



COMUNE DI TORA E PICCILLI

PROVINCIA DI CASERTA

Piano Urbanistico Comunale



IL SINDACO

IL DIRIGENTE U.T.C.

TITOLO

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

PROGETTO

Prof. Ing. Vincenzo Rosiello
Prof. Ing. Renato Cristiano
Ing. Mario Cristiano
Arch. Allan Cristiano
Arch. Gennaro Farinaro

CONSULENZA SPECIALISTICA

Geologo
Agronomo
Acustica

Dott. Vincenzo D'Angelo
Dott. Antonio Di Gennaro
Prof. Dott. Giuseppe Bosco

R.U.E.C

2020



COMUNE DI TORA E PICCILLI

(Provincia di Caserta)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

RUEC

PARTE PRIMA

DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

Capo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento

Capo II

DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 2 - Opere edilizie - Definizioni

Art. 3 - Parametri urbanistici

Capo III

TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 4 - Definizione delle tipologie di intervento edilizio

Art. 5 - Destinazioni d'uso

Capo IV

TITOLI ABILITATIVI

Art. 6 - Opere soggette a procedimento abilitativo comunale

Art. 7 - Lavori eseguibili senza Titolo Abilitativo Edilizio previa Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

Art. 8 - Lavori eseguibili senza Titolo Abilitativo Edilizio previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

Art. 9 - Opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività (DIA)

Art. 10 - Particolare disciplina della SCIA

- Art. 11 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire
- Art. 12 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
- Art. 13 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

Capo V

DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

- Art. 14 - Soggetti aventi diritto a titolo abilitativo
- Art. 15 - Procedura della Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)
- Art. 16 - Procedura della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)
- Art. 17 - Procedura della Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Art. 18 - Procedura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Art. 19 - Procedura del Permesso di Costruire (PdC)
- Art. 20 - Documentazione amministrativa a corredo dei titoli abilitativi
- Art. 21 - Documentazione tecnica a corredo del Permesso di Costruire (PdC e DIA)
- Art. 22 - Sportello unico per l'edilizia
- Art. 23 - Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 24 - Competenza al rilascio del permesso di costruire
- Art. 25 - Intervento sostitutivo
- Art. 26 - Permesso di costruire in deroga
- Art. 27 - Termini di validità temporale del titolo abilitativo
- Art. 28 - Varianti al progetto
- Art. 29 - Annullamento del permesso di costruire
- Art. 30 - Disciplina delle opere di pronto intervento
- Art. 31 - Disciplina autorizzativa per attività provvisorie o continuative

Capo VI

COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

- Art. 32 - Commissione Edilizia
- Art. 33 - Competenze e composizione della Commissione per il Paesaggio
- Art. 34 - Funzionamento della Commissione per il Paesaggio

Capo VII

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Art. 35 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 36 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione
- Art. 37 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Capo VIII

ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 38 - Inizio dei lavori
- Art. 39 - Ordine di cantiere
- Art. 40 - Occupazione temporanea di suolo pubblico
- Art. 41 - Vigilanza sugli interventi costruttivi
- Art. 42 - Illegittimità e sanzioni
- Art. 43 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori

Capo IX

AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

- Art. 44 - Certificato di agibilità
- Art. 45 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità
- Art. 46 - Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio
- Art. 47 - Dichiarazione di inagibilità

Capo X

INTERVENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Art. 48 - Attività urbanistica di iniziativa o a partecipazione privata

Art.49 - Soggetti privati aventi diritto ad interventi urbanistici attuativi

Art. 50 - Documentazione a corredo dell'attività urbanistica di iniziativa privata

Art. 51 - Istruttoria ed approvazione

Art. 52 - Comparti perequativi

PARTE SECONDA

NORMATIVA TECNICA PER L'EDILIZIA

Capo I

DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Art. 53 – Disposizioni di carattere generale

Art. 54 – Elementi costruttivi e norme tecniche di carattere statico

Art. 55 – Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

Art. 56 – Prescrizioni particolari per le costruzioni in zona sismica

Art. 57– Progettazione e collaudo degli impianti all'interno degli edifici

Art. 58 – Disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche

Art. 59 – Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

Art. 60 – Norme in materia energetico-ambientale

Art. 61 - Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici

Capo II

DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-ESTETICHE DELL'EDIFICAZIONE

Art. 62 - Decoro generale

Art. 63 - Decorazioni dei prospetti e dei muri di recinzione esposti alla pubblica vista

Art. 64 - Piano del colore e tinteggiatura dei fabbricati

Art. 65 - Cornicioni - Stillicidi - Canali di gronda e pluviali

Art. 66 - Coperture e volumi tecnici emergenti

Art. 67 - Allineamenti, arretramenti ed obblighi connessi

Art. 68 - Diritto di risvolta

Art. 69 - Recinzioni

Art. 70 - Sistemazione e conservazione delle aree, essenze e zone verdi

Art. 71 – Sistemazione dei cortili e delle aree scoperte

Art. 72 - Depositi di materiali

Art. 73 - Mostre, vetrine, insegne

Art. 74 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Art. 75 – Chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari

Art. 76 - Ritrovamento o rimozione di opere di interesse artistico e storico

Art. 77 - Obbligo di manutenzione

Capo III

DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-FUNZIONALI DELL'EDIFICAZIONE

Art. 78 - Classificazione dei locali

Art. 79 - Caratteristiche dei locali

Art. 80 - Piani interrati

Art. 81 - Piani seminterrati

Art. 82 - Piani terra

Art. 83 - Soppalchi

Art. 84 - Sottotetti

Art. 85 - Impianti interni
Art. 86 - Rifiniture interne
Art. 87 - Scale e ascensori
Art. 88 - Isolamento acustico
Art. 89 - Edifici ad uso diverso dalla residenza
Art. 90 - Requisiti dei locali ad uso commerciale ed artigianale
Art. 91 – Locali di ufficio accessibili al pubblico
Art. 92 - Depositi e magazzini
Art. 93 - Tabelle stradali, numeri civici , targhe
Art. 94 - Zoccolature degli edifici
Art. 95 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico
Art. 96 - Intercapedini su suolo pubblico
Art. 97 - Spazi per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani
Art. 98 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali
Art. 99 - Passi carrai ed uscite dalle autorimesse
Art. 100 - Parcheggi privati, autorimesse
Art. 101 - Apertura di nuove strade
Art. 102 - Abitazioni rurali
Art. 103 - Norme igieniche delle abitazioni ed attrezzature rurali
Art. 104 - Deflusso delle acque meteoriche delle aree rustiche
Art. 105 - Annessi agricoli - stalle
Art. 106 - Letamai, concimaie
Art. 107 - impianti serricoli
Art. 108 – Allevamenti zootecnici a carattere industriale

Capo IV

DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE IGIENICO-SANITARIE DELL'EDIFICAZIONE

Art. 109 - Distacchi e inclinate limite
Art. 110 - Cortili
Art. 111 - Pozzi di luce, cavedi
Art. 112 - Rifornimento idrico e impianto sollevamento
Art. 113 - Impianti igienici minimi
Art. 114 - Modalità costruttive della fognatura domestica
Art. 115 - Sistemi di smaltimento delle acque di rifiuto domestiche e delle acque meteoriche
Art. 116- Fosse di depurazione biologica
Art. 117 - Scarichi per edifici produttivi di beni e servizi
Art. 118 – Autorizzazione all'esecuzione di lavori fognari
Art. 119 - Lavori in danno di riparazione delle fognature
Art. 120 - Abitazioni antigieniche
Art. 121 - Protezione dall'umidità
Art. 122 - Laboratori, autorimesse, impianti termici
Art. 123 - Camini e condotti speciali
Art. 124 - Forni, centrali termiche e camini industriali
Art. 125 - Regolamento per la disciplina delle attività rumorose
Art. 126 - Impianti per lavorazioni insalubri
Art. 127 - Terreni inquinati - Bonifica delle aree fabbricabili
Art. 128 - Pozzi, vasche e cisterne d'acqua

Capo V

DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE DI VIVIBILITA' E DI SICUREZZA DELL'EDIFICAZIONE

- Art. 129 - Disponibilità delle opere di urbanizzazione
- Art. 130 - Distanze a protezione della rete viaria all'interno ed all'esterno dell'insediamento
- Art. 131 - Tutela dall'inquinamento acustico nei Piani esecutivi urbanistici
- Art. 132 - Norme di sicurezza antincendi
- Art. 133 - Sicurezza degli impianti
- Art. 134 - Fascicolo del fabbricato
- Art. 135 - Disposizioni di sicurezza nell'esecuzione delle opere
- Art. 136 - Precauzione per assicurare la nettezza delle strade
- Art. 137 - Salvaguardie in caso di sospensione e ad ultimazione dei lavori
- Art. 138 - Prevenzione degli infortuni
- Art. 139 - Fabbricati minaccianti rovina
- Art. 140 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta

Capo VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 141 - Applicabilità del regolamento
- Art. 142 - Adeguamento degli edifici non regolamentari
- Art. 143 - Abrogazione della precedente regolamentazione
- Art. 144 - Disposizioni nazionali e regionali vigenti
- Art. 145 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

ALLEGATI

- Allegato all'Art. 2 - Opere edilizie - Definizioni
- Allegato all'Art. 9 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Allegato all'Art. 14 - Soggetti aventi diritto a titolo abilitativi
- Allegato all'Art. 132 - Norme di sicurezza antincendi

LEGENDA degli ACRONIMI e delle ABBREVIAZIONI

LURC	Legge Urbanistica Regione Campania: legge regionale 22/12/2004, n°16, (testo vigente) concernente “Norme sul Governo del Territorio”
Regolamento n°5/2011	Regolamento regionale del 04/08/2011 n°5, attuativo della L.R. 16/2004
PRG	Piano Regolatore Generale del Comune, vigente prima dell’approvazione del PUC
PUC	Piano Urbanistico Comunale
PUA	Piano/i Urbanistico/i Attuativo/i
RUEC	Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale
ZTO	Zona Territoriale Omogenea, di cui all’art.2 del DM 1444/1968
TU Edilizia	D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, (testo vigente) concernente “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”
D.Lgs. 42/04	Decreto Legislativo 22/01/2004, n°42, (testo vigente) concernente “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n°137”
D.Lgs. 81/08	Decreto Legislativo 09/04/2008, n°81, (testo vigente) concernente “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n°123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PdC	Permesso di Costruire
DIA	Dichiarazione di Inizio Attività
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
CILA	Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata, riguardante i lavori eseguibili senza Titolo Abilitativo Edilizio
UTC	Ufficio Tecnico comunale Urbanistica / edilizia (Settore Politiche del Territorio)
DURC	Documento Unico di Regolarità Contributiva
CDU	Certificato di Destinazione Urbanistica
CPI	Certificato di Prevenzione Incendi

PARTE PRIMA

DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

Capo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), redatto in conformità delle prescrizioni del DPR n.380/01, Testo Unico delle "Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i., dell'Art. 28 della legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16 e successive modifiche e integrazioni, costituisce norma regolamentare delle attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, intese come azioni volte a modificare, a tutelare e a riqualificare l'ambiente fisico costruito e naturale.

2. L'attività edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano e salvaguardano l'ambiente urbano nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché dalle norme nazionali o regionali vigenti in materia.

3. Il RUEC in particolare detta disposizioni finalizzate a disciplinare:

- le procedure relative alle attività edilizie (tipologie e modalità di intervento edilizio; - compilazione e presentazione dei progetti di opere; - formazione, e attribuzioni della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio; - esecuzione e controllo delle opere; - interventi urbanistici privati);
- l'attività costruttiva in conformità delle leggi in vigore;
- le caratteristiche tecnico-estetiche e quelle tecnico-funzionali degli immobili;
- le caratteristiche igienico-sanitarie di particolare interesse edilizio;
- le caratteristiche di sicurezza e vivibilità degli immobili;
- il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale;
- il decoro e l'igiene urbana.

4. Il RUEC disciplina, altresì, le procedure amministrative per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti sia della pubblica amministrazione che degli operatori pubblici e privati e definisce i metodi di verifica e di controllo necessari.

5. Si specifica che il presente RUEC, in quanto strumento regolamentare di carattere generale con validità temporale indipendente dal PUC (ovvero non riferito esclusivamente alle contingenti previsioni dello strumento pianificatorio in itinere), contempla definizioni e disposizioni in grado di assumere validità anche nei confronti delle potenziali evoluzioni e modificazioni delle sue indicazioni progettuali.

Capo II

DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 2 - Opere edilizie - Definizioni

1. Le opere sottoposte alla disciplina del presente RUEC sono costituite da interventi costruttivi, intesi quali opere edilizie realizzate entro e/o fuori terra, che risultino ancorate stabilmente al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili.

2. **Ai fini dell'applicazione delle norme edilizie** del RUEC si assumono le seguenti definizioni:

- **lotto** o **fondo**: porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi;
- **lotto libero** o **inedificato**: unità fondiaria preordinata alla edificazione libera da costruzioni di ogni tipo e genere alla data di adozione del PUC; può essere costituito da una o da più particelle catastali, purché aventi la medesima destinazione urbanistica; non sono "lotti liberi" le aree di corte e le pertinenze annesse all'edificio entro il limite dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria del vigente strumento di piano;
- **superficie del lotto**: area interessata da un intervento edilizio diretto che risulta dal titolo di proprietà, fatte salve le detrazioni delle superfici appartenenti alla medesima particella catastale che ricadano in zone urbanistiche diverse ovvero risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa; la viabilità pubblica interrompe in ogni caso la contiguità e l'omogeneità di destinazione d'uso;
- **fabbricato fuori terra**: parte dell'edificio realizzata dal piano di spiccatto, delimitato sul suolo dalle proiezioni del filo esterno delle murature o strutture perimetrali, compresi gli sporti chiusi, sino all'estradosso del solaio di copertura o alla linea di colmo per la copertura a falde inclinate;
- **qualifica del fabbricato**: la qualifica del fabbricato deriva dalla sua destinazione funzionale prevalente;
- **unità immobiliare**: insieme di vani e ambienti accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;
- **vano residenziale**: ambiente chiuso destinato ad abitazione, con esclusione dei locali accessori (cucine con funzione esclusiva di servizio, bagni, anticamere, corridoi, ingressi, ripostigli, etc);
- **Altri vani**: tutti i vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, ecc.);
- **facciata o fronte** : parete esterna di una costruzione, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno, naturale o modificato, ed in sommità dall'intradosso dell'ultimo solaio o al vertice del relativo parapetto pieno, se di altezza superiore a m 1,00, per le coperture piane, o dalla linea di gronda, definita dalla intersezione dell'intradosso del solaio inclinato con la linea del tornante esterno della facciata, per coperture inclinate;
- **parete finestrata**: parete esterna dell'edificio, con presenza di aperture, costituenti vedute, delimitante volumi costruiti; una parete sulla quale si aprono esclusivamente luci non è considerata "finestrata";
- **piano**: lo spazio, racchiuso da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (estradosso del solaio superiore) e in particolare:
 - a) **piano terra**: il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi a una quota media (per quota media va inteso il rapporto tra la superficie fuori terra delle pareti esterne del piano, al netto del solaio, ed il suo perimetro) uguale, superiore o inferiore di non più di 0,50 m rispetto a quella del terreno esterno, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione;
 - b) **piano interrato**: il piano di un edificio per il quale l'altezza media fuori terra dell'intradosso del soffitto risulta inferiore a m 1,30 (per quota media va inteso il rapporto tra la superficie fuori terra delle pareti esterne del piano ed il suo perimetro) a quella del terreno esterno, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione;
 - c) **piano seminterrato**: il piano con caratteristiche intermedie tra quelle sopra indicate per piano terra e piano interrato;
- **sottotetto agibile**: spazio coperto con altezza media tra il pavimento e l'intradosso delle falde del tetto maggiore o uguale a m 2,40: l'altezza media risulta dal rapporto tra il volume del sottotetto, compresi gli abbaini (che non devono avere complessivamente ed indipendentemente dal loro numero, larghezza superiore al 35% del fronte della falda sulla quale sono posizionati), al lordo

delle murature ed al netto del solaio inclinato e la relativa superficie utile lorda di pavimento.

Il sottotetto non agibile, sempre realizzabile sia in zona urbana che rurale, con altezza media inferiore a m 2.40 non potrà superare l'altezza massima al colmo di m 3,50 ed alla gronda di m 1,00;

- **androne**: spazio coperto di collegamento tra la viabilità o un cortile e le strutture di collegamento verticale costituite da casse scala e ascensori;

- **loggia**: spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto per oltre il 50% del suo perimetro complessivo senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso, contiguo ad una delle pareti esterne della costruzione, costituente estensione dell'unità;

- **porticato**: spazio coperto, al piano terra, di uso pubblico o privato, aperto per oltre il 50% del suo perimetro complessivo, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;

- **pertinenza**: spazio o locale coperto, annesso ad un fabbricato, esterno o adiacente ad esso, destinato a box auto, di altezza media interna non superiore a m 2,30 e superficie in pianta non superiore al 20% della superficie fondiaria del **lotto**;

- **tettoie e pensiline**: strutture orizzontali realizzata con materiali durevoli, rispettivamente su elementi portanti autonomi o a sbalzo, costituenti copertura di spazi annessi di una costruzione, non tompagnate per oltre il 50% del loro perimetro complessivo;

- **Serre**: ambienti attigui a terrazzi delle unità immobiliari (ai piani superiori o al piano terra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purchè tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o del giardino interessato.

