4 – L' Amministrazione deve identificare le condizioni necessarie per consentire la realizzazione del progetto, facendosi carico:

- della pianificazione e della programmazione, al fine di identificare la valenza economica del progetto e lo standard realizzativo e gestionale;
- della predisposizione della progettazione tecnica e della gestione del successivo iter autorizzativo;
- della predisposizione e del perfezionamento degli atti necessari all' affidamento della realizzazione e gestione dell' infrastruttura a soggetti privati secondo procedure di evidenza pubblica.

La Società di progetto dovrà farsi carico dell'acquisizione delle aree e della realizzazione degli interventi, sulla base dei progetti predisposti dall'Amministrazione e sotto il controllo della stessa.

5 – L'amministrazione potrà adottare tale procedura per tutti i progetti pubblici dotati di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza. I ricavi commerciali, attesi ed incassati durante il periodo di gestione del progetto, devono consentire al soggetto privato un integrale recupero dei costi di investimento.

6 – L'organizzazione della Società di Progetto deve essere basata sulla la separazione dei flussi di cassa generati dal progetto da quelli relativi alle altre attività degli azionisti della società di progetto al fine di garantire l' erogazione del servizio anche in caso di fallimento di uno o più azionisti.

PARTE TERZA – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Capitolo VIII – Procedure prima dell'inizio dei lavori

Art. 28. Procedimenti amministrativi relativi agli interventi edilizi privati

1 – Fermo restando le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia quali norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico - sanitarie, quelle di cui al vigente PSAI dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, nonché le disposizioni di cui al D. Lvo 42/2004 e ss.mm.ii. , sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al precedente art 10, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
b) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
c) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
d) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
e) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc.

2. – Fermo restando le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia quali norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, quelle di cui al vigente PSAI dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, nonché le disposizioni di cui al D. Lvo 42/2004 e ss.mm.ii. , sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ma previa presentazione di **Comunicazione di inizio lavori** (**di seguito CIL**) i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al precedente art 11;
b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità previsto dal PUC, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei Centri e nuclei storici;

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3 - Sono subordinati al rilascio di **Permesso di Costruire** (**di seguito PdC**) tutti i seguenti interventi:

a) gli interventi di nuova costruzione di cui al precedente art 15;
b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente art14;
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia – riqualificazione totale di cui al precedente art 13.

4 - Sono realizzabili mediante **Segnalazione certificata di inizio attività (di seguito SCIA)** gli interventi per i quali non è richiesto il Permesso di Costruire di cui al precedente comma. Sono, altresì, realizzabili mediante SCIA le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Sono infine realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale ai sensi dell'art. 32 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico - edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. Sono altresì sempre autorizzabili con SCIA le pertinenze di cui al successivo art. 97.

5 - In alternativa al permesso di costruire di cui al precedente comma, possono essere realizzati mediante **denuncia di inizio attività (di seguito DIA):**

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia art 13,
b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da PUA, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti (qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati). In mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.

Art. 29. Autorizzazione amministrativa

1 – Le opere di seguito riportate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:

a) tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza);
b) mezzi pubblicitari;
c) targhe nei casi previsti;
d) bacheche e vetrine;
e) monumenti, cippi e targhe commemorative;
f) paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
g) abbattimento degli alberi;
h) apposizione di indicatori e altri apparecchi;
i) interventi di sistemazione del verde;
j) istallazione di manufatti stagionali così come definiti al successivo art. 100.

2 – La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e le indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.

3 – Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda debbono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.

4 – Il Responsabile del Procedimento può:

a) dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
b) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti.

Art. 30. Soggetti aventi titolo

1 – Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:

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;
a) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;

b) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
c) il locatario, solo nel coso di interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
d) l'affittuario agrario ed il concessionario di terre incolte limitatamente agli interventi di cui alla Legge 11/71 e 440/78;
e) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte; il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il concessionario di beni demaniali; colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
f) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;
g) in luogo del titolare possono presentare domanda:
    - il delegato, procuratore o mandatario;
    - il curatore fallimentare;
    - il commissario giudiziale;
    - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
    - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
    - l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
    - l'assegnatario di aree PEEP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
    - il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;
h) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscano al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.

2 – In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

3 – L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di indicare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

4 – L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.

Art. 31. Valutazione preventiva ed esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio aventi significativo impatto ambientale

1 – Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o alla richiesta del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi ed alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori.

2 – La richiesta di valutazione preventiva deve essere accompagnata almeno dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo d'intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:

i) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
j) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
k) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
l) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
m) 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 ed a tutte le sezioni significative (almeno due).

3 – La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione.

4 – Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata con esito positivo secondo quanto indicato nella relazione e negli elaborati presentati.

5 – I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al presente regolamento.

6 – In conformità con l'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, n°1265, pubblicato in s.o. G.U. n°186 del 09/08/1934, e per le attività industriali di cui alla direttiva C.E.E. n. 501 del 24.6.1982 e al D.M. (Sanità) del 5/9/1994, la classificazione delle attività produttive che sono considerate caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente è la seguente:

- 1^ classe: industrie insalubri che producono rifiuti non accettabili negli impianti di trattamento dei rifiuti urbani e che necessitano dei trattamenti speciali;
- 2^ classe: industrie insalubri che producono rifiuti accettabili con riserva negli impianti di trattamento dei rifiuti urbani;
- 3^ classe: industrie che producono rifiuti assimilabili ai rifiuti urbani ed accettabili nei normali impianti di trattamento;
- 4^ classe: industrie che alterano lo stato dei luoghi.

I progetti di interventi e loro varianti che incidano sugli aspetti igienico-sanitari e ambientali, riguardanti tali attività, sono sottoposti all'esame preventivo integrato effettuato dal Servizio di Igiene pubblica dell'Azienda Sanitaria e dall' Azienda Regionale per la Protezione dell'Ambiente, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio.
La determinazione conclusiva di tale esame è espressa entro trenta giorni dal ricevimento del progetto: detto termine può essere sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni. Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del permesso di costruire o per la realizzazione dell'intervento assoggettato a denuncia di inizio attività.

7 - Ai fini dell'applicazione della Valutazione preventiva ed esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio aventi significativo impatto ambientale di cui al presente articolo si specifica che gli insediamenti per i quali è ammessa la compatibilità con le attività di classe 1^ e 2^ sono quelli di cui al titolo XI delle NTA del PUC.

Art. 32. Volturazione dei titoli abilitativi

1 – I Titolo abilitativi sono trasferibili ai successori o agli aventi causa del titolare.

2 – A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.

3 – Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta, ed a dare comunicazione scritta sia al nuovo che al precedente titolare.

4 – La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della denuncia di inizio attività.

Art. 33. Diritto di accesso e richiesta di riesame

1 – Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, ai sensi della L. 241/90 e delle altre norme in materia, può chiedere

l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività, indirizzato allo Sportello Unico per l'Edilizia: la richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

2 – In base alla normativa vigente, chiunque può prendere visione, nelle modalità e tempi stabiliti dalla normativa in materia di accesso agli atti, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Dirigente o al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

3 – Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Dirigente o al Responsabile del Procedimento la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

Art.34. Interventi in sanatoria

1 – Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda, può presentare al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia una richiesta volta ad ottenere un permesso costruire in sanatoria.

2 – Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati propri del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività:

a) relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
c) autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenute esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

3 – Il rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

4 – In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad "ordinario" permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.

5 – In caso di mancato ritiro del titolo abilitativo in sanatoria, ovvero del mancato pagamento dell'oblazione di cui al precedente punto 4, entro il termine di 60 giorni verrà avviato il procedimento previsto dalla vigente normativa in materia di abuso edilizio. Il permesso di costruire in sanatoria potrà comunque essere ritirato prima della comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento di cui sopra.

Art. 35. Disciplina della Comunicazione di Inizio Lavori

1 – Nei casi di cui al precedente art. 28 l'interessato trasmette all'amministrazione comunale la domanda redatta in conformità al Decreto Dirigenziale – Dipartimento Politiche Territoriali n. 17 del 02/04/2015 e gli elaborati progettuali ivi richiesti. Trascorsi tre anni dalla produzione della CIL senza che siano stati iniziati i lavori, questa non ha più valore.

2 – Oltre a quanto specificamente previsto al precedente comma gli elaborati progettuali minimi da allegare alla CIL sono i seguenti:

a) relazione tecnica illustrativa, completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista dichiara i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati;
b) stralcio del PUC, dei piani vigenti e dell'aerofotogrammetria con esatta individuazione del sito di intervento;
c) planimetria e visura catastale dell'immobile;
d) piante, prospetti e sezioni quotate dallo stato di fatto, in scala non inferiore ad 1/100;
e) ampio rilievo fotografico in originale, con planimetria indicante i punti di scatto;
f) piante, prospetti e sezioni quotate di progetto, in scala non inferiore ad 1/100;
g) pianta degli interventi con indicazione, in rosso, delle parti demolite ed in giallo delle parti di nuova costruzione;

3 – Inoltre dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

a) asseverazione circa il superamento delle barriere architettoniche, rispetto della legge n. 13/89 e ss.mm.ii., nonché del Regolamento del 29/07/1996 n. 503;
b) dichiarazione congiunta del proprietario e del tecnico, resa nelle forme di legge, circa l'assenza di opere abusive;
c) titolo di proprietà o altro titolo legalmente valido atto a rilevare il diritto di proprietà;
d) consenso, reso nelle forme di legge, del proprietario per i lavori a farsi, nei casi di contratto di locazione;
e) delibera di assemblea condominiale nella quale viene rilasciato il nulla osta dei condomini sui lavori (nei casi previsti);
f) attestazione/ricevuta del versamento dei diritti di segreteria. Sono esonerate dal versamento le opere di abbattimento delle barriere architettoniche;
g) Indicazione della data di fine lavori.

4 – Ogni tre anni, il Comune, con atto Deliberativo fissa l'ammontare delle seguenti sanzioni:

a) mancata comunicazione dell' inizio dei lavori;

b) tardiva comunicazione, spontaneamente presentata prima dell' accertamento della violazione;
c) comunicazione dei lavori in sanatoria.

Art. 36. Disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività

1 – La Segnalazione certificata di inizio attività va presentata nei termini, nelle modalità e nei limiti previsti dall'art.49 del Decreto 78/2010 convertito in Legge con la L 122/2010 ed ha validità di tre anni. L' Amministrazione comunale accerterà, entro 60 giorni dal ricevimento, il possesso e la veridicità dei requisiti dichiarati, adottando, in caso negativo, i dovuti provvedimenti per vietare la prosecuzione dell'attività ed imporre le sanzioni di legge. Entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza deve essere comunicato al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento.

2 – La documentazione di SCIA è redatta in conformità ai modelli di cui al Decreto Dirigenziale – Dipartimento Politiche Territoriali n. 17 del 02/04/2015. Gli elaborati di progetto, che devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera sono, in linea generale, i seguenti:

d) relazione tecnica illustrativa, completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista dichiara i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati;
e) stralcio del PUC, dei piani vigenti e dell'aerofotogrammetria con esatta individuazione del sito di intervento;
f) planimetria e visura catastale dell'immobile;
g) piante, prospetti e sezioni quotate dallo stato di fatto, in scala non inferiore ad 1/100;
h) ampio rilievo fotografico in originale, con planimetria indicante i punti di scatto;
i) piante, prospetti e sezioni quotate di progetto, in scala non inferiore ad 1/100;
j) pianta degli interventi con indicazione, in rosso, delle parti demolite ed in giallo delle parti di nuova costruzione;

3 – Una copia del modello S.C.I.A, una copia degli elaborati grafici e copia di ogni atto di assenso acquisito, convalidati dall'ufficio protocollo, vengono restituite all'interessato e dovranno essere mantenuti in cantiere per i controlli, a testimonianza del titolo abilitante l'esecuzione dei lavori. Gli estremi della S.C.I.A. sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.

4 – La realizzazione degli interventi con S.C.I.A. è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

5 – Per quanto non contenuto nel presente articolo si rimanda al Titolo II, capo III del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 37. Proroga della Segnalazione certificata di inizio attività

1 – Prima della scadenza dei termini per la conclusione dei lavori, può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori, per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno.

2 – Se alla scadenza della proroga i lavori non fossero ancora ultimati, la realizzazione della parte di intervento non ancora eseguito dovrà essere assoggettato a nuova S.C.I.A

Art. 38. Disciplina della Denuncia di inizio attività

1 – La Denuncia di inizio attività va presentata nei termini, nelle modalità e nei limiti previsti dall'art. 23 del DPR 380 /2001 – Testo Unico in materia edilizia ed ha validità di tre anni. I lavori oggetto di D.I.A. non possono iniziare prima di 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza di D.I.A. Entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza deve essere comunicato al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento.

2 – La documentazione di DIA è redatta in conformità ai modelli di cui al Decreto Dirigenziale – Dipartimento Politiche Territoriali n. 17 del 02/04/2015. Gli elaborati di progetto, che devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera sono, in linea generale, i seguenti:

a) relazione tecnica illustrativa, completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista dichiara i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati;
b) stralcio del PUC, dei piani vigenti e dell'aerofotogrammetria con esatta individuazione del sito di intervento;
c) planimetria e visura catastale dell'immobile;
d) piante, prospetti e sezioni quotate dallo stato di fatto, in scala non inferiore ad 1/100;
e) ampio rilievo fotografico in originale, con planimetria indicante i punti di scatto;
f) piante, prospetti e sezioni quotate di progetto, in scala non inferiore ad 1/100;
g) pianta degli interventi con indicazione, in rosso, delle parti demolite ed in giallo delle parti di nuova costruzione;

3 – I progetti relativi ad interventi edilizi, soggetti a DIA, su edifici che rientrano nella perimetrazione del centro storico devono essere redatti in osservanza alle norme di attuazione del PUC e dovranno comprendere i seguenti elaborati ulteriori in formato cartaceo e digitale:

a) tavola degli elementi di finitura decorativi e plastici esistenti in facciata, secondo le scale di rappresentazione più opportune (almeno in scala 1:10 o 1:20); il disegno di tali particolari deve essere integrato da fotografie di dettaglio;
b) rilievo dello stato di degrado dei prospetti – analisi dei paramenti murari con perimetrazioni delle zone soggette ad alcuni aspetti tipici del

degrado (esfoliazione della tinteggiatura, efflorescenze saline, lesioni d'intonaco, tracce di umidità, ecc.), utilizzando la legenda del Lessico Normal 1/88;

c) prospetti dell'edificio in scala 1:50 con informazioni specifiche relative al rilievo cromatico degli intonaci, degli stucchi e delle tonalità del paramento lapideo; per il rilievo e la conoscenza dei cromatismi originari, laddove presenti e richieste dalla Commissione comunale preposta, andranno effettuate indagini stratigrafiche chimico-fisiche;
d) prospetto in scala 1:50 con indicazione degli interventi che si intendono eseguire per la conservazione ed il restauro degli elementi del partito architettonico esterno dell'edificio;
e) prospetti dell'edificio almeno in scala 1:50 contenenti l'indicazione di tutti i cromatismi di progetto (intonaci, stucchi, tonalità del paramento lapideo, ecc.) che si intendono proporre; per ciascuna tipologia di cromatismo, andranno verificate le rispettive campionature in cantiere da parte della Commissione comunale preposta;
f) relazione storica contenente notizie documentate sulle principali fasi storico-evolutive dell'edificio oggetto dell'intervento.

4 – Una copia del modello D.I.A., una copia degli elaborati grafici e copia di ogni atto di assenso acquisito, convalidati dall'ufficio protocollo, vengono restituite all'interessato e dovranno essere mantenuti in cantiere per i controlli, a testimonianza del titolo abilitante l'esecuzione dei lavori. Gli estremi della D.I.A. sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.

5 – Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A.), ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica: ove tali atti non siano favorevoli, la D.I.A. è priva di effetti.

6 – Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla D.I.A. Qualora non sia allegato il parere o l'atto di assenso, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione della D.I.A., richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo: decorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi: in questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi; la D.I.A. è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.

7 – La realizzazione degli interventi con D.I.A. è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

8 – Per quanto non contenuto nel presente articolo si rimanda al titolo II capo III del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 39. Proroga della Denuncia di inizio attività

1 – Prima della scadenza dei termini per la conclusione dei lavori può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori, per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno.

2 – Se alla scadenza della proroga i lavori non fossero ancora ultimati, la realizzazione della parte di intervento non ancora eseguito dovrà essere assoggettato a nuova D.I.A.

Art. 40. Controllo sugli interventi oggetto di CIL, DIA o SCIA

1 – Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.

2 – Quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con il PUC, il presente RUEC o con qualunque altra normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, si applicano le procedure e le sanzioni previste dalle leggi in tema di interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo od in totale o parziale difformità dallo stesso. Il Dirigente del Settore o il Responsabile del Servizio dello Sportello Unico per l'Edilizia in tal caso, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

3 – Con determinazione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, vengono stabilite le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. I controlli successivi avvengono nell'osservanza dei seguenti criteri:

a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); oppure il controllo è effettuato entro 12 mesi dal termine di validità., cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata);
b) per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del certificato stesso;
c) il controllo, anche a campione, relativo al 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, deve riguardare prioritariamente quelli di ristrutturazione e di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici: per le altre tipologie di intervento, si procederà invece con sorteggio fino al raggiungimento della percentuale del 30%.

Art. 41. Disciplina del Permesso di costruire

1 – Il Permesso di costruire va presentato nei termini, nelle modalità e nei tempi previsti dall'art. 20 del DPR 380 /2001 – Testo Unico e nei limiti previsti dagli art. 12 e 13 del DPR 380 /2001 – Testo Unico in materia edilizia. Lo stesso DPR 380 /2001 – Testo Unico disciplina all'art. 15 l'efficacia temporale del Permesso di Costruire.

2 – Nel caso di variante in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della stessa. Alla variante dovrà essere allegata la documentazione e gli elaborati di seguito elencati, relativamente agli elementi variati.

3 - La documentazione di del Permesso a costruire è redatta in conformità ai modelli di cui al Decreto Dirigenziale – Dipartimento Politiche Territoriali n. 17 del 02/04/2015. Gli elaborati di progetto, che devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera sono, in linea generale, i seguenti:

a) relazione a firma di tecnico abilitato, completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista dichiara che i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati
b) ampio rilievo fotografico in originale, con planimetria indicante i punti di scatto;
c) estratto di mappa catastale, in scala non inferiore a 1/2000 della località, estesa ad una zona di almeno 300 metri di raggio dall'opera a costruirsi con la indicazione dell'orientamento, aggiornato con l'indicazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento, di tutte le costruzioni esistenti, della larghezza delle strade o degli spazi pubblici e privati sui quali prospetta la progettata costruzione;
d) visura catastale dell'immobile;
e) stralcio del PUC, dei piani vigenti e dell'aerofotogrammetria con esatta individuazione del sito di intervento;
f) Modello ISTAT per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione, di cui all'art. 3 – lett. d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
g) Stralcio della planimetria aerofoto-grammetrica, in scala 1:2000, con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato, che rappresenti almeno una porzione di territorio compresa in un raggio di mt 300;
h) Planimetria in scala 1/500 con l'indicazione dei limiti della proprietà, delle varie quote altimetriche del terreno, delle alberature presenti, delle distanze e le altezze di tutti i fabbricati circostanti, nonché delle strade e delle aree pubbliche limitrofe con specifica indicazione di:
    - orientamento con l'indicazione del nord;
    - confini del lotto edificabile;
    - distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;
    - altezza massima del fabbricato oggetto di intervento e di quelli circostanti;
    - indicazione sui tracciati delle reti tecnologiche e relativi allacci;

i) Planimetria, in scala 1/200, con l'indicazione della sistemazione dell'area circostante (giardini, alberature, piscine, percorsi pedonali, percorsi carrabili, parcheggi, piazzali, ecc.) e con gli schemi delle fognature ed impianti;
j) Piante di tutti i piani, in scala 1/50, compreso quelli sotto terra ed il sottotetto, debitamente quotate internamente ed esternamente, con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo locale, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e carrabili, della recinzione, delle alberature e delle sistemazioni a verde, ingressi pedonali e carrabili, e quanto altro ritenuto necessario;
k) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o consolidamento statico, occorre evidenziare le demolizioni e le parti di nuova realizzazione nelle piante, prospetti e sezioni riportando in rosso, delle parti demolite ed in giallo delle parti di nuova costruzione;
l) Prospetti di tutti i lati, in scala 1/50, con la rappresentazione dei particolari, dei materiali adoperati, delle finiture, dei tipi di infissi;
m) Sezioni dell'edificio, in scala 1/50, nei punti più significativi del complesso edilizio, di cui almeno due ortogonali, con l'indicazione del profilo del terreno ante e post-operam: nei casi di notevoli movimenti di terra, occorre estendere le sezioni ad un raggio superiore, individuando anche il rapporto che si determina con le strade, gli edifici circostanti, eventuali preminenze e bellezze naturali, essenze arboree protette e quanto altro di interesse artistico, archeologico, ambientale, tecnologico e collettivo;
n) Foto - inserimento del nuovo intervento nel contesto ambientale.

5 - Il progettista dovrà dichiarare, previa adeguata specificazione, di aver rispettato, per la redazione del progetto, quanto prescritto dalle seguenti norme (solo quelle richieste per il tipo di intervento):

- Decreto interministeriale 37 del 22 gennaio 2008 in materia di sicurezza degli impianti;
- Legge n. 10/1991, D.Lvo 192/2005 e D.Lvo 311/2006 sul contenimento del consumo energetico;
- D.P.R. n. 175/1988 e D.M. 14/05/1988 sull'inquinamento atmosferico e ss.mm.ii.;
- D.P.C.M. 1/03/1991 e art. 6 Legge n. 447/1995 sull'inquinamento acustico e ss.mm.ii.;
- D. Lvo 81/2008 e ss.mm.ii. sulla sicurezza e la salute sul luogo di lavoro.

6 – E' inoltre necessario presentare prima dell'inizio dei lavori, per i casi prescritti dalle vigenti leggi in materia:

- Documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 26/08/93 n. 412 e ss.mm.ii;
- Il progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L. 10/91 e ss.mm.ii.);
- Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086 del 05/11/1971), ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;
- Denuncia opere in muratura ai sensi della L. 64/74, ora art. 83 e seguenti del DPR 380 e ss.mm.ii;

7 – I progetti relativi ad interventi edilizi, soggetti a Permesso di Costruire, su edifici che rientrano nella perimetrazione del centro storico devono essere redatti in osservanza alle norme di attuazione del PUC e di eventuali PUA e dovranno comprendere i seguenti elaborati ulteriori in formato cartaceo e digitale:

- tavola degli elementi di finitura decorativi e plastici esistenti in facciata, secondo le scale di rappresentazione più opportune (almeno in scala 1:10 o 1:20); il disegno di tali particolari deve essere integrato da fotografie di dettaglio;
- rilievo dello stato di degrado dei prospetti – analisi dei paramenti murari con perimetrazioni delle zone soggette ad alcuni aspetti tipici del degrado (esfoliazione della tinteggiatura, efflorescenze saline, lesioni d'intonaco, tracce di umidità, ecc.), utilizzando la legenda del Lessico Normal 1/88;
- prospetti dell'edificio in scala 1:50 con informazioni specifiche relative al rilievo cromatico degli intonaci, degli stucchi e delle tonalità del paramento lapideo; per il rilievo e la conoscenza dei cromatismi originari, laddove presenti e richieste dalla Commissione comunale preposta, andranno effettuate indagini stratigrafiche chimico-fisiche;
- prospetto in scala 1:50 con indicazione degli interventi che si intendono eseguire per la conservazione ed il restauro degli elementi del partito architettonico esterno dell'edificio;
- prospetti dell'edificio almeno in scala 1:50 contenenti l'indicazione di tutti i cromatismi di progetto (intonaci, stucchi, tonalità del paramento lapideo, ecc…) che si intendono proporre; per ciascuna tipologia di cromatismo, andranno verificate le rispettive campionature in cantiere da parte della Commissione comunale preposta;
- relazione storica contenente notizie documentate sulle principali fasi storico-evolutive dell'edificio oggetto dell'intervento;

8 – I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

La progettazione deve comunque prevedere:

a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

9 – Per quanto concerne le opere di urbanizzazione, sono prescritti i seguenti elaborati grafici in triplice copia cartacea e copia digitale dello stato di fatto e di progetto per descrivere compiutamente e dettagliatamente l'intervento in progetto in rapporto alle prescrizioni del PUC e degli eventuali Piani Attuativi vigenti nell'area di intervento:

a) relazione a firma di tecnico abilitato, completa di dichiarazione, nella quale il progettista dichiara che i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati
b) ampio rilievo fotografico in originale, con planimetria indicante i punti di scatto;

c) estratto di mappa catastale, in scala non inferiore a 1/2000 della località, estesa ad una zona di almeno 300 metri di raggio dall'opera a costruirsi con la indicazione dell'orientamento, aggiornato con l'indicazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento, di tutte le costruzioni esistenti, della larghezza delle strade o degli spazi pubblici e privati sui quali prospetta la progettata costruzione;
d) visura catastale dell'immobile;
e) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
    - rilievo del verde;
    - costruzioni e manufatti esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, antenne tv telefoniche e simili, fognature e acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica.
f) stralcio del PUC, dei piani vigenti e dell'aerofotogrammetria con esatta individuazione del sito di intervento;
g) planimetria, in scala 1/200, con l'indicazione della sistemazione dell'area circostante (giardini, alberature, piscine, percorsi pedonali, percorsi carrabili, parcheggi, piazzali, ecc.) e con gli schemi delle fognature ed impianti;
h) 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 i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio.
i) sezioni e profili, almeno in scala 1:200 debitamente quotati.
j) progetto esecutivo degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
k) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine.
l) particolari costruttivi in scala adeguata.
m) abaco delle essenze arboree, arbustive, della tipologie di piantumazione e dei trattamenti delle zone a prato.
n) elenco dei documenti allegati alla domanda di permesso di costruire (1 copia) firmata dal progettista.
o) eventuali altri documenti potranno essere richiesti per casi particolari;
p) foto - inserimento del nuovo intervento nel contesto ambientale.

Inoltre per gli edifici pubblici realizzati nell'ambito delle opere di urbanizzazione secondaria sono da aggiungersi

q) piante di tutti i piani, in scala 1/50, compreso quelli sotto terra ed il sottotetto, debitamente quotate internamente ed esternamente, con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo locale, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e carrabili, della recinzione, delle alberature e delle sistemazioni a verde, ingressi pedonali e carrabili, e quanto altro ritenuto necessario;
r) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o consolidamento statico, occorre evidenziare le demolizioni e le parti di nuova realizzazione nelle piante, prospetti e sezioni riportando in rosso, delle parti demolite ed in giallo delle parti di nuova costruzione;
s) prospetti di tutti i lati, in scala 1/50, con la rappresentazione dei particolari, dei materiali adoperati, delle finiture, dei tipi di infissi;
t) sezioni dell'edificio, in scala 1/50, nei punti più significativi del complesso edilizio, di cui almeno due ortogonali, con l'indicazione del

profilo del terreno ante e post-operam: nei casi di notevoli movimenti di terra, occorre estendere le sezioni ad un raggio superiore, individuando anche il rapporto che si determina con le strade, gli edifici circostanti, eventuali preminenze e bellezze naturali, essenze arboree protette e quanto altro di interesse artistico, archeologico, ambientale, tecnologico e collettivo

Eventuali altri elaborati potranno essere richiesti per casi particolari.

10 – E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, a firma del professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni sopra riportate nonché a quelle di carattere energetico-ambientale di cui al capitolo XVI del presente RUEC.

11 – Per quanto non contenuto nel presente articolo si rimanda al titolo II capo II del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 42. Permesso di costruire convenzionato

1 – Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel PUC al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. Le procedure, i tempi e i limiti sono gli stessi del Permesso di costruire, così come riportati all'art 41 del presente RUEC.

3 – Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata la bozza della specifica convenzione, con i contenuti elencati ai commi successivi e con l'individuazione delle aree in prevista cessione.

4 - Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione compreso il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

5 – Il contenuto è quello indicato all'art. 22 e all'art 24 per gli interventi compresi nei Comparti Perequativi

Art. 43. Permesso di costruire in deroga

1 – Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale così come previsto dall'art. 14 del DPR 380 /2001 – Testo Unico in materia edilizia.

2 – Ai fini del rilascio del permesso di costruire 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.

3 – La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la

distanza tra i fabbricati e dai confini, previsti dal PUC e dai relativi strumenti attuativi per la realizzazione dei Comparti Perequativi.

Art. 44. Varianti e proroghe al permesso di costruire

1 – Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, il titolare del permesso di costruire può presentare richiesta di variante, presentando gli elaborati e la modulistica richiesta dallo Sportello Unico per l'Edilizia.

2 – A tale variante si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio del permesso di costruire e viene rilasciata nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

3 – La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera .

4 – In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste dal permesso di costruire originario salvo quanto previsto dalla vigente normativa.

5 - Il termine entro il quale si devono dare inizio ai lavori ed entro il quale l'opera deve essere completata possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

6 - La proroga va chiesta all'ufficio competente prima della scadenza dei suddetti termini. La durata della proroga può essere al massimo di:

- 6 mesi per l'inizio dei lavori;
- 1 anno per l'ultimazione dei lavori.

Non può essere richiesta più di una proroga per i termini di inizio dei lavori e una per i termini di ultimazione dei lavori.

Art. 45. Procedure per il controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1 – Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico per l'Edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire.

2 – Il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, con proprio atto definisce le modalità di individuazione degli interventi da sottoporre a controllo e la relativa attuazione.

3 – Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Capitolo IX – Procedure per l'esecuzione dei lavori

Art. 46. Prescrizioni generali

1 – Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti e la loro realizzazione deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo.

2 – Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni in particolare della parte II – capo II del D.P.R. 380/2001 "T.U. in materia Edilizia" in merito alle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, nonché della parte II – capo IV del suddetto decreto per quanto concerne le costruzioni in zona sismica, e più in generale delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

3 – Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

Art. 47. Comunicazione di inizio lavori

1 – Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di inizio dei lavori entro trenta giorni dall'effettivo inizio degli stessi. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi ed i recapiti del titolare, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore.

3 – I lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale. La compatibilità all'esercizio della professione ed alla competenza è dichiarata dal professionista con autocertificazione ed allegata alla comunicazione di inizio lavori

4 – Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza.

5 – Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:

a) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuati all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili;

b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt. 3 e 8 del D.Lgs. 494/1996.
c) Certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS, INAIL o dalle casse edili, per quanto di rispettiva competenza.

6 – Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

7 – Qualora sia accertata la violazione delle certificazioni e documentazioni di cui al presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

8 – Il Comune, oltre agli organi ed agli ispettorati di vigilanza, può esercitare, durante tutta la fase dei lavori, il controllo sulle dichiarazioni rese e sulla qualità delle imprese esecutrici. In caso di violazione di norme di sicurezza, sindacali, o di irregolarità sulle capacità professionali delle imprese, o sulle norme in materia di subappalti, il dirigente può sospendere i lavori ed informare gli organi di controllo per le sanzioni di legge.

Art. 48. Richiesta e consegna dei punti fissi

1 – Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera assunta al protocollo la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.

2 – Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione o comunque la verifica di un funzionario comunale- provvede:

a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

3 – Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.

4 – Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

Art. 49. Controllo sull'esecuzione dei lavori.

1 – Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'Azienda Sanitaria ai sensi del D.P.R. n°164/1956 e del D.L. n°81/2008 modificati e integrati. Sono inoltre fatte salve le

attribuzioni degli altri organi di vigilanza e controllo, quali Azienda Regionale per la Protezione dell'Ambiente (emissioni in atmosfera – emissioni acustiche – gestione rifiuti – ecc.), Nucleo Operativo Ecologico, Guardia di Finanza, ecc..

2 – Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere, dei relativi elaborati di progetto approvati e timbrati dal Comune, e quando dovuto ai sensi della normativa vigente, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.

3 – Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo ai sensi dell'art. 27 del DPR 380 /2001 – Testo Unico in materia edilizia.

4 – Qualora si riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso e/o nella D.I.A. o S.C.I.A, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 50. Lavori eseguibili d'urgenza

1 – Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto la personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.

2 – E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

3 – Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi della normativa statale e regionale vigente, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

Capitolo X – Il Cantiere

Art. 51. Disciplina del cantiere

1 – Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ali D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.. Nello specifico nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2 – Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi; le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati; gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

3 – Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilita e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4 – Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante; il Dirigente e/o il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

5 – Per i lavori soggetti a PdC e a D.I.A., nonché per tutti gli interventi che prevedono lavori in cui sono previste opere soggette alla L. 5 novembre 1971 n. 1086 "Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica", deve essere esposta in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi una tabella di idonee dimensioni, recante le seguenti indicazioni: data e numero del Permesso a Costruire, della D.I.A. o dell'autorizzazione, il nome del titolare, del costruttore, del direttore lavori, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del calcolatore delle opere strutturali soggette a denuncia, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (D.L. 81/2008), il nome degli installatori degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome dei progettisti degli impianti (D.P.R. 447/91).

6– Nel corso dei lavori di soprelevazione devono essere adottate tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

7 – Nel cantiere debbono essere tenute a disposizione il permesso di costruzione corredato degli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.

8 – I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.

9 – L'Amministrazione Comunale, previo consenso del concessionario, ha facoltà di servirsi delle recinzioni e dei ponteggi prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

10 – In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, l'Autorità comunale ordina al costruttore e/o al titolare del permesso di costruzione, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti.

11 – Per gli interventi edilizi che richiedono lavori di durata non superiore a 10 giorni, la delimitazione del cantiere può assumere una configurazione semplificata da definirsi, caso per caso, secondo le prescrizioni del Comune.