- **impianti serricoli**: si intendono le strutture permanenti funzionali allo sviluppo delle attività agricole

- **spazi interni scoperti**: si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:

a) **cortile aperto**: spazio interno circondato fino al 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, da porticato o aperto;

b) **cortile chiuso**: spazio interno circondato per l'intero perimetro o per oltre il 70% da fronti della costruzione;

c) **patio**: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,50;

d) **chiostrina**: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali abbiano altezza non superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

e) **cavedio**: spazio interno, per la ventilazione dei locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, dotato di aerazione naturale, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e sul quale non si aprono finestre; nel pozzo di luce sono consentite bocche di eiezione di tiraggio forzato di locali igienici; ale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza;

- **arredi per spazi esterni su suolo privato**: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni, ad essi strettamente connessi, ed in particolare:

a) **gazebo o chiosco**: costruzione accessoria di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi ancorata provvisoriamente alla base, coperta, di altezza non superiore a m 3,00;

b) **pergolato**: struttura ombreggiante leggera, ancorata provvisoriamente al terreno, per il supporto di vegetazione rampicante, non valutabile ai fini delle distanze dai confini e dai fabbricati; gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5

c) **vasche d'acqua e piscine**

- **scheletri** : strutture nude in calcestruzzo cementizio armato, esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del PUC; uno "scheletro" è una costruzione che non ha alcun Volume urbanistico (priva di pareti) né Superfici utili.

3. Ai fini della qualificazione delle **consistenze edilizie**, in rapporto alla determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire, si assumono le definizioni di cui al DM n. 801/77. A titolo illustrativo si riporta in allegato al presente RE una elencazione di dette definizioni.

4. **Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici**, si assumono le seguenti definizioni:

- **Superficie territoriale (St)**, espressa in metri quadri, è l'area di un ambito urbanistico a destinazione omogenea, non inferiore alla superficie minima di intervento indicata dal Piano Urbanistico Comunale o assoggettata a piani urbanistici preventivi, comprendente la superficie fondiaria e le aree pubbliche per urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno del suo perimetro;

- **Superficie fondiaria (Sf)**, espressa in metri quadri, è la superficie a destinazione omogenea, utilizzabile per l'edificazione mediante intervento diretto, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo. Risulta deducendo dalla superficie territoriale le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di progetto e, comunque, tutte le aree a destinazione e proprietà pubblica e rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione. E' suddivisa in lotti di dimensione non inferiore alla minima di intervento indicata dal Piano Urbanistico Comunale;

- **Superficie minima d'intervento (Sm)**, è la superficie territoriale minima richiesta dalle NTA nelle diverse zone del P.U.C. o predeterminata graficamente dalle tavole di piano per un intervento urbanistico attuativo unitario; la superficie minima deve essere costituita da un unico corpo; può coincidere con la "ST", o esserne un sottoinsieme;

- **Lotto minimo di intervento (Lm)**, espresso in metri quadrati, è la superficie relativa all'area minima, in un unico corpo, necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria; nelle zone ove le norme del P.U.C. consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al **lotto** di effettiva edificazione;

- **Opere di urbanizzazione primaria**, comprendono le aree pubbliche destinate a strade carrabili, pedonali e spazi di sosta, a parcheggio pubblico, a verde attrezzato primario (oltre ai sottoservizi per infrastrutture civili);

- **Opere di urbanizzazione secondaria**, comprendono le aree pubbliche destinate alle attrezzature collettive di interesse comune (amministrative, religiose, culturali, sanitarie, sociali, ricreative), per l'istruzione (fino all'obbligo), per il verde attrezzato sportivo e naturale (escluso il verde primario);

- **superficie utile lorda (Sul)**, espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di pavimento di ciascun piano di un edificio compresa entro il profilo esterno delle pareti. Fanno parte della superficie utile lorda:

- i piani terra e fuori terra; - i sottotetti per le parti dotate di caratteristiche di agibilità; - i seminterrati; - i corpi aggettanti chiusi, anche se completamente vetrati; - i balconi coperti i cui lati chiusi superano il 50% del loro perimetro complessivo; - tutti gli spazi coperti annessi, non classificabili quali: soppalchi, logge; pertinenze; porticati, tettoie e pensiline (nel limite complessivo di non oltre il 25% della superficie fondiaria del lotto); serre; casse scala e ascensori; androni (fino ad una superficie massima pari a tre volte la superficie dei collegamenti verticali); arredi per spazi esterni, chioschi.

Sono escluse dalle superfici utili lorde, in aggiunta a quelle risultanti dalle indicazioni che precedono (interrati, sottotetti non dotati di caratteristiche di agibilità, soppalchi, balconi coperti con lati chiusi inferiori al 50% del perimetro complessivo, logge, porticati, pertinenze, tettoie e pensiline, serre, casse scala e ascensori, androni, arredi per spazi esterni, piscine, chioschi), quelle dei volumi tecnici, e locali impianti fuoriuscenti dalle coperture, gli aggetti scoperti, le gronde, i cornicioni, fregi e ornati fuoriuscenti dai piani della facciata.

Per edifici e costruzioni destinate ad attività produttive, i volumi tecnici, devono essere differenziati da quelli tecnologici.

- **superficie coperta (Sc)**, espressa in metri quadri, è l'area costituita dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili lorde dei piani fuori terra o seminterrati di un edificio (sono escluse quelle dei piani interrati); va inoltre considerata superficie coperta, anche se non costituente superficie utile lorda, quella delle tettoie e pensiline che eccedano la quota del 15% della superficie fondiaria del **lotto**, le pertinenze, la superficie in pianta delle scale (e ascensori) a meno di quelle aperte esterne da considerare tali se prive di alcun tipo di chiusura o compagnatura, in muratura o vetrata, per oltre il 50% del loro perimetro.

- **superficie permeabile (Sp)**, espressa in metri quadri, è la quota parte della superficie fondiaria che non consente il ruscellamento e l'accumulo superficiale delle acque meteoriche, ovvero che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a canalizzazioni e recapito in fogna;

- **volume (V)**, espresso in metri cubi, è la somma dei volumi di ogni piano di un edificio; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie utile lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai; per i sottotetti agibili il volume è pari al prodotto della superficie utile lorda agibile per la corrispondente altezza media all'intradosso della copertura; per i piani seminterrati il volume è pari al prodotto della loro superficie utile lorda per la relativa altezza media fuori terra; si considerano escluse dalla consistenza volumetrica dei corpi di fabbrica le casse scala condominiali, nel loro sviluppo ai piani a partire dal piano della prima alzata alla copertura dell'ultimo sbarco, conteggiate al lordo delle murature di ambito e gli androni (fino ad una superficie massima pari a tre volte la superficie dei collegamenti verticali).

Nelle volumetrie edilizie significative ai fini urbanistici non vanno computati i volumi tecnici (cioè quelli destinati ad ospitare impianti e/o funzioni aventi un rapporto di strumentalità con l'utilizzazione dell'immobile) e le pertinenze costituite da locali coperti, annessi al fabbricato, esterni o adiacenti ad esso, destinati a box auto, di altezza media interna non superiore a m 2,30 e superficie in pianta non superiore al 20% della superficie fondiaria del **lotto**;

- **volumi tecnici (Vt)**, sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio e non incidono sui limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono assimilati ai volumi tecnici anche i maggiori spessori dei muri perimetrali, eccedenti la consueta dimensione massima di 35cm., nonché i maggiori spessori dei terrazzi e dei lastrici di copertura, se necessari allo scopo del contenimento dei consumi energetici degli edifici, e per l'ottenimento dello "Attestato di certificazione energetica dell'edificio" ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n°192 e s.m.i.

- **numero dei piani (Np)**, espresso in n., è il numero totale di piani edificati fuori terra agibili, incluso il piano terra.

Non viene considerato nel parametro " Np l'ultimo livello formato dal sottotetto non abitabile.

- **altezza massima dell'edificio (H_{max})**, espressa in metri, è la maggiore delle altezze relative alle facciate di un edificio date dalla differenza di quota tra il terreno sistemato al piede (a meno di rampe di accesso agli interrati e di intercapedini di aerazione di ampiezza inferiore a m 1,00) ed il relativo punto più alto del fabbricato (all'intradosso dell'ultimo solaio o alla sommità del relativo parapetto pieno, se di altezza superiore a m 1,00, per le coperture piane, o alla linea di gronda, definita dalla intersezione dell'intradosso del solaio inclinato con la linea del tornante esterno della facciata, per coperture inclinate, con esclusione dei soli volumi tecnici) misurata nel piano di sezione nel quale si verifica l'altezza;

- **altezza delle facciate (H)**, espressa in metri, ai fini della verifica delle distanze fra edifici, dai confini e dalle strade, è l'altezza del fronte di un edificio misurata quale differenza di quota tra il terreno sistemato al piede ed il relativo punto più alto del fabbricato (all'estradosso dell'ultimo solaio o alla sommità del relativo parapetto pieno, per le coperture piane, alla linea di gronda, definita dall'intersezione dell'estradosso del solaio inclinato con la linea del tornante esterno della facciata, per coperture a falde inclinate, con esclusione dei soli volumi tecnici) nel piano di sezione nel quale si verifica l'altezza e per una profondità pari alla metà del relativo corpo di fabbrica;

- **distanza dai confini(Dc) e dal filo stradale (Ds)**, espressa in metri, è la distanza minima tra la proiezione verticale delle pareti di un edificio comunque fuori terra, (ivi incluse quelle dei locali tecnologici, delle pertinenze e dei seminterrati), misurata radialmente in orizzontale nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi, pensiline, tettoie, e simili la cui profondità superi la dimensione di 1.50 m., e la linea di confine o il margine di strade pubbliche o ad uso pubblico.

I pergolati e le costruzioni di qualsivoglia natura edificate entroterra (piscine, vasche, ecc.) o a raso senza elementi sporgenti (campi da gioco, ecc.), non rientrano nella misurazione della distanza dai confini.

E' consentito costruire e/o sopraelevare lungo il confine già impegnato da altra costruzione esistente nel lotto adiacente in aderenza al solo tratto edificato.

- **distanza tra edifici (De)**, espressa in metri, è la distanza minima tra la proiezione verticale delle pareti di un edificio comunque fuori terra, (ivi incluse quelle dei locali tecnologici, delle pertinenze e dei seminterrati), misurata ortogonalmente in orizzontale nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi, pensiline, tettoie, e simili la cui profondità superi la dimensione di 1.50 m., e le proiezioni verticali delle facciate dell'edificio fronteggiante (o nel caso delle facciate di una stessa costruzione che costituiscano rientranze planimetriche il cui lato maggiore risulti non inferiore a due volte il maggiore dei lati minori).

La "De" minima prescritta nelle NTA del PUC deve essere rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, per le sole parti prospicienti.

La "De" minima prescritta va osservata anche nelle sopraelevazioni degli edifici, e verificata piano per piano.

I pergolati e le costruzioni di qualsivoglia natura edificate entroterra (piscine, vasche, ecc.) o a raso senza elementi sporgenti (campi da gioco, ecc.), non rientrano nella misurazione della distanza dagli edifici.

E' consentito costruire e/o sopraelevare lungo il confine già impegnato da altra costruzione esistente nel **lotto** adiacente in aderenza al solo tratto edificato.

- **parcheggio privato (p.p.)**, espresso in metri quadri, è l'area destinata alla sosta delle auto ed ai relativi spazi di manovra al netto dei viali di accesso se realizzati all'aperto; se al coperto l'area di pertinenza degli edifici riservata alla sosta (autorimessa o garage) va computata virtualmente in ragione di 20,0 mq per ciascun posto macchina effettivo;

- **superficie di vendita (s.v.)**, espressa in metri quadri, è l'area commerciale destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio, nonché gli spazi di "cassa"; è esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi.

5. In caso di discordanza tra le corrispettive definizioni presenti negli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ed il presente RE, prevalgono quelle di quest'ultimo.

Art. 3 - Parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono i seguenti parametri quantitativi:

- **indice di fabbricabilità territoriale (It)**, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale, con esclusione delle cubature degli edifici pubblici;

- **indice di fabbricabilità fondiaria (If)**, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

- **indice di utilizzazione territoriale(Ut)**, espresso in mq/mq, è la superficie utile lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

- **indice di utilizzazione fondiaria (Iu)**, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di

pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

- **rapporto di copertura (R_c)**, espresso in mq/mq, è la superficie complessiva copribile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;

- **indice di permeabilità (I_p)**, espresso in mq/mq, è la superficie complessiva permeabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria.

- **Indice di piantumazione (I_e)**, espresso in n/ha, è il numero di essenze di alto fusto prescritto per ogni ettaro nei PUA, con la eventuale specificazione delle essenze.

- **Volume edificabile massimo (V_{max})**, espresso in mc, è il volume urbanistico massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme delle diverse ZTO per gli interventi diretti.

2. La definizione dei valori e limiti dei parametri urbanistici, le prescrizioni relative alle caratteristiche dimensionali e qualitative e tutte le altre norme che regolamentano le trasformazioni urbanistiche e la tutela dell'ambiente fisico costruito e di quello naturale, per le diverse zone omogenee del territorio comunale, è operata dal Piano Urbanistico Comunale e dai piani esecutivi di questo.

3. In caso di discordanza tra le corrispettive definizioni presenti negli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ed il presente RUEC, prevalgono quelle di quest'ultimo.

Capo III TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 4 – Definizione delle tipologie di intervento edilizio

1. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia e sul patrimonio edilizio esistente, sono definite, con riferimento all'Art. 3 del TU DPR n. 380/01, come segue:

a) gli interventi di **manutenzione ordinaria** 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;

b) gli interventi di **manutenzione straordinaria** riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

c) gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** sono 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.

Sono oggetto degli interventi di restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici vincolati ai sensi DL n. 42/04, nonché quelli specificamente individuati da piani urbanistici esecutivi e/o dall'Amministrazione, mediante apposita deliberazione di Consiglio comunale.

d) gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono 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 elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi 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 e la possibile modifica della consistenza delle superfici utili lorde e delle destinazioni d'uso.

E' consentita la demolizione e ricostruzione dei solai anche a quota diversa da quella originaria, nonché eventuale demolizione di scala interna con sostituzione della stessa anche in posizione diversa.

Sono da considerare di ristrutturazione edilizia gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche 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.

E' facoltà dell'UTC, sentita eventualmente (se la ubicazione lo richiede) le Soprintendenze competenti, consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni del PUC, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/04, 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.

d.1) gli interventi di **sostituzione edilizia** riguardano insieme sistematico di opere che portano alla creazione di un organismo edilizio parzialmente o totalmente difforme dall'originario, mediante demolizione ricostruzione a parità di cubatura iniziale, con possibilità della modifica della sagoma planivolumetrica e diversa collocazione sul lotto fondiario.

e) gli interventi di **nuova costruzione**, sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della loro sagoma, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) 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 ineditato.

f) gli interventi per la realizzazione di **manufatti temporanei** riguardano le opere che hanno carattere di una limitata e definita durata in un ragionevole lasso temporale, non avendo rilievo la loro destinazione o la amovibilità; detti manufatti sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia solo se aventi obiettivo carattere temporaneo, la cui durata coincide con lo svolgimento di un'attività temporanea.

g) gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di cui al presente punto sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e ad essi subordinati.

h) gli interventi di **comparto edilizio** sono rivolti a creare un nuovo tessuto urbanistico-edilizio in aree delimitate individuate graficamente nella zonizzazione del PUC, costituenti unità minime di intervento, con caratteri di omogeneità, per il quale gli interventi di riqualificazione e/o di edificazione comportano progetti planovolumetrici unitari, regolati da patti convenzionali pubblico-privati.

i) gli interventi di **demolizione** sono quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e (se riguarda un intero edificio) la sistemazione del terreno di sedime.

l) gli interventi di **"ricostruzione"** tendono alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa crollata e/o demolita.

m) gli interventi di **"ampliamento"** sono quelli che determinano l'aumento delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazio supplementare che comporta un aumento delle superfici e/o del volume, mediante sopraelevazione o aggiunte laterali di nuovi corpi di fabbrica o fusione con edifici confinanti.

n) gli interventi di **"sopraelevazione"** sono quelli che determinano l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

o) gli interventi di **"adeguamento igienico-funzionale"** sono volti, attraverso modifiche della distribuzione e/o aggiunte volumetriche, a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio o di un'unità abitativa, adeguandolo anche a nuove funzioni.