12 – L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 52. Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1 – Nel caso di lavori che comportino la manomissione del suolo pubblico o interessino impianti pubblici, il costruttore è tenuto a richiedere all'ente interessato le prescrizioni del caso, intese ad evitare danni al suolo ed agli impianti predetti, nonché a garantire l'esercizio di questi ultimi, specificando ubicazione, durata e scopo dell'intervento.

2 – Ove sia indispensabile occupare con il cantiere porzioni di suolo pubblico, il titolare dell'atto di assenso edilizio o il costruttore devono preventivamente richiedere all'Autorità comunale il relativo permesso di costruzione; all'istanza deve essere allegato un elaborato grafico recante l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel cantiere.

Art. 53. Scavi, rifiuti e demolizioni

1 – Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo concessione all'Autorità comunale.

2 – Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di

risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

3 – Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà all'Autorità comunale di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.

4 – Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare della concessione o dell'autorizzazione di conservare la relativa documentazione.

5 – La rimozione di parti in cemento amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

Art. 54. Rinvenimenti

1 – Il titolare del titolo abilitativo qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

2 – I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

3 – Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

Art. 55. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

1 – Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo, sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

2 – In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, esse sono riscosse coattivamente secondo le leggi vigenti.

Capitolo XI - Conclusione dei lavori

Art. 56. Ultimazione delle strutture e comunicazione di fine lavori

1 – In caso di opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, in ottemperanza dell'art. 65 (R) comma 6, 7 e 8 del D.P.R. 380/2001, a strutture ultimate, entro il termine di 60 giorni, il direttore dei lavori deposita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia una relazione, redatta in triplice copia, esponendo:

a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'art. 59 del predetto decreto;
b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

Tali adempimenti devono essere espletati successivamente al deposito presso il Genio Civile di collaudo statico e relazione a struttura ultimata. Alla documentazione elencata andrà infatti allegato l'attestazione, da parte dell'ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito.

2 – Lo Sportello Unico per l'Edilizia restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso delle presentazione, una copia della relazione di cui al comma precedente con l'attestazione dell'avvenuto deposito che viene consegnata al collaudatore statico.

3 – Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore permesso o autorizzazione per le opere mancanti, il titolare deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.

4 – Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità comunale il certificato di agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti e ripresi negli articoli successivi.

Art. 57. Rilascio del certificato di agibilità

1 – Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente ai sensi dell'art. 24 del DPR 380 /2001 – Testo Unico in materia edilizia. Il certificato di agibilità è equipollente al certificato di abitabilità.

2 – Il certificato di agibilità viene rilasciato nelle modalità, nei tempi e nei limiti di quanto prescritto dagli art. 24 e 25 del DPR 380 /2001 – Testo Unico in materia edilizia.

4 – Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata:

a) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del Regio Decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni ed integrazioni,

b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del D.P.R. n. 380/2001, nonché all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n°10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del D.P.R. n. 380/2001.

5 – E' compito del Dirigente verificare la seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001, attestante, tra l'altro, la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al Capo IV della Parte II del D.P.R. n. 380/2001;
b) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 58. Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità

1 – Il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con il regolamento edilizio, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUEC e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

2 – Per le abitazioni esistenti, il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
e) mancata disponibilità di acqua potabile;
f) assenza di servizi igienici;
g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
h) In generale, mancanza dei requisiti di agibilità di cui all'art. 60 del presente RUEC.

PARTE QUARTA – QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Capitolo XII – Norme igieniche e di fruibilità degli edifici

Art. 59. Classificazione dei locali

1 – Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

2 – I locali sono suddivisi, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio, in due categorie: A1 e A2.

3 – La categoria A1 comprende:

a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
b) alloggi monostanza;
c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

4 – La categoria A2 comprende:

a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
e) magazzini e depositi;
f) attività artigianali e commerciali non nocive o moleste.

5 – Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni: essi si dividono in S1, S2, S3 e S4

6 – Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

7 – Il tipo S2 comprende:

a) scale;
b) corridoi e disimpegni;
c) autorimesse di solo posteggio superiori ai 20 mq;
d) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
e) lavanderie e stenditoi;

8 – Il tipo S3 comprende:

a) locali macchine con funzionamento automatico ovvero locali macchina degli ascensori, locali per impianti tecnologici limitati alle dimensioni strettamente indispensabili per il loro scopo;
b) vani corsa degli ascensori
c) vani e torrini scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura;

8 – Il tipo S4 comprende:

a) box auto di estensione non superiore a 20 mq;
b) sottotetti e locali seminterrati non abitabili, così come definiti dall'agli articoli 70 e 71
c) locali completamente interrati;
d) porticati e logge così come definiti dall'art. 5 del presente RUEC
e) pertinenze così come definite dall'art. 97 del presente RUEC

9 – I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Ufficio.

10 – I locali compresi nelle categorie S3 ed S4 non concorrono alle determinazione della Superficie utile lorda e del Volume costruito.

Art. 60. Agibilità e caratteristiche dimensionali dei locali

1 – Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

2 – I locali per essere agibili devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1. Locali di categoria A1 e A2:
   - l'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70;
   - nel caso di soffitti non piani l'altezza media non inferiore a m 2,40;
   - nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40;
   - negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti, legittimamente realizzate,
   - la minima altezza che intercorre tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali non deve essere inferiore a 2,70 m, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone e 2,40 ove i soppalchi siano destinati a locali di tipo S1;
   - la superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.

Per l'edilizia scolastica, i locali commerciali e in generale per tutti i locali ad uso pubblico l'altezza libera dei locali deve essere maggiore o uguale a 3.00 m.

2. Locali di categoria S:
   - l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2 non deve essere inferiore a ml. 2,40.

B) Superfici minime e caratteristiche

1. Locali di categoria A1 - punti a) e b);
   - per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi;

- tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00;
- i locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00; la dimensione minima di un lato non può essere inferiore a ml. 2,10;
- i locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5,00;
- in alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a mc. 15.00, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a mc. 26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse;

2. Locali di categoria A2:
   - i locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00;
   - tale disposizione non si applica per gli immobili esistenti e regolarmente realizzati prima del presente regolamento.
3. Locali di categoria S.
   - i locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici;
   - i locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo;
   - ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo;
   - tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica;
   - tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d), devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da WC e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso;
   - la superficie minima per un WC è di mq. 1,20 e la larghezza minima ml. 0,90;
   - i locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;
   - nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve poter essere attrezzato, se necessario,

in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedite capacità motorie;
- tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico di nuova realizzazione devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime ml. 1,80 x ml. 1,80;
- detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche specifiche.

C) Illuminazione e ventilazione
- tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d' uso; il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8.
- i locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell' ambiente;
- per le nuove costruzioni di locali di categoria A, per ciascun locale d'abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionale, in modo da assicurare un valore di fattore luce non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- i locali di categoria A2, per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, in alternativa a quanto prescritto per i locali di categoria A1, possono sopperire mediante l'installazione di opportuni impianti di illuminazione artificiale e climatizzazione ambientale, salvo ulteriori prescrizioni dovute a leggi e/o regolamenti specifici;
- quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari, di categoria A2 ,diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di sufficiente illuminazione e ventilazione naturale, si deve ricorrere alla illuminazione artificiale e climatizzazione, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici idonei;
- i locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedii, salvo le centrali termiche possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati;
- i locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

Art. 61. Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone disabili

1 – I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedite nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla L. 13/1989 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236, nonché da tutte le leggi vigenti in materia, nonché dalla L. 118/1971.

2 – I progetti di cui al comma 1 dell'Articolo 1 della L. 13/1989, dovranno contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla L. 13/1989 ed DM LL.PP. 14/6/89 n. 236.

3 – Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

Art. 62. Isolamento dall'umidità

1 – Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

2 – I locali classificati come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

3 – Nel caso di locali classificati come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm. 30 indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

4 – In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

5 – Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

6 – Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

7 – Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

Art. 63. Isolamento termico

1 – Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico, in particolare il D.lgs 56/2010, il D.lgs 115/2008, il D.lgs 192/2005 e il D.lgs 311/2006. Ulteriori specificazioni sono contenute nel capitolo XVI del presente RUEC

2 – Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del permesso di costruire il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente Ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal Progettista.

3 – Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

4 – Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio del Permesso a Costruire.

Capitolo XIII – Prescrizioni funzionali

Art. 64. Edifici ad uso agricolo

1 – Sono edifici ed annessi agricoli tutti gli edifici non residenziali destinati alle attività complementari all'agricoltura e l'allevamento, comprese stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero caseari.

2 – Ai fini della determinazione delle volumetrie residenziali e non residenziali, possono essere considerati edifici ed annessi agricoli sono gli edifici di cui al precedente comma, privi di impianti tecnologici di condizionamento, con bucature al di sopra di 1.70. L'utilizzo agricolo dei manufatti deve esse comprovato dall'approvazione di un piano di sviluppo aziendale redatto da un tecnico abilitato.

3 - Qualora autorizzati precedentemente all'approvazione del PUC e del RUEC sono consentite nelle zone agricole classificate dal PUC come *Territorio rurale ed aperto* anche destinazioni d'uso differenti da quelle agricole senza possibilità di incrementi di volumetria e superficie utile lorda.

Art .65. Soppalchi

1 – E' definita "soppalco" una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

2 **-** Sono abitabili i soppalchi con altezza netta pari ad almeno 2,70 m, sia degli spazi sottostanti che degli spazi sovrastanti, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. E' consentita l'altezza di 2,40 m ove i soppalchi siano destinati a locali di tipo S1;

3 – La realizzazione del soppalco è:

a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

4 – E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,70 m (2,40 m solo se destinati a locali di tipo S1);
c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,70 m (2,40 m solo se destinati a locali di tipo S1);
d) la distanza del soppalco da vani presenti in facciata non deve essere inferiore a m 1,50.

4 – Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani (Np) ai sensi dell'art. 6: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume (V) di cui allo

stesso articolo, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dell'art. 7.

Art. 66. Sporgenze fisse e mobili

1 – Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende. Tali sporgenze non vengono conteggiati nel calcolo del filo della costruzione nei limiti di 1 ,50 m di sporgenza.

2 – Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

a) 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di 1,5 m per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a 4,50 m dal piano stradale;
b) 1,5 m per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo.
c) 0,10 m per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di 2,20. m.
d) 0,40 m per corpi di edifici dotati di marciapiede rilevato il cui aggetto sia compreso tra un'altezza di 2,20 m e 4,50m.

3 – La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dall'Autorità comunale per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

4 – E' fatto divieto di realizzare qualsiasi sporgenza fissa prospiciente le strade e spazi pubblici di larghezza inferiore a 6 m

Art. 67. Terrazzi

1 – Sono definite "terrazzi" gli elementi edilizi scoperti e praticabili, realizzati a copertura di parti dell'edificio, muniti di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

2 – Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.

3 – Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.

4 – Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

Art. 68. Balconi

1 – Sono definite balconi gli elementi edilizi praticabili e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, muniti di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

2 - La profondità dei balconi non può essere maggiore di 1.80 m.

Art. 69. Sottotetti

1 – Si definisce sottotetto lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

2 – I sottotetti abitabili sono quei sottotetti che posseggono i requisiti di agibilità riportati all'art. 60, ed in particolare i sottotetti la cui altezza media interna, calcolata dividendo il volume (al netto degli spessori murari e della copertura) per la superficie utile lorda (al netto degli spessori murari e della copertura), è maggiore o uguale a metri 2,40 e l'altezza minima in corrispondenza del perimetro è maggiore o uguale di 1,40 m, così come previsto dalle L.R. 15/2000, L.R. 19/2009 e L.R. 1/2011.

3 – I sottotetti non abitabili hanno come scopo il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Possono essere realizzati su edifici esistenti e su manufatti di nuovo impianto sempre che rispettino l'altezza massima realizzabile nella zona territoriale di appartenenza.

4 – I sottotetti non abitabili sono quei sottotetti privi dei requisiti di agibilità di cui all'art. 60 ed in particolare i sottotetti in cui l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume (al netto degli spessori murari e della copertura) per la superficie utile lorda (al netto degli spessori murari e della copertura), è inferiore a metri 2,40 e l'altezza minima in corrispondenza del perimetro è minore in ogni punto di 1,40 m.

5 – Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti nelle casistiche e nelle modalità previste dalla L.R. 15/2000:

a) sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo misurato agli oneri urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione;
b) sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art.41 sexies della Legge 17 Agosto, n. 1150, salvo che il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali,in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici.

6 – Deve essere assicurata all'ambiente una buona protezione dall'influenza delle variazioni di temperatura, mediante rivestimento interno delle falde del tetto con materiale isolante di opportuno spessore ed interposta camera d'aria: rivestimento esteso anche alle pareti quando non diano garanzie di sufficiente protezione per se stesse.

Art. 70. Seminterrati e locali interrati

1 – Sono considerati seminterrati i locali che non emergono dal suolo per più di 1 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del solaio. Sono considerati locali interrati le parti delle costruzioni aventi una copertura il cui intradosso si trova a una quota inferiore od uguale alla quota zero, ovvero al livello della strada comunale (esistente e di progetto) più vicina all' estradosso del solaio.

2 – I locali di cui al presente articolo non sono abitabili e sono ad uso esclusivo delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, non potendosi autonomamente ne fittare, ne dare in uso e ne alienare. Tali locali possono essere destinati agli usi a cantina, deposito e garage non comportanti presenza continuativa di persone.

Art. 71. Abbaini e lucernari

1 – Gli abbaini sono ammessi, previo rilascio di Permesso di Costruire, qualora si verifichi almeno uno dei seguenti casi:

- non sia altrimenti possibile l'accesso alla copertura;
- nel caso che i locali sottotetto siano legittimamente agibili (vani utili e/o pertinenziali) ai sensi del presente RUEC e siano privi dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione

2 – Deve comunque prevalere, su ogni altro criterio di giudizio, il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e dell'ambiente circostante, fatte salve le seguenti prescrizioni: la larghezza massima esterna delle pareti verticali delimitanti gli abbaini non dovrà superare ml 2,00; il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura alla gronda dell'abbaino non dovrà superare ml 2,00; l'altezza del colmo dell'abbaino non dovrà superare l'altezza del colmo della falda in cui l'abbaino stesso si apre; la distanza fra un abbaino e l'altro non dovrà essere inferiore a m 4,00.

3 – I lucernari sono consentiti nei casi in cui la superficie finestrata apribile non ecceda il rapporto di 1/8 della superficie di pavimento dei locali di pertinenza.

4 – Il posizionamento di abbaini e lucernari nel manto di copertura è consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto e previa dimostrazione della compatibilità ambientale. In ogni caso, a tale riguardo, deve essere presentata idonea documentazione fotografica, con foto – inserimento.

Art. 72. Portici

1 – Il portico è un elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio..

2 - I portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,00 m. di larghezza e 3,00 m. di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.

3 – Per le aree porticate o a “pilotis” aperte al pubblico passaggio, l’Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l’impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 73. Rampe

1 – Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.

2 – Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all’interno o all’esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

3 – La larghezza minima della carreggiata delle rampe é: o 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo; o 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente; o 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo; o 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

4 – Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a: o 7,00 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo; o 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

5 – Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l’installazione di un corrimano all’altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.

6 – Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 74. Prefabbricati

1 – Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell’ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.

Art. 75. Cortili e cavedi

1 – I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla

perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.

2 – Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera é al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.

3 – La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m ed aperti in alto per l'intera superficie, é ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.

4 – Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati: o altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 mq o altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 mq o altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 mq

5 – Nei cavedi non é ammessa alcuna sporgenza.

6 – I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.

7 – Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.

8 – E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

Art. 76. Parcheggi pertinenziali

1 – I parcheggi, dovuti ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge 17 Agosto 1941 n° 1150 così come sostituito dall'art 2 della Legge n° 122 del 24 Marzo 1989 devono essere ricavati negli spazi aperti di pertinenza degli edifici interessati dall'intervento o altresì essere ricavati negli interrati o all'interno delle costruzioni (garage e box auto).

2 – Salvo quanto previsto da specifici dispositivi legislativi e regolamentari, i parcheggi di cui al comma precedente devono essere vincolati nell'uso pertinenziale ed esclusivo delle unità immobiliari con atto pubblico registrato e trascritto.

Art. 77. Servitù pubbliche

1 – Il Comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;

f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
g) lapidi commemorative;
h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.

2 – Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.

3 – La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

4 – L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui é effettuata.

5 – I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 1, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

6 – Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 1, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

Art. 78. Aree esterne pavimentate

1 - Le aree pavimentate sono superfici impermeabili, che assorbono meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche. Le pavimentazioni devono essere idonee alla destinazione dell'area e se, destinate al pedone, essere in materiali antisdrucciolevoli, se destinate al traffico ciclistico in materiali di colore tale da aumentarne la visibilità diurna e notturna, se destinate al traffico veicolare in materiali insonorizzanti.

2 - Preferibilmente si utilizzeranno elementi in pietra tipici dell'ambiente urbano, il cotto o piastrelle di calcestruzzo, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato in luogo di impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni con esclusione di sottofondi di cemento. Si consiglia l'interruzione di queste superfici con superfici permeabili o semipermeabili, per aiuole e verde d'arredo.

3 - E' vietato l'uso di asfalti al di fuori delle aree strettamente necessarie al transito di mezzi. Per tali superfici si dovrà comunque prevedere l'utilizzo di asfalti fotocatalitici.

4 - In ogni caso le superfici pavimentate dovranno avere una estensione contenuta entri i limiti espressi dagli indici di Permeabilità fondiari contenuti nelle NTA del PUC.

Art. 79. Orti Urbani e giardini urbani

1 – Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione a uso domestico, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente. Nelle aree a orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi a servizio di più unità ortive (per il rimessaggio degli attrezzi, per il ricovero delle sementi, ecc.) di dimensioni non superiori a 10 mq ogni 20 unità, sviluppati su un solo piano ed esclusivamente al livello del terreno. È consentita inoltre la realizzazione di edifici per le attività sociali di associazioni o enti gestori, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, con altezza massima di 5,00 m e per un'estensione non superiore a 70 mq, sviluppati su un solo piano ed esclusivamente al livello del terreno.

2 – Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:

- superfici coltivabili;
- elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi);
- elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate, ecc.);
- impianti di irrigazione;
- percorsi di distribuzione interna;
- aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.

3 – Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

a) *prodotti commestibili e risparmio idrico*: per garantire la produzione di alimenti sani e di qualità vanno considerate con attenzione le caratteristiche iniziali di suolo, sottosuolo e aria. L'utilizzo di additivi chimici, nel suolo, nelle acque e nell'aria, anche se consentiti dalla normativa, deve essere quanto più limitato. Per il risparmio idrico va prevista l'autonomia idrica delle colonie di orti, accertando con controlli periodici che l'acqua utilizzata per l'irrigazione non sia inquinata.

b) *progettazione unitaria, cura e manutenzione*: per la formazione ordinata e la conduzione efficiente degli orti urbani occorre progettare unitariamente le aggregazioni dotandole delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività colturali e garantire una manutenzione continuativa delle parti comuni.

5 – E' facoltà dell'Amministrazione comunale organizzare nell'ambito delle aree verdi pubbliche esistenti e di progetto orti urbani da affidare in uso ai richiedenti , anche a titolo oneroso, per una durata quinquennale. Al fine di tale affidamento saranno predisposti specifici bandi e graduatorie. Ogni lotto sarà costituito da orti contigui di min. 150 mq. e max 300 mq., ciascuno al netto dei sentieri interpoderali e degli spazi finalizzati alle attività comuni, da realizzare a cura dell'Amministrazione Comunale . Per le attività comuni (spazi per attività aggregative, educative, riabilitative, pedagogiche e formative) è destinata un'area pari al 10 % della superficie totale.

6 - Il giardino è un luogo aperto preposto alla coltivazione di piante da frutto, da fiore o da arredamento. A Santa Maria a Vico sono presenti, oltre ad un diffuso sistema di piccoli giardini retrostanti le abitazioni, anche alcuni giardini di valenza storica.- All'interno dei giardini privati va rispettato l'indice di permeabilità fondiario (Pf) pari a 0,8 mq/mq. Le superfici pavimentate andranno realizzate in

materiale lapideo e/o ceramico. E' in ogni caso vietato l'utilizzo di asfalti e manti bituminosi. E' vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico colturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili con il suddetto contesto.

Art. 80. Zootecnia, allevamento bestiame e ricovero animali

1 - Nelle zone di cui al territorio rurale ed aperto individuate dal PUC e per i lotti meridionali della cittadella produttivo – artigianale - commerciale della via Appia è consentito l'esercizio di attività di zootecnia ed allevamento bestiame.

2 – Per tutte le attività zootecniche, al fine di ridurre i cattivi odori provenienti dagli allevamenti, gli accorgimenti da mettere in atto sono:

- posizionamento delle aperture di fuoriuscita dell'aria delle stalle più in alto possibile;
- realizzazione di doppia barriere arboree con essenze di prima grandezza sempreverdi lungo l'intero perimetro dell'area. Le essenze dovranno essere impiantate in uno stato di crescita già sufficiente;
- nello spandimento delle deiezioni effettuare un interramento immediato.

3 - Possono essere realizzati nelle zone agricole denominate dal PUC *Territorio rurale ed aperto complementare alla città* canili e gattili. L'apertura dei canili e dei gattili è consentita a distanza non inferiore a 250 m dai confini delle zone per le quali sono nel PUC previste destinazioni d'uso residenziali o per attrezzature pubbliche o servizi. E' osservata la distanza di almeno 30 m dalle strade pubbliche e di 100 m da abitazioni di terzi. Non è consentito l'accesso diretto dall'abitazione del proprietario, del conduttore o del guardiano all'area di ricovero dei cani e dei gatti.

4 - L'attivazione del canile e del gattile è subordinata all'acquisizione di autorizzazione sanitaria rilasciata dal Sindaco a seguito di domanda dell'interessato ai sensi del D.P.R. 320/54 . devono altresì essere rispettati il DPCM 28/02/2003 sul benessere degli animali da compagnia e pet therapy e la L. 46/1990.

Capitolo XIV – Prescrizioni tecnico – costruttive e di inserimento nel contesto

Art. 81. Coperture, canali di gronda e pluviali

1 – Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

2 – Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

3 – I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del Piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

4 – Nei canali di gronda e nei pluviali é vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

5 – Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal Piano marciapiede o stradale; negli altri casi, é consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 1,20 m.

6 – Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Art. 82. Parapetti e ringhiere

1 – Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta di uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.

2 – I manufatti di cui sopra devono: o avere altezza non inferiore a 1,00 m. e non superiore a 3,00 m; quando la recinzione sia eseguita con muro sottostante alla cancellata, l'altezza del muro non dovrà superare i m. 0,80 e presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia;

3 – Per la realizzazione di parapetti e ringhiere i materiali devono essere consoni alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e/o del contesto ambientale del sito; il vetro é ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

4 – L'autorità competente, sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di prescrivere l'uso di materiali specifici.

Art. 83. Recinzioni e cancelli

1 – I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.

2 – Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

3 – Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

a) con muro pieno di altezza massima di 2,50 m in centro storico o nelle aree di pertinenza degli edifici classificati beni culturali ed ambientali allorquando, ad insindacabile giudizio dell'Autorità comunale, sentita la commissione edilizia, si trovino in un contesto ambientale adatto;
b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,80 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,5 m;
c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,5 m con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal codice civile;
d) con cancellata metallica di altezza massima di 2,50 m;
e) con muro pieno preferibilmente in pietra a secco di altezza massima di 2,00 m;
f) per le recinzioni precarie da realizzarsi in zone soggette a vincolo paesaggistico o architettonico-ambientale con pali infissi al suolo, la rete di protezione sarà di altezza non superiore a 1,80 m.

4 – Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva o in caso di edifici storici o classificati beni culturali ed ambientali la cui tipologia architettonica lo richieda.

5 – Sopra i muri di sostegno é ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipo c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.

6 – I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade);

7 – Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. Cabine enel, telefoniche, contatori del gas e qualsiasi volume tecnico prospiciente la strada dovrà essere realizzato a filo con la recinzione e inglobato armonicamente nel suo disegno.

8 – La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

Art. 84. Pareti perimetrali

1 - L'involucro dell'edificio dovrà assicurare un'adeguata inerzia termica. Dovrà quindi prevedersi un opportuno strato di isolamento termico da realizzarsi o con camera d'aria interposta tra due strati dell' involucro o con uno strato di isolante che può essere interposto tra due strati di involucro o messo in opera "a cappotto"

2 - Nella scelta dei materiali e delle tecnologie dovrà valutarsi la capacità degli elementi tecnici a resistere ad urti da corpo pesante senza essere traversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frantumi contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone, così come la capacità degli elementi di protezione (ringhiere e parapetti) a resistere ad urti da corpo pesante, con riferimento ad esigenze di sicurezza, per evitare cadute involontarie o volontarie. In ogni caso si dovrà fare riferimento alle condizioni di sicurezza prescritte dalle norme UNI 9269P.

3 - Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza devono essere opportunamente protetti dalla possibilità di intrusioni di insetti e di animali pericolosi o nocivi. In particolare i fori di aerazione di solai e vespai a intercapedine ventilata devono essere sbarrati con reti a maglie fitte.

4 - La finitura esterna potrà essere o in pietra locale o mattoni di laterizio a faccia vista, o intonacata con prodotti a base di calce. Sono vietate superfici di pietra estranee alla cultura materiale locale, così come l'utilizzo di intonaci di cemento o intonaci acrilici. Per la realizzazione dei paramenti esterni, alle tecnologie tradizionali del muro di pietra o di mattoni si possono affiancare tecnologie moderne come quelle della facciata ventilata, purchè nel rispetto delle suddette prescrizioni sui materiali di finitura. La realizzazione della facciata ventilata assicura il requisito precedentemente illustrato di isolamento termico dell'edificio.

5 - Per le cornici si possono invece utilizzare marmi, pietre di taglio e materiali naturali affini tipici della cultura materiale locale. Per gli elementi di dettaglio si può fare riferimento anche a ceramiche, mattoni d'argilla, impasti artificiali di cementi e pietre naturali, elementi metallici (ferro, ottone, rame, zinco).

Art. 85. Serramenti

1 – Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza; in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

2 – I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali dedicati, possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di 5 m dal piano del marciapiede rilevato e solo nel caso in cui l'aggetto dell'apertura non superi il metro. I serramenti delle finestre prospicienti le strade prive di marciapiede non possono aprire verso l'esterno.

Art. 86. Intercapedini e griglie di aerazione

1 –E' definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

2 – Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

3 – Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

4 – La costruzione delle intercapedini é a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed é, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Art. 87. Pannelli solari e fotovoltaici

1 – Al di fuori del Centro Storico, sulle coperture, è consentita l'istallazione di pannelli fotovoltaici e solari per la produzione di energia elettrica ed acqua calda. Sono da preferirsi in ogni caso soluzioni integrate nella copertura , come, per i fotovoltaici, l'utilizzo di tegole e pavimenti fotovoltaici o pannelli di silicio amorfo.

Art. 88. Impianto di smaltimento delle acque piovane

1 - I canali di gronda, le condutture verticali di scarico e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

2 - Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza internamente alla muratura o ai tompagni. Diversamente saranno disposte in maniera organica con il disegno delle facciate e realizzate in lamiera zincata o rame. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni conduttura verticale di scarico; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzo finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

3 - E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

4 - Lo smaltimento delle acque meteoriche dai piani scantinati in presenza anche di eccezionalità atmosferiche, deve essere a totale carico del proprietario.

Art. 89. Impianti di smaltimento delle acque nere

1 - Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque nere devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

2 - Le condutture verticali di scarico delle acque nere devono di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

3 - La condutture interrate delle acque nere devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

4 - Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le condutture verticali di scarico delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrate, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata.

5 - Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le condutture verticali di scarico delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetto d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque nere sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque nere depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente Servizio dell'Unità Sanitaria Locale e dall'Ufficio Tecnico comunale.

6 - Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'Unità Sanitaria Locale e dall'Ufficio Tecnico comunale .

Art. 90. Modalità di scarico delle acque bianche e nere

1 - Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili (art. 2135 del codice civile) di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'Autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

2 - Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

3 - Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

4 - Le canalizzazioni fognarie e le opere connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

5 - In mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dall'Ufficio tecnico comunale nel rispetto delle seguenti condizioni:

- per insediamenti di entità superiore a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione. Le Autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.
- per gli altri insediamenti, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in impianto di ossidazione totale e nel rispetto delle disposizioni di cui all'allegato n. 5 della deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977 . L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali.

6 - L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 m. dai muri di fondazione e non meno di 10 m. da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.

Posso essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica, interna, con dotazione non superiore a 30 - 40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

7 - I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300 - 400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18 - 20 persone.

8 - In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

9 - Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'Amministrazione Comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "disposizioni del Ministero dei Lavori Pubblici - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

10 - Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliante, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

12 – Per qualsiasi intervento avente rilevanza urbanistico – edilizia che non rientri nelle tipologie di interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) comma 1 art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. il committente deve preventivamente e subordinatamente provvedere all'adeguamento o alla realizzazione delle infrastrutture fognarie necessarie così come evidenziate e riportate nelle tavole ID 1 del PUC.

Art. 91 . Impianti di gas per uso domestico

1 - L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi. L'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei Vigili del Fuoco. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale rispondente alle vigenti norme di sicurezza UNI-CIG. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

2 - Per evitare la fuoriuscita del g.p.l. in caso di spegnimento della fiamma gli apparecchi utilizzatori devono essere dotati di dispositivo di intercettazione automatica di gas.

3 - E' vietata l'installazione e l'utilizzo del g.p.l. nei locali interrati o seminterrati. Qualora l'apparecchio utilizzatore fosse utilizzato in ambienti al chiuso, il locale dovrà presentare nelle pareti un sufficiente numero di aperture a filo di pavimento.

Art. 92. Impianti di spegnimento incendi

1 - Nei grandi fabbricati con altezza in gronda superiore a m. 24, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, e in genere negli edifici in

cui si svolgono le attività di cui al D.M. 16.2.1982 debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

Art. 93. Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

1 - Oltre alle norme dettate dalla legge 31 luglio 1966. n. 1615 e dal relativo regolamento d'esecuzione, e dalla Circolare del M.I. del 25/11/1969 n. 68 è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, o del tipo con camera di combustione stagna a tiraggio forzato dei fumi solo per edifici esistenti, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

2 - Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

3 - E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

4 - Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite con pietra o altro materiale litoide refrattario. Se il fumaiolo dista meno di 10 m. dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

5 - Le caldaie ed i scaldabagni alimentati a gas metano o a gas di petrolio liquefatti con potenzialità non superiore a 30.000 Kcal/h, possono essere installati all'interno degli edifici purché vengano rispettate le prescrizioni dettate dalle norme U.N.I. C.I.G. 7928/72; 7929/72; 7930/72 e 7931/72 (approvate dal D.M. 23/11/72) e dai successivi aggiornamenti.

6 - Andranno considerata infine le prescrizioni contenute nelle norme UNI 7129/92 e UNI 96115 per il calcolo dei camini e delle canne fumarie. Inoltre, per quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento di potenzialità al focolare non minore 35 KW, si farà riferimento alle norme UNI 8364 “Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione” e UNI 9317 “Impianti di riscaldamento - Conduzione e controllo”.

7 - Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

Art. 94. Muri di sostegno

1 – I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all’altezza del muro che li sovrasta.

2 – Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate , da confine e da strade.

3 – Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento. Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare, rispettando le prescrizioni soprariportate, le caratteristiche stradali, l'autorità competente, sentito il parere della Commissione Edilizia e degli uffici destinati alla manutenzione delle strade, potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purché venga sempre assicurata la distanza di mt 1,5 dal ciglio stradale.

4 – I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati o rivestiti in laterizio o pietra naturale. Ove le condizioni ambientali e la presenza di preesistenze edificate lo consenta in quanto non sussisterebbero contrasti ambientali sarà possibile l'esecuzione di manufatti in cemento a vista. L'autorità comunale, sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di prescrivere l'uso specifico di materiali o tecniche costruttive ogni qual volta reputi che esistano delle preesistenze aventi carattere di unitarietà, o valenze ambientali, architettoniche, paesaggistiche.

5 – Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

6 – L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione. Nel caso di muri in cemento può richiedere l'uso di additivi coloranti o l'esecuzione del manufatto faccia a vista.

Art. 95. Antenne

1 – L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radiotelevisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.

2 – L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo é soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore e regolamenti comunali a cui si rimanda. L'installazione sui fabbricati esistenti sarà ammessa solo se conforme a tali disposizioni e nei casi previsti dal RUEC.

Capitolo XV – Pertinenze, manufatti temporanei e stagionali

Art. 96. Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze

1 – Le pertinenze sono opera edilizie legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. Oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
- nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
- per le pertinenze di edifici principali, fermo restando il limite volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
- ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 5,00 ml. da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.

2 – Sono da considerarsi in ogni caso pertinenze:

a) le serre da giardino:
   - superficie coperta max= 12 mq
   - altezza max esterna= m 2,90;
b) gazebo e pergolati:
   - h. max esterna = m 2,60;
   - superficie coperta max = mq 15,00;
   - struttura smontabile, non tamponabile, in montanti e travi in legno o metallo, coperta con materiali leggeri, quali teli in tessuto o p.v.c.,

leggero e cannucciaia o con pannelli solari (aumentando la superficie coperta max a mq 24,00);

c) tettoia e pensilina
   - struttura leggera in legno, semplicemente poggiata sul terreno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
   - superficie lorda massima pari a 10,00 mq;
   - altezza massima non superiore a m 2,40;
   - installazione, possibilmente, nei retro degli immobili;

3 – Per gli spazi pubblici o ad uso pubblico, sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi. I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo semplicemente poggiata sul terreno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione. E' inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato. Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

6 – I manufatti denominati "tunnel estensibili", costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro. Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

8 – Sono considerate pertinenze, soggette al regime della SCIA, i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto che rispettano le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 12,00 mq;
- altezza massima non superiore a m 2,40;
- pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;

9 – I manufatti di cui ai precedenti commi o considerati pertinenza solo quando rispettano le seguenti prescrizioni, dettagliatamente specificate per ogni singola tipologia:

- ai sensi dell'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001, il volume complessivo dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, di cui al presente articolo, deve essere inferiore al 20% della cubatura del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza;
- quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all'intero edificio e ogni intervento deve avere il nulla osta di tutti i condomini;
- possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purchè il volume complessivo rientri nel 20% sopra specificato.