Art 5 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) Insediamenti residenziali e destinazioni d'uso compatibili con gli insediamenti residenziali;
- b) Insediamenti produttivi e destinazioni d'uso compatibili con gli insediamenti produttivi;
- c) Insediamenti agricoli e destinazioni d'uso compatibili con gli insediamenti agricoli.

2. Ai fini del presente RUEC si assumono le seguenti categorie omogenee (rapportate a quelle indicate nella NTA del PUC attraverso le corrispondenti lettere identificative) :

1 - FUNZIONI RESIDENZIALI	
1.1	Residenza R
1.2	Residenza collettiva (non turistica) R
1.3	Studi professionali e piccoli uffici in genere AP - U
2 - FUNZIONI PRODUTTIVE DI SERVIZIO E TERZIARIE	
2.1	Esercizi commerciali di vicinato CD
2.2	Pubblici esercizi (ristoranti e bar, sale giochi) PE
2.3	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli

	automezzi, in ambiente urbano LA - LD
2.4	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano LA - LD
2.5	Attività di parcheggio in sede autonoma e a pagamento G
2.6	Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali CD
2.7	Medio-piccole strutture di vendita (<250 mq) CM
2.8	Medio-grandi strutture di vendita (comprese tra 250 e 600 mq) CM
2.9	Grandi strutture di vendita (> 600 mq) CM
2.10	Attività espositive, fieristiche, congressuali AQ
2.11	Attività ricreative, sportive private di uso pubblico e di spettacolo AS
2.12	Servizi tecnici e servizi per la sicurezza AP
2.13	Attività di interesse collettivo di tipo civile (servizi finanziari, per la sicurezza ecc.) AP
2.14	Servizi scolastici e servizi pre-scolastici privati AP
2.15	Attività culturali, di formazione e di ricerca AP - AQ
2.16	Attività di interesse collettivo di tipo religioso Ap
2.17	Autorimesse private di uso pubblico AP
2.18	Attività di svago, riposo, esercizio sportivo AS
2.19	Attività sanitarie ed assistenziali private CL
2.20	Attività ricettive alberghiere TR
2-21	Attività ricettive extra-alberghiere(ostelli per la gioventù, Bed & Breakfast, ecc.) TR
3 – ATTIVITA' INDUSTRIALI	
3-1	Attività manifatturiere industriali o artigianali I - LA
3.2	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi CI
4 – ATTIVITA' AGRICOLA	
4.1	Residenza agricola RA
4.2	Coltivazione in impianti serricoli AA
4.3	Allevamento AA
4.4	Agriturismo e strutture complementari all'attività agrituristica TR
4.5	Ricettività all'aria aperta (camping)TR
4.6	Attività ricreativo-culturale a cielo aperto (esempio maneggio) AS - TR
4.7	Attività florovivaistica AA
4.8	Silos AA
4.9	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo AA - AS - TR

3. Le opere che comportano il mutamento di destinazione d'uso da una categoria omogenea ad un'altra, laddove consentite dallo strumento urbanistico, devono essere munite di provvedimento autorizzativo.

4. All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso.

5. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo di locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti a uso improprio.

6. In base alla divisione del territorio, in ogni ZTO sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia di insediamento previsto, mentre sono escluse (tranne quando non diversamente

specificato) quelle per destinazioni d'uso differenti.

Capo IV TITOLI ABILITATIVI

Art. 6 – Opere soggette a procedimento abilitativo comunale

1. Chiunque abbia titolo ed intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, deve essere munito di un titolo abilitativo edilizio, tranne nei casi e nelle procedure esplicitamente escluse.

2. I titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi di cui al comma 1 sono:

- a.1) la Dichiarazione di Inizio Attività (DIA);
- a.2) la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).
- b) il Permesso di Costruire (PdC);

3. Non possono essere consentiti gli interventi di cui al comma 1, nel caso in cui le opere di cui si richiede l'esecuzione determinino modifiche di parti di edificio abusivamente realizzate anche se oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi della legislazione in materia, ovvero per le quali è stato disposto il rigetto dell'istanza di sanatoria, ovvero per le quali è stato disposto l'annullamento del titolo abilitativo edilizio precedentemente rilasciato. La preclusione di cui al presente comma riguarda, in via esclusiva, le parti dell'edificio abusivamente realizzate con l'esclusione delle altre parti del medesimo edificio.

4. La demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

Art. 7 - Lavori eseguibili senza Titolo Abilitativo Edilizio previa Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/04, i seguenti lavori possono essere eseguiti previa Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) all'UTC da parte dei soggetti aventi titolo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria in genere;
- b) gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le coperture stagionali, non aventi le caratteristiche di impianti serricoli;
- f) installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc.;
- g) le opere e le installazioni, da parte di privati, per la segnaletica stradale in applicazione del Codice della Strada;
- h) mutamenti di destinazione d'uso senza opere, con esclusione degli immobili ricadenti in ZTO

“A”, all’interno delle seguenti categorie (qualora le NTA del PUC non dispongano diversamente):

- residenze singole o collettive (escluso le residenze rurali e le case coloniche), studi professionali, attività culturali, esercizi di vicinato;
- attività turistico-ricettive e di ristorazione;
- altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie);
- attività produttive di tipo manifatturiero industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni;
- attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;
- attività pertinenziali agricole o connesse al loro svolgimento;
- parcheggi, autorimesse e box auto.

2. Non costituisce cambio di destinazione d’uso il diverso utilizzo di locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti ad uso improprio.

3. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa Comunicazione di Inizio dei Lavori da parte dell’interessato all’UTC, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) la posa in opera dei manufatti temporanei, volti a soddisfare obiettive esigenze contingenti, da rimuovere al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a novanta giorni;
- b) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano rispettose dell’indice di permeabilità ove stabilito dal PUC, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- c) la posa in opera dei pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della ZTO “A”;
- d) la realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

4. La CIL è efficace dalla data di presentazione.

Art. 8 - Lavori eseguibili senza Titolo Abilitativo Edilizio previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

1. Possono essere eseguiti previa comunicazione di inizio lavori asseverata da parte del proprietario dell’immobile o dell’avente titolo:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l’apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d’impresa, ovvero le modifiche della destinazione d’uso dei locali adibiti ad esercizio d’impresa (qualora le NTA del PUC non dispongano diversamente).

2. Per l’installazione di pannelli solari fotovoltaici da effettuarsi in zona A (centro storico) degli strumenti urbanistici vigenti e per quelli termici è necessario presentare CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata) oppure SCIA (Segnalazione certificata d’inizio attività edilizia).

3. La CILA è efficace dalla data di presentazione

Art. 9 - Opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività (DIA)

1. Sono realizzabili mediante DIA gli interventi non riconducibili a lavori eseguibili senza titolo abilitativo edilizio e ad interventi subordinati a Permesso di Costruire, che siano conformi alle

previsioni del PUC e dei PUA, del RUEC e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e in particolare:

- a) gli interventi di restauro e risanamento conservativo ;
- b) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti purché non sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non che non comportino comunque aumento di volume e di superfici utili come, ad esempio, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, parcheggi pertinenziali nei limiti della relativa normativa;
 - realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- c) opere di demolizione, e rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- d) occupazione temporanea di un suolo pubblico o privato con manufatti temporanei, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - installazione a tempo determinato di strutture trasferibili precarie gonfiabili (pressostatiche);
 - chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e di frutta stagionali;
 - collocamento o modifica di tende tettoie tavoli vasi e fioriere su spazi pubblici;
 - occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
- e) costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private soggette a pubblico transito;
- f) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
- g) esecuzione di lavori di modesta entità nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle "barriere architettoniche", compreso la realizzazione di vani ascensori all'esterno degli edifici, di rampe, di strutture di appoggio e sostegno per montascale e montacarrozine;
- h) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- i) costruzioni e modificazioni di cappelle edicole e monumenti funerari in genere da eseguirsi secondo il regolamento cimiteriale;
- l) impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla Lr n.8/1995
- m) varianti a PdC che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. n°42/04 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel PdC;
- n) gli interventi eseguibili senza Titolo Abilitativo Edilizio, qualora debbano essere eseguiti in stabili dichiarati a norma di legge di interesse artistico e storico ovvero che ricadano in zone a tutela ex D.Lgs. n°42/04.
- o) collocamento in opera, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi statue, o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- p) l'installazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c) del decreto legislativo n°387/2003, quando la capacità di generazione sia inferiore alle soglie individuate dalla successiva tabella:
 - 1. Eolica 60 kW
 - 2. Solare fotovoltaica 20 kW
 - 3. Idraulica 100 kW
 - 4. Biomasse 200 kW
 - 5. Gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas 250 kWTali impianti possono essere ubicati anche in ZTO "E – agricola" del PUC.
- q) il recupero abitativo dei sottotetti;
- r) parcheggi da destinare a pertinenze di unità immobiliari e da realizzare nel sottosuolo del **lotto** su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

2. In alternativa al PdC, possono essere realizzati mediante DIA:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da PUA, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, 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.
- c) parcheggi pertinenziali a raso e/o in autorimesse e/o box auto in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi, soggetti a PdC non oneroso, anche in deroga alle indicazioni del PUC e delle NTA.