10 – Le pertinenze si realizzano con SCIA. I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nel presente RUEC, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "pertinenza", sono considerati interventi di

"nuova costruzione", soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire.

11 – I manufatti di cui al presente RUEC, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti. Sono inoltre assoggettati ad altre eventuali normative in relazione allo specifico tipo di intervento.

Art. 97. Inserimento delle pertinenze nel contesto

1 – Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

2 – Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato. Pertanto nella D.I.A. dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale. Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali la D.I.A. dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

Art. 98. Manufatti per esigenze temporanee

1 – Si definiscono temporanei quei manufatti il cui uso è realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili. La temporaneità o precarietà di un manufatto prescinde dalle sue caratteristiche costruttive o dal sistema di fissazione al suolo e discende unicamente dall'uso a cui è destinato; non è opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione.

2 – Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installati; la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga. La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative di sicurezza e non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. I manufatti da installare per esigenze temporanee dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare e con materiale leggero (legno, metallo, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale removibilità.

3 – Le costruzioni per esigenze meramente temporanee sono subordinate ad apposita autorizzazione, da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di seguito riportate:

- le costruzioni temporanee sono autorizzate una e una sola volta per un periodo non superiore a tre mesi continuativi;
- per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata dei manufatti anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione;

- è consentita l'installazione di manufatti temporanei, su suolo privato, a servizio di pubblici esercizi;
- i manufatti temporanei su aree pubbliche, oltre allo specifico nulla osta dell'Ente proprietario del suolo, sono anche regolamentati dalla normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.

4 – Chiunque intenda installare manufatti per esigenze temporanee, soggette ad autorizzazione, deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:

a) domanda in carta semplice, a firma del proprietario del suolo interessato, per ottenere l'autorizzazione alla installazione. La domanda dovrà indicare anche il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato e le motivazioni che giustificano la necessità di installarlo;
b) planimetria di zona in scala adeguata con indicato il punto di installazione;
c) rappresentazione grafica del manufatto;
d) eventuale nulla osta di altri Enti, qualora necessario;
e) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
f) copia della eventuale autorizzazione amministrativa alla occupazione di suolo pubblico.

5 – Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.

6 – Nel caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo rispetto a quello autorizzato, dovrà essere presentata nuova richiesta di autorizzazione entro i termini di scadenza di quella precedente, motivando specificatamente la ragione del prolungamento dei termini stessi. La proroga potrà essere concessa per una volta e per un periodo non superiore a tre mesi.

7 – Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio o nel caso di omessa richiesta di autorizzazione, esso sarà considerato a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio del D.P.R. n. 380/2001 per gli interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire.

Capitolo XVI – Requisiti prestazionali degli edifici in materia energetica, ambientale e di bio - architettura

Art. 99. Prescrizioni in materia energetica, ambientale e di bio . architettura

1 – Il RUEC con il PUC promuove l'applicazione dei principi di Bio - architettura, il risparmio energetico e la qualità ambientale degli interventi edilizi in armonia con gli indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004 di cui al BURC 33/2007. In particolare nei seguenti articoli sono specificati i criteri di cui all'art. 92 delle NTA, obbligatori o facoltativi a seconda delle tipologie di intervento edilizio, così come riportate nel richiamato articolo 92.

2 – Il RUEC fa proprio i vantaggi derivanti dal D.lgs 56/2010, dal D.lgs 115/2008, dal Dlgs 192/2005 e il dal Dlgs 311/2006.

Art. 100. Prescrizioni per le auto elettriche

1 - Per tutti gli interventi di cui all'art. 13 ed all'art. 15 del presente RUEC ad uso diverso da quello residenziale con una superficie utile lorda superiore a 500 mq è obbligatoria l'istallazione di un impianto di ricarica elettrica di almeno tre veicoli. Inoltre per le strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 2500 mq l'impianto deve consentire la ricarica di almeno cinque veicoli elettrici. L'istallazione di detto impianto deve essere prevista nel progetto al fine del rilascio del titolo abilitativo e deve essere verificata al fine del rilascio del certificato di cui all'art. 57 del presente RUEC.

Art. 101. Misure relative all'orientamento degli edifici ed al controllo della radiazione solare

1 - Si applicano le prescrizioni del presente articolo sulla base dei criteri di cui all'art. 92 delle NTA del PUC.

2 - Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare,bassa trasmittanza termica).

3 - Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Art. 102. Misure relative al controllo della trasmittanza involucro

1 - Si applicano le prescrizioni del presente articolo sulla base dei criteri di cui all'art. 92 delle NTA del PUC.

2 – Si prevede di intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U di cui all'allegato agli *Indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)* di cui al BURC 33/2007.

3 - In presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle suddette Tabelle, deve essere di tipo ventilato od equivalente.

4 - È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che né verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà.

Art. 103. Misure relative al miglioramento efficienza energetica impianti termici e per la produzione di calore

1- Si applicano le prescrizioni del presente articolo sulla base dei criteri di cui all'art. 92 delle NTA del PUC.

2 - Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevede la sostituzione dell'impianto di riscaldamento e si prevede l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

3 - Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento si prevede l'installazione di 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. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

4- Per gli edifici di nuova costruzione con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, si prevede l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

Art. 104. Miglioramento efficienza impianti elettrici

1 - Si applicano le prescrizioni del presente articolo sulla base dei criteri di cui all'art. 92 delle NTA del PUC.

2 - Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, per edifici del terziario e pubblici, per il residenziale solo per le parti comuni è obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica ed è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica.

3 - È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di 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.

4 – Le disposizioni del presente articolo sono raccomandate, ma facoltative per gli edifici residenziali.

Art. 105. Impiego di fonti energetiche rinnovabili – acqua calda ed energia elettrica

1 - Si applicano le prescrizioni del presente articolo sulla base dei criteri di cui all'art. 92 delle NTA del PUC. In particolare si prevede di soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m2 di superficie disponibile per l'impianto solare.

Art. 106 . Miglioramento del benessere ambientale relativo alla ventilazione

1 - Si applicano le prescrizioni del presente articolo sulla base dei criteri di cui all'art. 92 delle NTA del PUC.. Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

2 - Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.

3 - Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

Art. 107. Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa – rifiuti solidi urbani

1 - Si applicano le prescrizioni del presente articolo sulla base dei criteri di cui all'art. 92 delle NTA del PUC. In particolare si prevedono appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico.

2 - Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. 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 prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

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 – Nella realizzazione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione edilizia totale è vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti - compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione 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.

Art. 108. Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa – antenne ed impianti di condizionamento

1 – Non è ammessa l'istallazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità termo-condensanti) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione 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.

2 – Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 92 delle NTA del PUC negli edifici con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, é prevista la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate. Tali antenne devono essere installate sul tetto dell'edificio da servire.

3 – Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

Art. 109. Miglioramento dell'isolamento acustico delle facciate e delle partizioni

1 – Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 92 delle NTA del PUC , per tutti i locali classificati come A1 - A2 - S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

2 – I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti.

3 – In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati: per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

4 – E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

Art. 110. Contenimento consumo acqua

1 – Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, nell'applicazione dei criteri di cui all'art. 92 delle NTA del PUC, è prevista l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette d scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Si deve altresì prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

A) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

• annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
• lavaggio delle aree pavimentate;
• usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

B) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:
• alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
• alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
• distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
• usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

2 - Per i Comparti Perequativi l'urbanizzazione dovrà prevedere, ai sensi del D. Lvo n. 152/2006, sistemi di raccolta, trattamento e recupero delle acque piovane.

3 - Negli interventi di ristrutturazione urbanistica si dovrà prevedere che l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

4 - Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc

PARTE QUINTA – QUALITA' DEGLI INTERVENTI URBANI

Capitolo XVII – Spazio aperto pubblico e ad uso pubblico

Art. 111. Strade

1 – La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione (fra strade per usi specializzati e strade ad uso promiscuo), quelle fra strade nuove e strade da riqualificare (eventualmente di interesse storico), e consentono di attribuire ruoli specifici (strade per il trasporto pubblico, strade centralità).

2 – Le strade possono essere costituite da:

- carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/accumulo/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro, taxi);
- intersezioni (a raso o su più livelli);
- spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
- fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
- percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
- percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
- fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
- mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).

3 – Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate

4 – Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

a) *mitigazione dell'impatto ambientale*: per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione quali/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera dovrà essere dato valore ecologico alle fasce di rispetto e posta attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale. Le superfici asfaltate saranno prevalentemente realizzate con asfalti fotocatalitici.

b) *compatibilità tra esigenze funzionali ed abitabilità*: per garantire la compatibilità fra le esigenze di fluidità di un traffico intenso, mediamente veloce, talvolta di veicoli pesanti e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati si dovranno progettare soluzioni adatte all'andamento altimetrico del suolo e alla geometria della sezione stradale, risolvere adeguatamente intersezioni e attraversamenti. Quando si tratti di direttrici storiche a ridosso delle quali sono cresciuti gli insediamenti, si dovranno creare anche le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di

attraversamento, con opportuni aggiustamenti della sezione e trattamenti della superficie stradale, così da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico. Il requisito va garantito per le strade di connessione tra parti urbane e per le strade di attraversamento e attestamento urbano esistenti quando queste ultime siano a diretto contatto con gli insediamenti residenziali e dunque prive di fasce di ambientazione;

c) *abitabilità della strada ed integrazione con il contesto*: per rendere abitabile lo spazio di strade soggette a usi molteplici occorre conciliare le esigenze della mobilità e della sosta veicolare con il buon funzionamento degli spazi urbani, la sicurezza e il comfort dei diversi utenti della strada (in particolare i più deboli), la piacevolezza (soprattutto per i pedoni e i ciclisti) degli spazi stradali più prossimi alla residenza curando l'integrazione con i diversi contesti che attraversano. Il requisito si applica a tutte le strade a esclusione delle grande viabilità;

d) *realizzazione di uno spazio di uso pubblico*: dove la strada si caratterizza per la concentrazione di servizi (sociali, commerciali, ricreativi, ricettivi e ristorativi, amministrativi) che costituiscono recapito per una parte di città, la sua progettazione dovrà favorire un'alta e varia frequentazione da parte dei diversi tipi di utenti. Le prestazioni richieste vanno garantite compatibilmente con i requisiti associati al tipo di strada (differenti se strada di attraversamento e attestamento, di connessione, ecc.) e con l'indicazione di strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico.

5 – Nella realizzazione di nuove strade e negli interventi sulle strade esistenti saranno preferibilmente utilizzati i seguenti materiali:

- asfalti fotocatalitici per la copertura del manto stradale;
- mattoni in laterizio fotocatalitico per la pavimentazione dei marciapiedi, alternati a fasce in cemento lisciato per l'alloggiamento delle aiuole e dei pozzetti di ispezione della rete di pubblica illuminazione;
- cordoli e zanelle in pietra;
- resina polimerica con finitura in polvere di pietra per le piste ciclabili.

Art. 112. Aree per parcheggio

1 – Le aree specificamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte e/o aree con strutture edilizie, realizzate a raso, interrate o in elevazione. Ai fini dell'applicazione del presente RUEC si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente destinate alla sosta dei veicoli, di dimensioni significative per poter costituire parcheggi al servizio di più insediamenti, dimensioni convenzionalmente fissate in 15 posti auto e 450 mq di superficie. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari) è di 30 mq.

2 – I materiali essenziali del parcheggio sono:

- posto auto/moto (stallo) e sue aggregazioni;
- percorsi veicolari interni;
- percorsi pedonali;
- ingressi e uscite veicolari;
- ingressi e uscite pedonali;

- delimitazioni (costituiti eventualmente da filari di alberi, siepi, recinzioni, muri, dossi, ecc.);
- pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
- coperture;
- servizi (biglietteria e controllo, stazioni di servizio, servizi igienici, ristorazione, elementi informativi, ecc.);
- elementi verdi (alberi, arbusti, prati, ecc.);
- installazione di colonnine a consumo di ricarica elettrica per auto e moto.

3 – Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

a) *risposta alla domanda di sosta*: nella predisposizione degli spazi di parcheggio occorre corrispondere alle diverse domande di sosta riconosciute nella zona potenzialmente servita dal parcheggio scegliendo una localizzazione che non produca effetti di congestione;

b) *compatibilità ambientale e inserimento paesaggistico*: nella realizzazione degli spazi per la sosta veicolare occorre mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico del parcheggio,

c) *sicurezza e comfort dell'utenza*: nella predisposizione degli spazi per la sosta veicolare occorre garantire la sicurezza e il comfort degli utenti e creare le condizioni affinché il parcheggio diventi un luogo di facile e confortevole uso e frequentazione.

4 - Le aree di parcheggio scoperte dovranno essere opportunamente schermate con alberi ad alto o medio fusto e pavimentate con sistemi atti ad aumentare la permeabilità dei suoli, come grigliati a giunti inerbiti. Tra le essenze, andranno privilegiate quelle tipiche del luogo, con particolare riferimento a quelle adatte a garantire il filtraggio delle polveri e l'assorbimento di sostanze inquinanti. E' preferibile limitare l'uso di asfalti e comunque prevedere l'utilizzo di prodotti fotocatalitici.

5 - I parcheggi coperti dovranno avere altezza minima netta pari a 2.30. e dovranno essere areati in maniera naturale, sia se interrati che fuoriterra.

6 - I parcheggi interrati non potranno essere profondi più di un piano. La rampa di accesso di pendenza non inferiore all'12% dovrà prevedere uno spazio piano di profondità non inferiore a 2.50 prima di smontare sulla strada pubblica. Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie. Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana. In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazioni di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie.

7 – Nella realizzazione di nuovi parcheggi a raso e negli interventi sulle strade esistenti saranno preferibilmente utilizzati i seguenti materiali:

- asfalti fotocatalitici per la copertura del manto stradale delle aree strettamente necessarie
- grigliato erboso o altra pavimentazione permeabile per le aree di sosta;

Le aree di parcheggio dovranno essere adeguatamente illuminate.

Art. 113. Piazze e aree pedonalizzate

1 – Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

2 – Tra i tanti materiali che compongono piazze e aree pedonalizzate sono ricorrenti:

- aree per la sosta dei pedoni;
- aree per la sosta dei veicoli;
- percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
- percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);
- superfici impermeabili;
- superfici permeabili;
- elementi vegetali;
- acqua;
- manufatti monumentali e/o di arte urbana;
- manufatti di raccordo o delimitazione;
- attrezzature tecnologiche e/o funzionali.

3 – Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

a) *fruizione pedonale*: nell'organizzazione dello spazio pubblico urbano occorre recuperare alla prevalente fruizione pedonale luoghi centrali potenziali in cui la mobilità veicolare tende a inibire ogni altra pratica d'uso;

b) *inserimento paesaggistico e compatibilità funzionale*: un efficace inserimento di piazze e aree pedonalizzate nel contesto urbano richiede che siano soddisfatte esigenze paesaggistiche e funzionali;

c) *molteplicità degli usi e dei tempi*: nell'organizzazione spaziale di piazze e aree pedonalizzate occorre favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata.

Art. 114. Aree verdi urbane

1 – Le Aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.

2 – Le componenti principali delle aree verdi sono:

- aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, manto vegetativo basso, aiuole, riserve floreali, ecc.);

- elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli; piante tappezzanti ed erbacee perenni; piante rampicanti, sarmentose e ricadenti);
- bacini e corsi d'acqua (laghi, vasche, canali, ruscelli);
- aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
- aree per la sosta (sedute, chioschi e gazebi, aree pic-nic);
- aree filtro con lo spazio edificato;
- percorsi pedonali;
- piste ciclabili;
- percorsi carrabili di attraversamento;
- elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, recinzioni e cancellate, parapetti, ringhiere, muretti, ecc.);
- elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
- aree per cani.

3 – Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

a) *connessione ecologica e permeabilità*: occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;

b) *valorizzazione delle risorse locali*: occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali, nonché inserire elementi dal valore artistico;

c) *sicurezza e comfort dell'utenza*: occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.

d) *accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi*: occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.

e) *funzionalità e mantenimento nel tempo*: occorre facilitare la manutenzione e una gestione economica e attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistemate a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo, già in fase progettuale, la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).

A mezza quota sono previsti percorsi pedonali, pavimentati con elementi in pietra calcarea messi in opera a giunti inerbiti, ed opportunamente illuminati con fari ad incasso al suolo, disposti in modo da evitare problemi di abbagliamento.

4 **–** Nelle aree di verde pubblico andranno previste numerose zone ombreggiate, piantumate con alberi a medio ed alto fusto, privilegiando essenze tipiche del luogo, con particolare riferimento a quelle adatte a garantire il filtraggio delle polveri e l'assorbimento di sostanze inquinanti. I muri di contenimento dovranno essere realizzati in pietra squadrata e dotati di opportuni sistemi di drenaggio delle acque piovane in accumulo nel terreno retrostante. Le aree verdi devono essere dotate di un sistema di illuminazione costituito preferibilmente da elementi ad incasso nel suolo, posti prevalentemente lungo i passaggi pedonali, in numero e posizione tale da evitare la presenza di parti buie e poco sicure. Dovranno prevedersi sistemi automatici di irrigazione costituito da bocchettoni a pioggia.

Capitolo XVI – Reti di sottoservizi

Art. 115. Rete e impianti di approvvigionamento idrico

1 – Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di:

a) gli impianti e le opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;

b) il sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione che, previo eventuale trattamento, distribuiscono alle utenze l'acqua in pressione per il consumo di tipo non potabile;

c) il reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.

2 – Prestazioni. Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:

a) il passaggio, negli areali agricoli approvvigionabili dai Consorzi di bonifica, dagli emungimenti di falda a prelievi delle acque superficiali consortili, disincentivando la perforazione di nuovi pozzi. Tale indicazione è da estendersi anche agli areali in cui sono presenti criticità legate a prelievi eccessivi da falda;

b) il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili;

c) la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.

La rete di approvvigionamento di acque meno pregiate di cui ai punti b) e c) del comma 1 deve essere funzionale al riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili.

Art. 116. Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque

1 – Il sistema fognario e di depurazione si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane (compresi gli scaricatori di piena di emergenza), degli impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito da tutte le opere edili e/o elettromeccaniche e di ogni altro sistema atto a ridurre il carico di inquinanti presenti nelle acque reflue. In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica; si definisce fognatura separata la rete fognaria costituita da due canalizzazioni:

a) la prima è adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata fognatura bianca), dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia;

b) la seconda è adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera).

2 – Al fine di garantire la riduzione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto dei reflui sul sistema naturale, devono osservarsi le seguenti norme:

a) . Rete fognaria mista e rete fognaria nera. La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scaricatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste in essere e previsti. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria. Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale posti in area servita da pubblica fognatura possono non allacciarsi fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita; l'Autorità competente, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico anche in assenza di modifiche quali-quantitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale. Deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera. Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento). Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il colletta mento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali.

Nelle aree consolidate extraurbane, la mancata qualificazione del nuovo nucleo abitato come "agglomerato" e quindi la mancata presa in carico della rete fognaria da parte del gestore del servizio idrico integrato deve avere come riferimento criteri di valutazione tecnici ed economici, con l'obiettivo di verifica e razionalizzazione del collettamento dei reflui sparsi.

In tutto il territorio rurale, la realizzazione di allevamenti è subordinata a indagine preventiva sulla struttura e la permeabilità locale del suolo e sottosuolo e all'assunzione, in accordo con gli enti preposto alla tutela sanitaria e ambientale e in conformità a quanto previsto dalla normativa specifica di settore, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo.

b) Realizzazione di reti separate. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.

c) Rete fognaria bianca. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso, ossia:

- un canale di bonifica, previo accordo tra enti gestori, Comune e Consorzio di bonifica, al fine di un riutilizzo agricolo delle acque;
- una condotta di adduzione per usi industriali, usi civili non potabili o usi agricoli e irrigui in generale, previ accordi tra ente gestore e Comune;
- un corso d'acqua superficiale, anche al fine di conseguire il miglioramento dello stato ambientale del corso stesso.

Solo nel caso in cui sia impossibile adottare una delle suddette soluzioni si può prevedere il recapito delle acque meteoriche in fognatura di acque nere o miste. Sono comunque preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile.

La rete delle acque meteoriche deve essere dimensionata anche in funzione di futuri ampliamenti, per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche provenienti da aree contermini. Tale soluzione deve essere praticata in particolare in adiacenza di aree agricole, a uso a verde, a uso produttivo, in adiacenze di altri interventi urbanistici di trasformazione ove è già stata realizzata una rete separata, in corrispondenza di assi infrastrutturali in cui è prevedibile - a medio/lungo termine - il rifacimento del sistema di smaltimento.

L'Amministrazione comunale promuove la implementazione di studi ed eventuali accordi con enti gestori e Consorzi di bonifica al fine di progettare e attuare interventi di riutilizzo agricolo delle acque meteoriche, per gli ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione, favorendo il più possibile interventi di depurazione naturale, se e quando necessari.

I fossi di scolo adiacenti agli assi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica, agevole manutenzione ed efficace sistema di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. A tal fine è vietato il loro tombinamento.

Deve inoltre essere garantita la regolare manutenzione e pulizia degli stessi.

Prima dell'immissione in fognatura o in corpo idrico di acque meteoriche può essere richiesta la realizzazione di bacini di laminazione secondo le specifiche tecniche imposte dalla normativa specifica di settore e rispettivamente dall'ente gestore del Servizio idrico integrato o dall'ente gestore del corpo idrico ricettore.

Tali bacini se realizzati a cielo aperto, devono essere realizzati in modo da non costituire rischio (prevedendo idonei sistemi di sicurezza atti a impedire cadute accidentali) e da limitare lo sviluppo d'insetti molesti e cattivi odori.

d). Impianti di depurazione. La potenzialità degli impianti di depurazione deve essere adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e derivanti dalle previsioni urbanistiche approvate con adeguato margine di sicurezza.

Gli impianti di depurazione di acque reflue a servizio di insediamenti isolati o presenti in zona non servita da rete fognaria pubblica dovranno essere

realizzati nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento.

I sistemi di trattamento delle acque reflue dovranno essere oggetto di pulizia e manutenzione periodica con la cadenza minima indicata nei provvedimenti di autorizzazione allo scarico; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali e consentire il rispetto dei valori limite di emissione prescritti e previsti dalla normativa vigente.

d). Particolari prescrizioni per la realizzazione di nuovi impianti. Il gestore del Servizio idrico integrato, in seguito a valutazioni generali sullo stato delle reti fognarie, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per il risanamento, adeguamento o potenziamento della rete fognaria e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area afferente l'intervento urbanistico. In relazione a particolari condizioni tecniche o ambientali l'ente gestore del Servizio idrico potrà valutare l'emissione di prescrizioni particolari diverse da quelle contenute nel presente documento.

Art. 117. Rete e impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani

1 – Il sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani si compone degli impianti di raccolta, quali: stazioni ecologiche di base, stazioni ecologiche di base per il servizio porta a porta, isole interrate, stazioni ecologiche attrezzate, piattaforme ecologiche, centri di raccolta.

2 – Al fine di minimizzare l'impatto ambientale legato ai sistemi di raccolta e stoccaggio dei rifiuti urbani e di incrementare la quota di rifiuti conferita nei centri autorizzati di trattamento e riciclaggio, le stazioni ecologiche attrezzate, le piattaforme ecologiche e i centri di raccolta dovranno essere adeguatamente dislocati nel territorio urbanizzato, prevedendo una localizzazione lontana dalle prime classi acustiche o comunque in posizione schermata rispetto a queste ultime, garantendo il rispetto di distanza dagli edifici limitrofi, la presenza di illuminazione artificiale e, nel caso di dimensioni elevate delle aree raccolta, la disponibilità di acqua corrente. Allo scopo di evitare la produzione e il trasporto di sostanze inquinanti e maleodoranti, gli impianti di raccolta dovranno essere schermati rispetto all'eccessivo soleggiamento estivo e all'esposizione ai venti dominanti.

3 – Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia totale e di restauro è fatto obbligo di prevedere apposite nicchie interne al filo murario per l’installazione dei contenitori per la raccolta differenziata. Tali nicchie dovranno essere armonizzate con l’articolazione complessiva del prospetto e dovranno consentire il facile prelievo da parte degli operatori.

Art. 118. Rete e impianti di distribuzione dell’energia elettrica

1 – Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.

2 – Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti. A tale scopo, devono osservarsi le seguenti norme:

1. Minimizzazione dell'impatto degli elettrodotti ad alta tensione. Nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti; il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato.

Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge. Per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte; per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate linee in cavo aereo (cavi elicordati).

2. Minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione. La realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge. La loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. Solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone; in tali casi deve essere prevista qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che dovrà anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo.

Art. 119. Rete e impianti di distribuzione del gas

1 – Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).

2 – Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.

3 – In caso di interventi edilizi, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.

Art. 120. Rete e impianti per le telecomunicazioni

1 – Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb (impianti per la telefonia Gsm, Dcs e Umts, sistemi punto-multi punto, televisione digitale palmare o Dvb-H, sistemi Wi-Max, ecc.), degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.

2 –Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le seguenti norme:

La localizzazione degli impianti in via preferenziale deve escludere le aree interessate da abitazioni. Ove questo non sia possibile, in aree che contemplino la presenza di abitazioni la localizzazione deve avvenire preferibilmente:

a) su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;

b) su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;

c) in aree collinari, purché in siti morfologicamente rilevati rispetto al contesto circostante.

In tutto il territorio comunale sono comunque ammessi sia la realizzazione di nuovi impianti per la telefonia mobile, sia la riconfigurazione di quelli esistenti. La progettazione degli impianti di telefonia mobile deve comunque salvaguardare le strutture ad uso abitativo, ivi inclusi i sottotetti, ai fini della loro potenziale abitabilità; conseguentemente deve essere rispettato il valore di attenzione pari a 6 V/m anche per i sottotetti.

La collocazione di impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro. Ai fini della minimizzazione dell'impatto paesaggistico, devono adottarsi i seguenti accorgimenti:

- riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;
- aumento della compostezza;
- riduzione del numero di pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;

- azzeramento del tilt meccanico, a favore del solo tilt elettrico, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
- scelta dei colori della pannellatura e della palina in integrazione con la facciata dell'edificio o di alcune sue parti (se su edificio), oppure in integrazione con il colore della struttura di illuminazione preesistente (se su palo);
- eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati;
- uso minimo di tiranti;
- in caso di cositing (nuovo impianto in aggiunta a uno esistente), integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando, laddove possibile, dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna;
- in caso di riconfigurazioni di impianti esistenti in cositing, riordino dell'impianto secondo gli accorgimenti di cui sopra.

In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto sito/edificio/impianto.

Art. 121. Rete e impianti per la pubblica illuminazione

1 - Gli interventi sulla rete di pubblica illuminazione comunale devono essere effettuati nel rispetto delle seguenti normative:

- Norma UNI 11248 ed UNI EN 13201 relative agli impianti di illuminazione delle strade con traffico motorizzato.
- Norma CEI 34-33 "Apparecchi di illuminazione. Parte II: Prescrizioni particolari. Apparecchi per l'illuminazione"
- Norma CEI 34 "relative a lampade, apparecchiature di alimentazione ed apparecchi d'illuminazione in generale"
- Norma CEI 11-4 "Esecuzione delle linee elettriche esterne"
- Norma CEI 11-17 "Impianti di produzione, trasmissione e distribuzione di energia elettrica. Linee un cavo "
- Norma CEI 64-7 "Impianti di illuminazione pubblica e similari"
- Norma CEI 64-8 relativa alla "esecuzione degli impianti elettrici a tensione nominale non superiore a 1000 V"

2 - Il progetto illuminotecnico per i nuovi impianti di pubblica illuminazione e per l'adeguamento di quelli esistenti deve contenere:

- il numero degli apparecchi necessari;
- l'interdistanza di installazione;
- l' altezza dei sostegni;
- le caratteristiche del plinto di fondazione;
- la potenza elettrica installata;
- il dimensionamento delle linee elettriche;
- il rispetto dei parametri illuminotecnici;
- il costo di realizzazione.

3 - Gli impianti di pubblica illuminazione esistenti devono essere adeguati nel rispetto delle normative vigenti. In particolare per gli impianti esistenti dovranno essere rispettati i seguenti accorgimenti:

- dove non è possibile, la variazione dell'inclinazione o la sostituzione delle calotte di protezione, gli impianti devono essere adeguati mediante sostituzione degli apparecchi;

- gli apparecchi d'illuminazione altamente inquinanti esistenti (globi e lanterne), devono essere schermati ed in ogni caso essere dotati di dispositivi in grado di contenere e dirigere nell'emisfero superiore un'intensità luminosa massima non oltre le 15cd per 1000lm a 90°, nonché di vetri di protezione trasparenti.

4 - Dove non è possibile operare gli adeguamenti alle norme precedentemente indicate, e in generale, alle prescrizioni del presente piano, si deve procedere alla sostituzione degli impianti esistenti.

5 - Nel Centro storico l'impianto deve essere caratterizzato da un'illuminazione gradevole e rappresentativa, tale da favorire la socializzazione e l'uso funzionale e ricreativo degli spazi aperti, nonchè la visione degli edifici di particolare pregio. Particolare cura va posta nella scelta dei corpi illuminanti che dovranno essere realizzati con forma e materiale compatibile con la storicità dei luoghi, evitando tuttavia elementi in stile. Per tracciati stretti fra le case del centro cittadino si suggerisce l'utilizzo di apparecchi sottogronda del tipo a proiettori con ottica asimmetrica completamente schermata posta con vetro piano orizzontale. Tali apparecchi si adattano alla continuità morfologico - architettonica del tessuto edilizio e meglio si perdono nei dettagli visivi che determinano una demarcazione luminosa degli edifici che si affacciano sul tratto viario. Ulteriori differenziazioni di dettaglio potranno essere introdotte a seconda dei colori degli edifici e del tracciato viario pedonale e stradale secondario.

6 - Le zone residenziali devono essere caratterizzate da un'illuminazione che provveda alla sicurezza delle persone, che permetta un facile orientamento e riconoscimento degli ostacoli sui percorsi carrabili, ciclabili e pedonali e che crei un'atmosfera gradevole, favorendo l'uso degli spazi collettivi. Negli interventi di nuova urbanizzazione si dovrà predisporre un progetto di pubblica illuminazione unitario ed omogeneo nel rispetto delle norme del PIC .

7 - Le aree verdi pubbliche e private devono avere un'illuminazione ridotta al minimo indispensabile per contenere l'impatto ambientale degli impianti, ma in ogni caso devono assicurare i requisiti di sicurezza delle persone. I centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato dalla chioma.

8 – La realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica dovrà rispettare i principi di ecosostenibilità e risparmio energetico. In questo senso andranno preferibilmente utilizzati non solo apparecchi e dispositivi volti all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, ma dovranno essere predisposti opportuni sistemi di regolazione dell'intensità luminosa durante l'arco di tempo di utilizzo degli apparecchi illuminanti.

PARTE SESTA - NORME TRANSITORIE E FINALI

Capitolo I - Norme transitorie e finali

Art. 122. Norme transitorie

1 – Le norme del presente RUEC non si applicano ai progetti edilizi prima della sua adozione, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente, purché l'iter procedurale di approvazione si concluda entro sei mesi dall'approvazione del RUEC.

Art. 123. Prescrizione degli abusi edilizi minori

1 – L'esecuzione di lavori abusivi relativi ad interventi di
- manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro;
- cambio di destinazione d'uso;
- frazionamento;
- realizzazione di soppalchi, che non abbiano comportato aumento di superficie utile o di volume o alterazione della sagoma;

è sanata a tutti gli effetti e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, se gli stessi sono stati completati almeno dieci anni prima dell'approvazione del presente RUEC.

2 – La data relativa al completamento dei lavori è autocertificata dal proprietario dal titolare al godimento del bene o, inciso di nuovi lavori sulle opere cosi sanate, allegando i documenti dimostrativi (verbali, certificazione dei lavori, fatture, etc.).

3 – Resta fermo l'obbligo relativo al rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità e delle opportune variazioni al Catasto.

4 – Per i medesimi lavori cui al comma 1, ad eccezione di quelli relativi al cambio di destinazione d'uso, entro i dieci anni dall'approvazione del presente RUEC, resta ferma la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni ora in DPR 380/2001.

Art. 124. Tolleranza

1 – Non costituiscono difformità dalle opere assentite le variazioni non eccedenti il 2% dei parametri prescritti nel provvedimento nel provvedimento autorizzativo (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.) ad eccezione delle distanze tra le facciate.

2 – Le tolleranze non sono consentite sugli edifici vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n.1089.

Art. 125. Entrata in vigore e varianti

1 – A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUEC sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

2 – Le norme nazionali o regionali che determinano varianti o integrazioni alle disposizioni del presente RUEC sono immediatamente operative, dalla loro esecutività, senza necessità di revisione o nuova approvazione del presente RUEC.