3. A titolo illustrativo si riporta in allegato al presente RE una elencazione degli interventi riconducibili a DIA.

4. La realizzazione degli interventi di cui ai punti precedenti, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere richiesto dalle relative previsioni normative.

5. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità di cui al successivo apposito articolo, la DIA concernente gli interventi di cui al precedente comma 1 punto m) costituisce parte integrante del procedimento relativo al PdC dell'intervento principale e può essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 10 – Particolare disciplina della SCIA

1. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) consente di iniziare l'attività immediatamente e senza necessità di attendere la scadenza di alcun termine, a differenza della DIA, che prevedeva il decorso del termine di trenta giorni prima di poter avviare l'attività.

2. Le espressioni “Segnalazione Certificata di Inizio Attività” e “SCIA” sostituiscono, rispettivamente, quelle di “Dichiarazione di Inizio Attività” e “DIA”, ovunque ricorrano sia nelle normative statali che in quelle regionali e sia nel presente RUEC.

3. Possono essere eseguiti previa segnalazione certificata di inizio attività da parte del proprietario dell'immobile o dell'avente titolo:

- interventi di manutenzione straordinaria non rientranti nel campo di applicazione dell'articolo 6 del Dpr n. 380/01 s.m.i. quali interventi strutturali, installazione di pannelli solari termici e di quelli fotovoltaici (da realizzare in zona A), ecc.
- interventi di restauro e risanamento conservativo.

4. E' esclusa l'applicabilità della SCIA per gli interventi di demolizione e ricostruzione o per le varianti ai permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma dei fabbricati ricadenti nella zona A.

5. E' espressamente richiesto che alla SCIA siano allegate, tra l'altro, le attestazioni di tecnici abilitati, con gli elaborati progettuali prescritti da allegare alle DIA, necessari per consentire le verifiche successive di competenza da parte dell'UTC.

6. Nei casi in cui si applica la disciplina della SCIA, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere all'UTC di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla SCIA. L'UTC comunica

tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20 comma 3 del TU Edilizia, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

7. In caso di presentazione contestuale della SCIA e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dell'UTC dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

8. All'interno delle ZTO "A" del PUC, prima che vengano redatti i PUA aventi valore di Programma Integrato ex L.R. 3/1996 ovvero di Piani di Recupero di cui alla legge 457/78, non è applicabile la SCIA per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a PdC, comportanti modifiche della sagoma. Nelle aree in cui tali PUA consentiranno l'utilizzo della segnalazione, gli interventi cui è applicabile la SCIA non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA stessa.

Art. 11 – Interventi subordinati a Permesso di Costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, e sono subordinati a Permesso di Costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione e tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dall'art. 3, co. 1, lett. a), b), c) e d) del Dpr n.380/01 smi;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 3, comma 1 lettera f, del TU Edilizia;
- d) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico;
- e) interventi disciplinati da specifiche norme di settore, che possono essere autorizzati in deroga agli strumenti urbanistici vigenti (parcheggi pertinenziali Tognoli, recupero abitativo dei sottotetti, ecc.);
- f) i parcheggi non pertinenziali;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che cambino la destinazione d'uso o la tipologia di intervento, o che modificano le prescrizioni contenute nel permesso di costruire già rilasciato;
- h) interventi straordinari di cui agli artt. 4, 5, 6bis, 7 e 8 della Lr n.19/09 smi ("piano casa");
- i) accertamenti di conformità urbanistica ed edilizia per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire, dalla denuncia d'inizio attività o dalla segnalazione certificata d'inizio attività;
- l) rinnovo di permessi di costruire i cui termini siano decaduti, salvo che la parte dell'intervento da ultimare non rientri nei casi in cui è consentita la SCIA;
- m) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazioni di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
- n) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

2. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di PdC per la realizzazione degli interventi di restauro e di risanamento conservativo, in luogo della DIA / SCIA.

3. Hanno i medesimi effetti del PdC:

- a) la pubblicazione dell'accordo di programma di cui all'art. 34 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n°267, e dell'art. 12 della LURC;
- b) l'approvazione delle opere pubbliche delle Amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

4. Il rilascio del PdC non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

Art. 12 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Il titolo abilitativo non è richiesto per:
 - a) opere e interventi pubblici che richiedono per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune, sia pubblicato ai sensi dell'Art. 34, comma 4, del D. L. n. 267/2000;
 - b) opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR n. 383/94 e s.m.;
 - c) opere pubbliche del Comune, deliberate dal Consiglio comunale, ovvero dalla Giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. 207/2010.
2. Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n°1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini dell'Art. 28 TU Edilizia.
3. Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del PUC e del presente RUEC.

Art. 13 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. Nel rispetto delle norme previste dal DL n. 42/04, nelle aree che per effetto di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio risultino sprovviste di regolamentazione urbanistica, sono consentiti:
 - a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'Art. 4 del presente RUEC;
 - b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 mc/mq; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un 1/10 dell'area di proprietà.
2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente un intero edificio e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione della zona.

Capo V

DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

Art. 14 – Soggetti aventi diritto a titolo abilitativo

1. Il permesso a costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Ha diritto di presentare denuncia di inizio attività il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo.
2. A scopo illustrativo, in allegato agli articoli del presente RUEC, si riporta una elencazione delle figure abilitate a richiedere il permesso di costruire o a presentare denuncia di inizio attività.
3. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. In caso di trasferimento, pur essendo atto dovuto, è necessario richiedere la voltura del permesso al Comune; quest'ultimo lo concederà previa esibizione del titolo di proprietà da parte del nuovo proprietario, o da chi ne ha diritto. La voltura, non equivalendo a rilascio di un nuovo permesso di costruire, non modifica in alcun modo il contenuto della stessa e non altera il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori.
4. Il permesso di costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.
5. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 15 – Procedura della Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

1. Per gli interventi del precedente Art. 7 comma 1 e 2, deve essere eseguita una Comunicazione di Inizio Lavori (CIL), in carta semplice, riportante esclusivamente:
 - le generalità del richiedente,
 - la indicazione del diritto a richiedere,
 - la ubicazione dell'immobile, con particolare riferimento alla toponomastica ed alla identificazione catastale,
 - i titoli abilitativi pregressi in corso di validità per i quali l'immobile non risulta abusivo;
 - ricevuta del versamento dei Diritti di Segreteria e dei Diritti di Istruttoria, secondo le tariffe comunali vigenti.
2. Per gli interventi del precedente Art. 7, comma 3, l'interessato può richiedere all'UTC di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla CIL. L'UTC comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'art. 20, comma 3, del TU Edilizia, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.
3. In caso di presentazione contestuale della CIL e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dell'UTC dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi

Art. 16 – Procedura della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

1. La comunicazione di inizio lavori e l'asseverazione, vanno compilati a cura del dichiarante e del progettista incaricato, allegando i documenti essenziali richiesti in generale e quelli ulteriori, se richiesti dalla peculiare natura dell'intervento.
2. Per le eventuali variazioni di nominativi e adempimenti in fase di inizio e fine lavori va compilata apposita comunicazione: tale comunicazione e i relativi allegati, sia grafici che documentali, devono essere prodotti in formato cartaceo ed in copia su supporto informatico.