3 – Le norme procedurali, l'applicazione di ordinanze e regolamenti anche sovracomunali e le loro varianti o integrazioni sono determinate da atti comunali (decretazioni, ordinanze, delibere, circolari) secondo la loro natura e valenza e non comportano riadozione e approvazione del presente RUEC.

4 – Tutte le altre integrazioni e varianti del RUEC sono approvate secondo la normativa vigente.

Art. 126. Vigilanza e coercizione

1 – L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ora contenute nel Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.

2 – L'Autorità comunale esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

3 – Il rispetto e l'applicazione della normativa contenuta nel presente regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.

4 – Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.

5 – L'Autorità comunale notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Art. 127. Messa in sicurezza di edifici pericolanti

1 – L'amministrazione Comunale, per propria iniziativa o su sollecitazione dei Vigili del Fuoco, con ordinanza sindacale invia una diffida ai proprietari degli immobili fatiscenti le cui condizioni statiche precarie possono incidere sulla pubblica incolumità, affinchè effettuino le operazioni necessarie alla messa in sicurezza del fabbricato.

2 – Effettuati i lavori di messa in sicurezza dovrà essere inviato all'ufficio competente un certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori entro i termini prescritti nell'ordinanza stessa.

3 – Passato il termine prescritto nell'ordinanza, se le opere non sono state realizzate o non è stato consegnato il certificato di cui al comma precedete, il comune effettua le operazioni necessarie alla messa in sicurezza del fabbricato su spese dei proprietari stessi.

4 – Nell'ambito del Centro storico per edifici disabitati, l'Amministrazione Comunale, in alternativa alla procedura del precedente comma, può procedere all'esproprio per pubblico interesse e provvedere alla messa in sicurezza, al restauro o alla demolizione dell'immobile stesso.

Art. 128. Violazione del regolamento e sanzioni

1 – Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del regolamento edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste da apposito atto deliberativo di Giunta Comunale, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione. In caso di accertamento di violazione, l'autorità competente deve quindi sanzionare l'infrazione ed ordinare il ripristino dello stato dei luoghi o la rimozione dell'oggetto di infrazione

ALLEGATO A – DISCIPLINA DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA

Capitolo IA – Disposizioni Generali

Art. A1 – La disciplina di recupero del centro storico

1 - Il recupero e la valorizzazione dei centri storici di Santa Maria a Vico rappresentano una importante risorsa per la promozione dello sviluppo locale.

2 - La disciplina degli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio e degli spazi aperti, pubblici e privati, del centro storico ha come finalità la tutela e la valorizzazione dell'immagine complessiva di Santa Maria a Vico, considerata in quanto organismo unitario, somma delle diverse parti di cui è costituita. I diversi interventi che riguardano ciascuna delle singole parti obbediscono, pertanto, ai medesimi principi generali e, in definitiva, alle medesime regole.

3 - I centri storici hanno una precisa genesi e collocazione temporale cui è strettamente legato l'uso di tecniche costruttive tradizionali, l'impiego di materiali da costruzione tipici del luogo, lo sviluppo di forme architettoniche peculiari, la definizione di un lessico della decorazione, forme, colori, figure, anch'esso peculiare.

4 - Pertanto, il presente Allegato al RUEC, nel prescrivere la conservazione e il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari del patrimonio edilizio esistente, dei tessuti e degli spazi aperti, stabilisce che, ogni qual volta sia possibile e non risulti in contrasto con prioritarie esigenze di sicurezza e di superiore tutela fissate da specifiche normative tecniche di settore, negli interventi riguardanti il patrimonio edilizio esistente, a partire da quelli di manutenzione straordinaria, si debba fare ricorso alle tecniche costruttive tradizionali, si debbano impiegare i materiali tipici del luogo, e si debbano ripristinare forme, figure e colori del bagaglio decorativo tradizionale.

Art. A2 - Prescrizioni generali

1 - Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale in genere.

2- Nel caso di nuove edificazioni, o in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante un progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto

sottoposto a tutela, di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.

3 – In generale per la realizzazione e sostituzione degli elementi di dettaglio bisogna tendere alla massima conservazione delle lavorazioni plastiche originarie. E' fatto obbligo di conservare e valorizzare ogni particolare che documenti l'evoluzione storica dell'edificio come: vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative o indicative.

4 - Per gli elementi incompleti o danneggiati (cornici di porte e finestre, timpani, cimase, fasce marcapiano, fasce decorative, fasce sottogronda, zoccolature, lesene, bugne angolari, mensole di sostegno a davanzali o gronde, balaustre, gradini, soglie, davanzali, lavagnette, targhe, lapidi e stemmi) si consiglia o il completamento per linee di inviluppo con materiale analogo o il mantenimento delle lacune, valutando in relazione alla leggibilità complessiva degli apparati decorativi e al rapporto tra parti pervenute e danneggiate. Per elementi decorativi andati completamente persi si consiglia il rifacimento con fogge tali da rapportarsi in maniera armoniosa e discreta con la preesistenza senza però mimare soluzioni del passato, facendo riferimento nei materiali a ceramiche, mattoni d'argilla, impasti artificiali di cementi e pietre naturali, elementi metallici (ferro, ottone, rame, zinco).

Art. A3 - Elementi strutturali

1- Gli interventi che interessino le strutture di fondazione degli edifici sono finalizzati esclusivamente al loro consolidamento, nel rispetto delle caratteristiche geotecniche dei terreni e di quelle strutturali delle fondazioni stesse e dei soprastanti edifici. Tali interventi dovranno essere realizzati con materiali di peso specifico e modulo elastico equivalente a quello dei materiali con i quali dovranno divenire solidali, nel rispetto della normativa tecnica e di settore vigente.

2- Gli interventi sulle murature devono essere rivolti, in via prioritaria, al consolidamento delle stesse e devono essere eseguiti con tecniche e modalità adeguate alle categorie di intervento attribuite all'edificio o al complesso di edifici su cui si interviene, preferendo interventi di sostituzione cuci – scuci. Tali interventi sono finalizzati a restituire integrità ed omogeneità a ciascun setto e al collegamento tra setti. Tali interventi dovranno essere realizzati con materiali di peso specifico e modulo elastico equivalente a quello dei materiali con i quali dovranno divenire solidali, o compatibile, nel rispetto della normativa tecnica e di settore vigente.

3- Gli interventi sugli orizzontamenti possono riguardare il consolidamento degli stessi il loro rinnovamento e solo in casi eccezionali la loro sostituzione. Tali interventi e devono essere eseguiti con materiali, tecniche e modalità adeguate alle categorie di intervento attribuite all'edificio o al complesso di edifici su cui si interviene. In particolare nel caso di interventi di manutenzione e conservazione è obbligatorio il ricorso a tecniche costruttive tradizionali e l'impiego di materiali analoghi a quelli esistenti, realizzando adeguate condizioni di sicurezza nel rispetto della normativa tecnica e di settore vigente. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica o nuova costruzione è consentita la realizzazione degli orizzontamenti con qualsiasi tecnologia.

4- In tutte le categorie di intervento cordoli e architravi di porte e finestre possono essere realizzati mediante il ricorso a qualunque tecnologia, osservando la cautela di impiegare materiali di peso specifico e il modulo elastico analoghi a quelli dei materiali con cui sono posti in contatto. Cordoli e architravi non possono essere collocati a faccia vista, fatti salvi i casi in cui ciò corrisponda allo stato originale documentabile. La realizzazione di cordoli e architravi che interessano l'intero spessore della muratura favorisce la formazione di ponti termici, eventualità che va eliminata mediante il ricorso alle idonee tecniche di isolamento, che devono risultare non visibili.

Art. A4 – Coperture

1-In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

2- Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

3- Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

4- Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui all'art, successivo.

5- I manti di copertura tipici della tradizione locale sono quelli costituiti da embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire: a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile; b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

6- Nel caso di edifici di recente costruzione o edifici che hanno subito la sostituzione delle coperture, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

7- I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

8 - Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di

tegole speciali opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

9- Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

10- Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

Art. A5 – Lucernari ed Abbaini

1- È obbligatoria la conservazione ed il restauro dei lucernari esistenti Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

2- Lo spostamento di lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico.

3 - Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste al precedente comma 1 per gli abbaini.

4 – Non è consentita la realizzazione di nuovi abbaini. Sugli abbaini esitenti potranno essere effettuate tutte le operazioni di conservazione purchè non alterino le caratteristiche dimensionali del manufatto.

Art. A6 - Comignoli e torrini esalatori

1- È obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

2- La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

3- Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

4- Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).

5- Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. È in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

Art. A7 – Canne fumarie

1- Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

2- Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete retrostante o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

3- Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata retrostante dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

4- In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

5-In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

6-Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedii completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

7- È in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Art. A8 – Cornicioni ed aggetti di gronda

1- Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

2- Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

3-Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino in forme e materiali consoni ai caratteri architettonici del contesto.

4- La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto. In questo caso l'aggetto non potrà essere superiore m. 0,50. E' consentita la realizzazione di nuovi cornicioni lì dove non presenti o dove crollati. Anche in questo caso l'aggetto non potrà essere superiore a m. 0,50 e la conformazione dovrà essere quanto più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

5- È in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale.

6-Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

Art. A9 - Canali di gronda e pluviali

1- I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. È categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

2- I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezione circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

3- Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

4-In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

5- La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno m 1,50 da terra.

6- Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

Art. A10 – Balconi e Bucature

1 – E' vietata l'alterazione delle dimensioni delle bucature e la profondità dei balconi. Nella ricostruzione e ripristino di parti danneggiate o parzialmente crollate dovranno essere rispettate le dimensioni preesistenti. In ogni caso non potranno essere realizzati balconi profondi più di 70 cm e bucature più ampie di 1,60 m salvo dimensioni originarie maggiori.

Capitolo IIA – Impianti tecnologici

Art. A11 - Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile ad uso individuale

1- Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile ad uso individuale in linea generale devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

2- Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8.

3- Le antenne e parabole riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. È ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

4- Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

5- Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore a cm. 85 (impianto singolo) e a cm. 100 (impianto centralizzato condominiale), presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

6- Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico o in relazione a punti di vista caratteristici di valore tradizionale o comunque aventi interferenza percettiva con immobili soggetti a vincolo tutelati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/04 o rientranti tra quelli di cui agli Artt. 26, 27, 29 e 31 delle presenti Norme. Nel caso si ravvisi comunque una interferenza rispetto agli elementi ed agli ambiti sopra indicati, l'intervento è subordinato ad autorizzazione preventiva.

7- Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile che rispondano alle prescrizioni di cui ai punti precedenti, con esclusione delle casistiche indicate ai commi 4 e 6, sono assimilabili ad opere di manutenzione straordinaria e non costituiscono alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'Art. 149 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. La loro installazione non richiede alcun atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente RUEC dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla Legge 46/1990. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma 4, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dalle presenti Norme.

8- Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Nel caso di istanza di deroga su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, titolo I dovrà essere richiesta esplicita autorizzazione dell'ente preposto alla tutela del vincolo. In ogni caso la deroga è da riferirsi a casi del tutto particolari corredati da specifica e puntuale motivazione fermo restando il fine di tutela generale del paesaggio costruito esistente avente valore tradizionale.

9- Per quanto attiene le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile esistenti, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni delle presenti Norme (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

Art. A12 - Pannelli solari, fotovoltaici, pompe di calore ed altri impianti tecnologici

1- Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

2- Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per 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.

3- La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile:

a. quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesimi; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
b. quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio

principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;

c. quando collocati 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. quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed 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.

4- Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

5 – Sulle coperture, è consentita l'istallazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica utilizzando esclusivamente sistemi di nuova generazione e soluzioni integrate nella copertura come l'utilizzo di tegole fotovoltaiche, pavimentazioni fotovoltaiche o pannelli di silicio amorfo.

6- Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui alle presenti Norme sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni delle presenti Norme dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla Legge 46/1990.

Capitolo IIIA – Facciate

Art. A13 - Composizione architettonica delle facciate

1- In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. In particolare è vietata l'apertura di nuove bucature al piano terra e ai piani inferiori e la modifica delle dimensioni delle bucature esistenti non oggetto di precedenti interventi di risagomatura.

2- Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

Art. A14 – Intonaci e tinteggiature

1- In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

2- Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

3- Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

4- In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

5- Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:

a. l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
b. l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

6- In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. È inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere. In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.

8-. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.

9-. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

10 - Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni dell'articolo successivo, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

11- Le tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli alla tradizione locale con tecniche di "a buon fresco" ed "a calce". È consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti. Sono invece vietate le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

12 - Il colore da impiegarsi per la tinteggiatura dell'intonaco deve essere scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore deve tener conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, originario oppure, se non riscontrabile, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. Sarà necessario in ogni caso sottoporre il nuovo colore ad approvazione preventiva dell' Amministrazione Comunale.

È consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare sia frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

13 - In presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà alla tinteggiatura con lo stesso colore solo nei casi in cui il PUC riporta negli elaborati di dettaglio del Centro Storico le diverse parti edilizie in un'unica Unità edilizia, ovvero in un'unica Unità minima di intervento. Viceversa non è consigliato l'utilizzo della stesso colore per edifici diversi.

14 - Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti con pietra a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali,

marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

Art. A15 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale

1- Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

2-. A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto:

a. di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;

b. di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

3- Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dalle presenti Norme, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.

4- La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.

5- Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:

a. il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;

b. non deve produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra (quali, ad esempio, i sali solubili);

c. non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.

6- Deve procedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.

7- L'operazione di consolidamento superficiale degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:

a. il processo deve migliorarne le proprietà meccaniche degli strati superficiali della pietra ed arrestarne il degrado;

b. non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra;

c. non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale lapideo, né aumento della sua porosità superficiale.

8- Dovrà essere eseguito un consolidamento di profondità sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità.

9- Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

10- Dovrà procedersi alla stuccatura superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta il medesimo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi. È sempre

prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità.

11- La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

12- Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra.

13- Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico sarà finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

14- Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.

15-Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, od il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.

16- Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, né mediante tassellatura né mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.

17- È inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.

18- Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.

19- Eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

Art. A16 - Murature a faccia vista

1- I paramenti murari in pietra a faccia vista devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

2- Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto per gli elementi in pietra naturale dal comma 1 del precedente Art. 51.

3- In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.

4- Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse

prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

5- Dovrà procedersi al rifacimento delle stuccature di un paramento murario a faccia vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo.

6- La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica.

7- Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto 'a cuci e scuci', rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

8- La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.

9 - Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. È fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

10- Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento (ad esempio, ma non necessariamente, realizzandole in leggero sottosquadro).

12- Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle muratura.

Art. A17 - Serramenti esterni

1- Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione locale.

2- Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:

a. persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante;

b. scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto).

3- Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti. In alternativa è possibile utilizzare serramenti in legno con anima in alluminio. In ogni caso la finitura esterna dovrà essere in legno.

4- È vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione locale (quali sportelloni, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). È parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dalle presenti Norme, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.).

5- Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

6- In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

7- Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

8-. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

9- In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità.

10- Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

11- In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stato originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

12- Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e fermaimposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

Art. A18 - Porte e portoni

1- In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capo nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

2- Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

3- Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

4- L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.

5- In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme.

6- Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

7- Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.

8- In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

Art. A19 - Serramenti e simili

1- In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.

2- È tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad

interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

3- Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

Art. A20 - Vetrine e simili

1- In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capo nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

2- Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

3- Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno m 0,13 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

4- Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

Art. A21 - Elementi in ferro

1- In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capo quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

2- Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come fermaimposte, anelli, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

3- Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione.

Art. A22 - Impianti tecnologici di facciata

1- Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

2- A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

3- Cavi elettrici e telefonici. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

4.- In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino del cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

5- In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:

a. disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;

b. disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;

c. disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

6- Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere a, b, c è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.

7-Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera c, i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

8- In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

9- Condutture di acqua, gas e simili. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

10- Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

11- Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono

essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

12- Contatori. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

13- Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

14- Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

15- In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

16- La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

17- Pompe di calore, unità motocondensanti e simili. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

18-Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni delle presenti Norme, solo su facciate tergali, chiostrine o cortili completamenti interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurne la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

19- Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi quindi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dalle presenti Norme per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.).

Art. A 23 - Campanelli, citofoni e videocitofoni

1- L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguinci a lato del portone di ingresso.

2- Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. È inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

3- Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

4- La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato.

5- Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.

6- Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

Art. A24 - Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

1- Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

2- In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili al comma 1.

Art. A25 - Scale esterne

1- Le scale esterne sono un elemento caratterizzante di un certo rilievo nelle sequenze delle strade di Santa Maria a Vico, consentendo l'accesso ai piani rialzati o ai piani superiori. Queste scale, in analogia a quanto esiste devono essere realizzate con un basamento pieno e ad arco in muratura di mattoni a vista con o senza intonaco e dipintura, con gradini in massello di pietra lavorata sui lati in vista o in cotto. La scala sarà sormontata da ringhiera in ferro con bastoni di ferro quadro di adeguata sezione o da parapetto pure in mattoni. Non è consentito aprire nuove porte nel basamento delle scale, se pieno.