Art. 17 – Procedura della Denuncia di Inizio Attività (DIA)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello unico la denuncia, corredata da tutti i documenti essenziali richiesti in generale e quelli ulteriori se necessari per la particolare natura dell'intervento e/o per le normative specifiche di settore.
2. L'asseverazione compilata a cura del tecnico incaricato e va allegata all'apposita denuncia.
3. Per l'iter procedurale della DIA va applicata la disciplina di cui agli articoli 22 e 23 del Dpr n.380/2001smi e dell'articolo 2 della Lr n.19/01 smi.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia e' priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli Art. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge n. 241/90. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia eè priva di effetti.
6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Art. 18 – Procedura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. La segnalazione e l'asseverazione vanno compilati a cura del dichiarante e del progettista incaricato e devono allegare i documenti essenziali richiesti in generale e quelli ulteriori, se richiesti dalla peculiare natura dell'intervento e da normative specifiche di settore.
2. La SCIA relativa a varianti a permessi di costruire (nei casi di cui all'articolo 22, commi 2 e 3 del Dpr n.380/01 smi) o al completamento di opere autorizzate con permesso di costruire decaduto (nei casi di cui all'articolo 15, comma 3 del Dpr n.380/01 smi), deve essere presentata, compilando apposita comunicazione.
3. Per l'iter procedurale della SCIA va applicata la disciplina di cui all'articolo 19 della legge

n.241/01 smi e dell'articolo 23bis commi 1 e 2 del Dpr n.380/01 smi.

Art. 19 – Procedura del Permesso di Costruire (PdC)

1. Il permesso di costruire deve essere presentato allo Sportello unico compilando apposita istanza ed asseverazione cui vanno allegati i documenti essenziali nella stessa richiesti in generale e quelli ulteriori, se previsti dalla peculiare natura dell'intervento e da normative specifiche di settore.
2. Per l'iter procedurale del PdC va applicata la disciplina di cui all'articolo 20 del Dpr n.380/2001smi, della legge n. 241/90 e successive modificazioni e dell'articolo 1 della Lr n.19/01 smi.
3. I procedimenti istruttori delle domande di permessi di costruire decorrono dalla data di acquisizione dell'istanza al protocollo comunale dell'ufficio dello Sportello unico.
4. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della preliminare deliberazione consiliare, che dà avvio al procedimento.
5. Entro quindici giorni dalla data in cui il responsabile dell'ufficio comunale competente ha firmato il permesso deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio dello stesso mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno quindici giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare del permesso di costruire ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.
6. Il rilascio del permesso di costruire non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia ed alle norme generali o particolari in materia di sicurezza pubblica, d'igiene, di polizia e di tutela dei monumenti ed opere d'arte.
7. Il PdC è rilasciato con salvezza del diritto dei terzi e pertanto il Comune rimane estraneo ad ogni vertenza che potesse sorgere per qualsivoglia motivo con i terzi eventualmente interessati.
8. L'interessato ha facoltà di avvalersi della procedura del permesso di costruire anche per gli interventi che sono subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (art. 22, co. 7 Dpr n.380/01 smi)
9. Il provvedimento amministrativo di rilascio del PdC è emesso dall'UTC, nella persona del Responsabile del Servizio, o dal funzionario abilitato a ciò delegato, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici
10. L'eventuale diniego del Permesso di Costruire, ovvero della DIA / SCIA, è assunto dall'Autorità comunale previa istruttoria obbligatoria negativa dell'UTC; il provvedimento di diniego è notificato al richiedente
11. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di RUEC, che impediscono il rilascio del PdC ovvero non autorizzano la DIA / SCIA.

Art. 20 – Documentazione amministrativa a corredo dei titoli abilitativi

1. La documentazione richiesta per conseguire i titoli abilitativi di cui ai precedenti articoli (fatti salvi gli interventi del precedente Art. 7 comma 1 e 2), è la seguente:
 - a. le generalità del richiedente,;

- b. la indicazione del diritto a richiedere, con gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente;
- c. la ubicazione dell'immobile, con particolare riferimento alla toponomastica ed alla identificazione catastale;
- d. i titoli abilitativi pregressi in corso di validità per i quali l'immobile non risulta abusivo;
- e. ricevuta del versamento dei Diritti di Segreteria e dei Diritti di Istruttoria, secondo le tariffe comunali vigenti;
- f. l'indicazione del tipo di titolo abilitativo richiesto in rapporto a quanto disposto dall'art. 16 del TU Edilizia ed all'indicazione della normativa urbanistica che consente l'intervento;
- g. l'indicazione dell'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- h. i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori, formati da: certificato iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato, in corso di validità, con oggetto sociale inerente alla tipologia dei lavori ad eseguirsi e da dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 09/04/2008 n°81 (D.Lgs. 81/08);
- i. una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi al PUC, ed (eventualmente) al PUA approvato, ed al RUEC o che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo;
- l. l'accettazione di incarico di direttore dei lavori da parte di un tecnico abilitato.
- m. l'impegno a comunicare la data di inizio lavori e, prima che questi vengano effettivamente iniziati.

2. Ulteriori documenti, se richiesti dalla particolare natura dell'intervento ove necessari, e richiesti dalla normativa specifica di settore in materia di norme antisismiche, di sicurezza, di antincendio, del codice della strada, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, ambientale, di tutela dei beni culturali e del paesaggio, ecc.

3. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

4. E' obbligatorio apporre in cantiere la tabella recante gli estremi della titolo abilitativo, del committente, del progettista, del direttore dei lavori e della impresa esecutrice.

5. Per le eventuali variazioni di nominativi e adempimenti in fase di inizio e fine lavori va compilata apposita comunicazione: tale comunicazione e i relativi allegati, sia grafici che documentali, devono essere prodotti anche in formato pdf.

6. Nella domanda per nuove costruzioni dovrà essere obbligatoriamente fatta esplicita richiesta dei punti fissi di linea e di livello relativi agli spazi pubblici confinanti con il suolo da edificare.

7. Nei casi previsti, al PdC è allegato, come parte integrante, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e trascriversi come per legge.

8. Per gli interventi che prevedano opere di costruzione, rifacimento, ristrutturazione e manutenzione, il richiedente deve, in aggiunta a quanto prima, produrre:

- il contratto con l'impresa incaricata di effettuare la raccolta, il trasporto, le operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere,
- la stima certificata dal progettista delle quantità e della tipologia dei rifiuti che sono prodotti.

9. La richiesta di variante al titolo abilitativo segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti ed al successivo articolo 21: il progetto di variante deve indicare compiutamente le modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.
10. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; fintantoché l'UTC non abbia adottato alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità.
11. In ogni caso l'esecuzione dei lavori in variante dovranno essere sempre successivi al rilascio dello specifico titolo abilitativo.
12. Al termine dei lavori, il direttore dei lavori deve dichiarare all'UTC l'effettiva produzione di rifiuti e la loro destinazione, comprovata tramite esibizione e deposito dei documenti di trasporto e avvenuto conferimento in impianti autorizzati di trattamento o smaltimento.
13. Tutta documentazione elencata va inoltrata in formato cartaceo ed in copia su supporto informatico.
14. La denuncia di inizio attività (D.I.A.), sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'Art. 14, va presentata allo Sportello Unico, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.
15. La documentazione richiesta per la DIA è quella sopra elencata.
16. Ultimo l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'UTC, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la DIA.

Art. 21 – Documentazione tecnica a corredo del Permesso di Costruire (PdC e SCIA)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere sottoscritta dai soggetti legittimati ai sensi dell'Art.14 e corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, sottoscritti da professionista abilitato e controfirmati dal richiedente, e quando ne ricorrano i presupposti, da una dichiarazione del progettista di conformità delle opere alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del DPR n. 380/01, nonché, oltre ad i pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici competenti, non comunali. da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e di contenimento dell'inquinamento acustico.
2. I pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici competenti, non comunali qualora non presenti nella richiesta possono essere acquisiti attraverso lo Sportello unico di cui al successivo Art. 22.
3. A corredo della domanda per il rilascio del permesso di costruire è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati tecnici in tre copie, oltre un riproducibile su supporto informatico:
 - a) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti; la relazione deve essere corredata anche da una tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal P.U.C, dal RUEC e da altre norme, se riguardanti lo stesso;
 - b) corografia in scala non inferiore a 1:2.000 con stralcio dello strumento urbanistico generale e, se del caso, attuativo vigente contenente indici e vincoli particolari prescritti

da strumenti o da altre norme vigenti;

c) planimetria quotata delle località in scala non inferiore a 1:1.000 riportante la precisa ubicazione dell'opera;

d) planimetria catastale ed estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

e) planimetria eseguita su uno stralcio della mappa catastale aggiornato illustrante lo stato di fatto esistente e quello di progetto, nel rapporto non inferiore ad 1:2.000;