Art. A26 - Muri e parapetti

1-I muri di contenimento e i parapetti lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere in mattoni pieni a vista sormontati da mattoni posti a coltello o secondo tipi più ricchi desunti dall'architettura locale. Invece dei parapetti lungo le rampe e le scalinate possono essere installate delle ringhiere di ferro con semplice disegno formato da bastoni verticali in ferro quadro e passamano orizzontale in ferro piatto di adeguato spessore.

Capitolo IVA – Spazi aperti

Art. A27 – Prati e prati alberati

.

1 – Sono detti prati quei terreni agricoli inerbiti per più di un anno. Questi possono essere irrigui o non irrigui. Sono detti prati alberati quei prati caratterizzati dalla presenza di alberi allineati o sparsi.

2 – I prati e i prati alberati non possono essere pavimentati. Risulta possibile, all'interno di tali spazi realizzare passaggi, vialetti e piazzole pavimentate nel rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (Pf) riportato nelle NTA del Regolamento Urbanistico. Per le superdici pavimentate dovranno essere utilizzati elementi tali da favorire la permeabilità, quali grigliati erbosi, elementi a giunti inerbiti, pavimentazioni in ghiaia, battuti stabilizzati con resine permeabili, etc. Tali elementi dovranno essere realizzati in materiale lapideo nel rispetto del valori cromatici e della cultura materiale locale.

3 - E' vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto e della vegetazione arbustiva. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico colturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili con il suddetto contesto. Sono altresì vietati interventi che prevedano potature drastiche e deturpanti la normale architettura della pianta quali capitozzature, taglio delle branche principali, potature su rami di diametro superiore a cm 15, ecc. Sono fatti salvi gli interventi straordinari a salvaguardia della incolumità delle persone e per ragioni di carattere fitosanitario, previa ordinanza del Sindaco.

4 - E' possibile piantare nuove specie arboree ed arbustive scelte tra quelle tipiche del contesto paesistico e colturale di Santa Maria a Vico. E' altresì possibile trasformare i prati alberati in orti.

Art. A28 – Giardini

1 - Il giardino è un luogo aperto preposto alla coltivazione di piante da frutto, da fiore o da arredamento. A Santa Maria a Vico sono presenti, oltre ad un diffuso sistema di piccoli giardini retrostanti le abitazioni, anche alcuni giardini di valenza storica.

2 – Nell'ambito dei giardini le parti pavimentate dovranno essere realizzate in materiale lapideo nei rispetto del valori cromatici e della cultura materiale locale ed in continuità con le pavimentazioni originarie esistenti.

3 – E' vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto e della vegetazione arbustiva. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico colturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili con il suddetto contesto. Sono altresì vietati interventi che prevedano potature drastiche e deturpanti la normale architettura

della pianta quali capitozzature, taglio delle branche principali, potature su rami di diametro superiore a cm 15, ecc. Sono fatti salvi gli interventi straordinari a salvaguardia della incolumità delle persone e per ragioni di carattere fitosanitario, previa ordinanza del Sindaco.

4 - E' possibile piantare nuove specie arboree ed arbustive scelte tra quelle tipiche del contesto paesistico e colturale di Santa Maria a Vico.

5 - Nel caso di piantumazione di alberi nell'ambito della superficie pavimentata la superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile e varia in relazione alla grandezza : per alberi di I e II grandezza si prevede una superficie libera pari ad almeno 10 mq, per alberi di III si prevede una superficie libera pari ad almeno 1,2 x 1,2 m.

6 – Gli elementi di arredo urbano di natura storica, che rappresentino peculiarità materiche e tecnologiche in riferimento alla cultura materiale locale, saranno oggetto di interventi di restauro e risanamento. In ogni caso ne è vietata la rimozione.

Art. A29 – Orti

1 – Gli orti urbani sono appezzamenti di terreno coltivati dai quali, a seguito di lavorazione, si ricavano frutta, verdura, fiori, arbusti e vegetali ornamentali. La presenza degli Orti nell'ambiente storico di Santa Maria a Vico è da considerare un elemento di peculiarità e di valore paesaggistico, in ricordo del carattere prevalentemente rurale del centro.

2 – Nell'abito degli Orti è possibile realizzare passaggi, vialetti e piazzole pavimentate nel rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (Pf) riportato nelle NTA del Regolamento Urbanistico. Per le superfici pavimentate dovranno essere utilizzati elementi tali da favorire la permeabilità, quali grigliati erbosi, elementi a giunti inerbiti, pavimentazioni in ghiaia, battuti stabilizzati con resine permeabili, etc. Tali elementi dovranno essere realizzati in materiale lapideo nei rispetto del valori cromatici e della culture materiale locale.

3 – Nell'ambito delle operazioni di natura agrotecnica è consentita la sostituzione degli alberi esistenti con altri alberi di diversa essenza purchè questa non snaturi il carattere complessivo dello spazio agricolo. E' altresì possibile piantare nuove essenze arboree.

Art. A30 – Cortili e spazi pavimentati

1 – Sono disciplinate dal presente articolo tutte le aree pavimentate nel''ambito del centro storico. Si intendono aree pavimentate tutti quegli spazi aperti la cui superficie assorbe meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche.

2 - Le pavimentazioni devono essere idonee alla destinazione dell'area e preferibilmente in pietra tipiche, in cotto o battuti di terra. E' vietato l'uso di asfalti.

3 - E' possibile piantare nuove specie arboree ed arbustive scelte tra quelle tipiche del contesto paesistico e colturale di Santa Maria a Vico. La superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile e verificare in

relazione alla grandezza : per alberi di I e II grandezza si prevede una superficie libera pari ad almeno 10 mq, per alberi di III si prevede una superficie libera pari ad almeno 1,2 x 1,2 m.

4 **-** Per le aree pavimentate in pietra sono preferiti letti di drenaggio naturale o guidato in luogo di impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni con esclusione di sottofondi di cemento.

5 – Gli elementi di arredo urbano di natura storica, che rappresentino peculiarità materiche e tecnologiche in riferimento alla cultura materiale locale, dovranno essere oggetto di interventi di restauro e risanamento. In ogni caso ne è vietata la rimozione.

Capitolo VA – Classificazione tipo – morfologica in attuazione dell'art. 49 delle NTA del PUC

Art. A31 – Classificazione tipo – morfologica ed interventi edilizi

1 – Ai sensi del titolo VII delle NTA del PUC, i centri e nuclei storici sono sottoposti alla disciplina di dettaglio articolata a partire dagli elementi edilizi intesi come unità minime di intervento non ulteriormente scomponibili, unitamente agli spazi aperti relativi al lotto di pertinenza.

Ogni intervento edilizio, ad eccezione della manutenzione ordinaria riferita ai soli ambienti interni, dovrà riguardare l'intera unità minima, dalle fondazioni all'ultimo livello di copertura.

2 – E' onere del privato proprietario dell'edificio ricadente nei centri e nuclei storici presentare al momento della richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo (DIA, SCIA, CIL), un dossier documentale finalizzato alla determinazione della classificazione tipo – morfologica dell'edificio da cui deriva la definizione del singolo intervento ammesso sull'edificio. La corrispondenza tra tipologia riscontrata ed intervento edilizio ammissibile è normata all'art. 49 delle NTA del PUC. Le tipologie edilizie riscontrabili a Santa Maria a Vico sono:

A- edifici di impianto storico – architettonico;
B- edifici inutilizzati che mantengono la loro configurazione originaria
C- edifici di nuovo impianto presenti nell'IGM del 1954
D- edifici di nuovo impianto non presenti nell'IGM del 1954

3 - Al fine di determinare la tipologia edilizia, e conseguentemente, l'intervento edilizio ammissibile ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PUC i richiedenti dovranno fornire la documentazione riportata nel seguente articolo A32. A tale documentazione dovrà essere allegata una relazione asseverata dove il professionista abilitato dichiara sotto la propria responsabilità la tipologia edilizia ascrivibile al manufatto oggetto di istanza di titolo abilitativo, dedotta sulla base della stessa documentazione allegata.

4 – Sulla base della documentazione fornita e sulla base di un eventuale sopralluogo di accertamento il Responsabile del procedimento può, con atto motivato, assegnare all'edifico in oggetto una differente tipologia edilizia ed una conseguente differente tipologia di intervento rispetto a quella proposta dal richiedente. In questo caso il richiedente sarà obbligato a adeguare il progetto presentato.

Art. A32 – Dosser documentale finalizzato alla determinazione della classificazione tipo – morfologica degli edifici

1 – Il privato proprietario di ciascun edifico ricadente nei centri e nuclei storici deve presentare al momento della richiesta di qualsiasi titolo abilitativo, un dossier documentale finalizzato alla determinazione della classificazione tipo – morfologica dell'edificio da cui deriva la definizione del singolo intervento ammesso sull'edificio. Tale dossier documentale deve contenere:

- stralcio del rilievo dell'Istituto Geografico Militare (IGM) del 1954;

- sovrapposizione del rilievo dell'Istituto Geografico Militare (IGM) del 1954 con l'aerofotogrammetria aggiornata (preferibilmente la Carta Tecnica Regionale anno 2004/2005);
- ricerca d'archivio di tutti i titoli abilitativi rilasciati sull'immobile in questione, mettendo in evidenza sulle piante di ogni livello, sui tutti i prospetti e su almeno due sezioni significative gli interventi di volta in vota assentiti con i differenti titoli abilitativi;
- documentazione fotografica di tutti i prospetti e di tutti gli ambienti interni, compresi i sottotetti, le cantine ed i vani pertinenziali, nonché le scale comuni, gli androni ed i cortili. Tale documentazione fotografica deve essere accompagnata da una planimetria con la localizzazione delle singole inquadrature. Tale documentazione deve risultare completa ed esaustiva e non deve risultare omissiva di nessun elemento rilevante sia relativo agli esterni che relativo agli interni;
- documentazione fotografica di dettaglio di tutti gli elementi notevoli quali, ad esempio:
    - portali e portalini;
    - cornici;
    - stemmi ed alti elementi decorativi di facciata;
    - marcapiani, lesene, paraste;
    - balaustre e ringhiere in ferro battuto;
    - mensoloni;
    - scale e scaloni;
    - pavimentazioni originali;
    - camini interni.
- relazione asseverata dove il professionista progettista abilitato dichiara sotto la propria responsabilità ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 la tipologia edilizia ascrivibile al manufatto oggetto di istanza di titolo abilitativo, dedotta sulla base della stessa documentazione allegata.

Art. A33 – Edifici di impianto storico – architettonico (A)

1 – Sono definiti Edifici di impianto storico – architettonico (A) quegli edifici compresi nell'ambito dei centri storici che presentano caratteri di riconoscibilità nell'impianto tipologico e distributivo, nelle modalità costruttive, nei materiali di finitura e negli eventuali apparati decorativi.

2 – Sono classificabili come Edifici di impianto storico – architettonico (A) quelli per i quali emergono, dal dossier documentale allegato alla relazione asseverata di cui al precedente articolo, le seguenti casistiche:

- sono presenti nel rilievo dell'Istituto Geografico Militare (IGM) del 1954;
- nella sovrapposizione del rilievo dell'Istituto Geografico Militare (IGM) e dell'aerofotogrammetria aggiornata si rileva una prevalente congruenza di sagoma;
- non sono state autorizzati interventi edilizi pregressi che hanno riguardato la demolizione e ricostruzione di parti intere dell'edificio (ad esclusione del rifacimento dei solai), che hanno comportato la riaritcolazione dei prospetti e delle bucature, che hanno comportato sopraelevazioni (ad esclusione di eventuali recuperi abitativi dei

sottotetti) che non hanno comportato gravi alterazioni all'impianto distributivo generale;
- dal rilievo fotografico emerge la presenza di elementi decorativi ancora leggibili, quali portali, stemmi, lesene, cornici marcapiano, balaustre, ringhiere in ferro lavorato etc…

3 – Per gli edifici classificabili come Edifici di impianto storico – architettonico (A) sulla base dei criteri di cui al precedente comma sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per tale tipologia edilizia dall'art. 49 delle NTA del PUC.

Art. A34 - Edifici inutilizzati che mantengono la loro configurazione originaria (B)

1 – Sono definiti Edifici inutilizzati che mantengono la loro configurazione originaria (B) quegli edifici compresi nell'ambito dei centri storici che presentano caratteri di riconoscibilità nell'impianto tipologico e distributivo, nelle modalità costruttive, nei materiali di finitura e negli eventuali apparati decorativi ma che si presentano prevalentemente in disuso e/o hanno subito interventi che ne hanno comportato alcune modifiche o alterazioni tali però da consentirne ancora la riconoscibilità e la leggibilità.

2 – Sono classificabili come Edifici inutilizzati che mantengono la loro configurazione originaria (B) quelli per i quali emergono, dal dossier documentale allegato alla relazione asseverata di cui al precedente articolo A32, le seguenti casistiche:
- sono presenti nel rilievo dell'Istituto Geografico Militare (IGM) del 1954;
- nella sovrapposizione del rilievo dell'Istituto Geografico Militare (IGM) e dell'aerofotogrammetria aggiornata si rileva una prevalente congruenza di sagoma;
- sono state autorizzati interventi edilizi pregressi che hanno riguardato la demolizione e ricostruzione di parti intere dell'edificio, che hanno comportato la riaritcolazione anche parziale dei prospetti e delle bucature, che hanno comportato ampliamenti e che hanno parzialmente comportato gravi alterazioni all'impianto distributivo generale;
- da rilievo fotografico emerge la presenza di parti edilizie di più recente edificazione estranee al volume originario, aggiunte e/o sopraelevazioni, anche intese come verande o parziali chiusure di balconi, che presentano alterazioni dello spartito delle facciate o l'intromissione di elementi estranei alla tradizione costruttiva locale. Al tempo stesso dal rilievo fotografico emerge la presenza di elementi decorativi ancora leggibili, quali portali, stemmi, lesene, cornici marcapiano, balaustre, ringhiere in ferro lavorato etc…

3 – Per gli edifici classificabili come Edifici inutilizzati che mantengono la loro configurazione originaria (B) sulla base dei criteri di cui al precedente comma sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per tale tipologia edilizia dall'art. 49 delle NTA del PUC.

Art. A35 - Edifici di nuovo impianto presenti nell'IGM del 1954 (C)

1 – Sono definiti Edifici di nuovo impianto presenti nell'IGM del 1954 (C) quegli edifici compresi nell'ambito dei centri storici che sono stati realizzati sul sedime di edifici storici preesistenti , crollati o demoliti.

2 – Sono classificabili come Edifici di nuovo impianto presenti nell'IGM del 1954 (C) quelli per i quali emergono, dal dossier documentale allegato alla relazione asseverata di cui al precedente articolo A32, le seguenti casistiche:

- sono presenti nel rilievo dell'Istituto Geografico Militare (IGM) del 1954;
- nella sovrapposizione del rilievo dell'Istituto Geografico Militare (IGM) e dell'aerofotogrammetria aggiornata si rilevano sostanziali differenze e/o piccole traslazioni di sagoma di sagoma;
- sono stati autorizzati interventi edilizi pregressi che hanno riguardato la demolizione e ricostruzione dell'intero edifico o che hanno sostanzialmente alterato la preeissitente struttura architettonica;
- da rilievo fotografico emerge l'assenza di elementi decorativi ancora leggibili, quali portali, stemmi, lesene, cornici marcapiano, balaustre, ringhiere in ferro lavorato etc…Posso anche rilevarsi isolati elementi di matrice storica che risultano però sostanzialmente decontestualizzati.

3 – Per gli edifici classificabili come Edifici di nuovo impianto presenti nell'IGM del 1954 (C) sulla base dei criteri di cui al precedente comma sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per tale tipologia edilizia dall'art. 49 delle NTA del PUC.

Art. A36 - Edifici di nuovo impianto non presenti nell'IGM del 1954 (D)

1 – Sono definiti Edifici di nuovo impianto non presenti nell'IGM del 1954 (D) quegli edifici compresi nell'ambito dei centri storici ma realizzati in epoca più recente, occupando gli antichi cortili, gli originari spazi di intermediazione e gli altri vuoti urbani presenti nella configurazione morfologica storicamente consolidata.

2 – Sono classificabili come Edifici di nuovo impianto non presenti nell'IGM del 1954 (D) quelli per i quali emergono, dal dossier documentale allegato alla relazione asseverata di cui al precedente articolo A32, le seguenti casistiche:

- non sono presenti nel rilievo dell'Istituto Geografico Militare (IGM) del 1954;
- risulta reperibile l'originaria licenza edilizia o altro titolo abilitativo in forza del quale è stato realizzato l'edificio;
- da rilievo fotografico emerge l'assenza di elementi decorativi ancora leggibili, quali portali, stemmi, lesene, cornici marcapiano, balaustre, ringhiere in ferro lavorato etc….

3 – Per gli edifici classificabili come Edifici di nuovo impianto non presenti nell'IGM del 1954 (D) sulla base dei criteri di cui al precedente comma sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per tale tipologia edilizia dall'art. 49 delle NTA del PUC.