f) planimetria in rapporto non inferiore a 1:500 estesa per un raggio di almeno m 50,0 dai confini del lotto, recante la precisa ubicazione e dimensione dell'opera progettata. In essa devono essere indicate: la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a essi, le eventuali alberature esistenti, le indicazioni relative alle reti dei sottoservizi; l'andamento altimetrico dell'area risultante da un rilievo piano altimetrico aggiornato prima e dopo l'intervento; l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti; le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale; l'utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti (alberi, aiuole, chiusini ecc.);

g) disegni quotati, normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani, del sottotetto, e della copertura dell'opera, con l'indicazione di: - destinazione d'uso dei locali (stanze, vani accessori, pertinenze, volumi tecnici, altro); - quote planimetriche e altimetriche; - dimensione delle aperture; rapporto di area-illuminazione; - lucernari; - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze; - ubicazione delle canne fumarie, delle pluviali, degli scarichi, ecc.;

h) disegni quotati, normalmente in rapporto a 1:100 di almeno due sezioni per ciascun corpo di fabbrica (di cui comunque una sul corpo scale). Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al terreno sistemato, devono indicare l'altezza complessiva dell'edificio rispetto alle diverse parti esterne del terreno sistemato; l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

i) disegni, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera, completi di riferimenti al terreno sistemato. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture, zoccolature, spazi per insegne, parapetti, coperture, pluviali e gronde in vista, volumi tecnici;

l) documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto, nonché impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi, con allegata documentazione tecnica, da cui risultino le opere e gli accorgimenti posti in atto per rendere gli scarichi conformi alle norme vigenti;

m) particolari costruttivi in scala non inferiore a 1/20 con l'indicazione di tutti i materiali, i trattamenti e i colori;

n) verifica del rispetto della normativa del superamento delle barriere architettoniche e dei requisiti di accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone diversamente abili;

o) documentazione fotografica dello stato di fatto e rappresentazione fotorealistica di progetto ove richieste dall'Amministrazione comunale;

p) tutti gli elementi per determinare gli oneri concessori;

q) per gli interventi di trasformazione e modifica di immobili esistenti, vanno indicante senza campitura le murature che si intendono conservare, e con diverse campiture quelle che si intendono demolire (nelle planimetrie di rilievo) ed aggiungere (in quelle di progetto).

r) ove trattasi di domanda di autorizzazione o concessione di demolizione, l'indicazione dei dati planovolumetrici degli edifici o delle loro parti da demolire e delle soluzioni progettuali per gli interventi di sistemazione sull'area risultante.

4. Nel caso di divergenze fra le quote in cifre e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.
5. All'atto del ritiro del permesso di costruire (o prima dell'inizio dei lavori per le DIA) il titolare, ove ne ricorrano i presupposti, deve depositare, in originale (oltre un riproducibile su supporto informatico per costituire archivio dell'Amministrazione):
- relazione di calcolo e verifica di cui al D.Lgs. 192/2005, certificazioni energetiche, calcoli e tutto quanto previsto per l'ottemperamento degli obblighi previsti dal decreto stesso;
 - relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare ove ne ricorrano i presupposti;
 - progetto di integrazione tra le fonti tradizionali di energia e le fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i disposti dell'art.11 del decreto legislativo 3 marzo 2011 n°28;
 - progetto redatto ai sensi della Legge n. 46/90 sulla sicurezza degli impianti.
6. In caso di domanda di PdC per interventi riguardanti opere improntate alla massima semplicità, o opere minori, l'UTC (nella persona del tecnico istruttore o del Responsabile del Settore), su richiesta dell'istante potrà accordare una semplificazione nella documentazione a presentarsi.
7. Prima dell'inizio dei lavori il titolare, ove ne ricorrano i presupposti, deve trasmettere inoltre copia dell'avvenuto deposito dei calcoli delle strutture al competente ufficio regionale.
8. La denuncia di inizio attività (D.I.A.) va presentata allo Sportello Unico almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.
9. A corredo della denuncia di inizio attività è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati asseverati, a firma di un progettista abilitato e controfirmati dal richiedente, in triplice copia, oltre un riproducibile su supporto informatico:
- a) opportuni elaborati progettuali e documentazione così come indicati nei comma 2 e 3 del presente articolo o, comunque, correlati alla tipologia dell'intervento edilizio a farsi; in particolare il rilievo dei luoghi su cui si interviene, asseverato dal progettista, dovrà riportare la dicitura "Stato di fatto Legittimo", specificando il titolo autorizzativo originario;
 - b) asseverazione del progettista abilitato che attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al RE vigente;
 - c) dichiarazione del progettista, quando ne ricorrano i presupposti, di conformità delle opere alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del DPR n. 380/01, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e di contenimento dell'inquinamento acustico.

Art. 22 - Sportello unico per l'edilizia

1. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede 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 di costruire o di denuncia di inizio attività.
2. Tale ufficio provvede in particolare :
- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso, comunque denominato, in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42/04;
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che

consenta a chi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi della legge n. 241/90;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, dei certificati di destinazione urbanistica e di qualsiasi altro tipo ai fini di interventi di trasformazione del territorio;

e) alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del DPR n. 380/01 e s.m.i.

3. L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli Art. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge n. 241/90, degli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico- artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

4. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D.L. n. 42/04, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del detto D.L. n. 42/04;

b) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

c) gli assensi in materia di vincoli e servitù viarie e ferroviarie;

d) il parere della ASL, nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'art. 20, comma 1, TU Edilizia;

e) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

f) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio del Genio Civile, o delegato, per le opere strutturali e per le costruzioni in zona sismica.

5. Resta comunque ferma la competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definita dal regolamento di cui al D.P.R. 07/09/2010 n°160, distinta da quella del presente.

6. Fino alla costituzione dello sportello unico per l'edilizia le funzioni, di cui ai commi precedenti e le procedure di cui al successivo Art. 23, sono svolte dall'Ufficio tecnico competente.

7. La espressione "Sportello unico dell'edilizia" sostituisce quella di "Ufficio Tecnico comunale Urbanistica / edilizia" e "UTC", ovunque ricorrano anche come parte di un'espressione più ampia, nel presente RUEC.

Art. 23 - Certificato di destinazione urbanistica

1. I soggetti aventi titolo all'esecuzione dei lavori di cui all'Art. 14 o i tecnici abilitati da essi delegati, possono richiedere allo Sportello unico dell'edilizia" il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica.

2. La richiesta deve riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile, a cui il certificato si riferisce, inoltre in allegato deve contenere estratto di mappa aggiornato del Catasto Terreni.

3. Il CDU, ai sensi dei comma 3 e 4 dell'art.30 del TU Edilizia è rilasciato dall'UTC entro 30

(trenta) giorni dalla richiesta e deve specificare le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:

- a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
- b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
- c) le modalità d'intervento consentite; d) la capacità edificatoria consentita; e) i vincoli incidenti sull'immobile.

4. Il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal PUC vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico-ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento.

Art. 24 - Competenza al rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia e, fino alla sua costituzione, dal dirigente o responsabile del competente Ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

2. In caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti è possibile invocare l'esercizio dei poteri sostitutivi secondo la relativa disciplina regionale.

Art. 25 - Intervento sostitutivo

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'Art. 19, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo Sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo dell'Ente Provincia.

Art. 26 - Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel DL n. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'Art. 7 della legge n. 241/90.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare le destinazioni funzionali, i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale e di quelli esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli Art. 7, 8 e 9 del DM n. 1444/68.

4. Il responsabile del procedimento, sentita la Commissione Edilizia se istituita e la Commissione per il Paesaggio se richiesto e, solo per i casi di cui al successivo punto a) anche la

Sovrintendenza per la tutela delle cose di interesse artistico e storico, può proporre l'assunzione di deroghe al RE in casi particolari riguardanti:

- a) edifici monumentali pubblici e/o privati;
- b) speciali esigenze di ambientamento;
- c) esigenze produttive particolari per caratteri localizzativi e/o per impatto occupazionale.

5. Si configura il primo dei previsti casi quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento comporti la deturpazione di un edificio monumentale o comunque architettonicamente importante oppure comporti una diminuzione nella funzionalità dell'edificio pubblico o comunque di interesse pubblico.

6. Si configura invece il secondo dei casi suddetti, quando la rigida applicazione delle norme del presente regolamento turbi un ambiente caratteristico o renda oltremodo difficile l'edificazione razionale di un fabbricato.

7. Casi esemplificativi di particolari esigenze possono concernere:

a) nel vecchio nucleo urbano, l'opportunità di adeguare l'altezza del costruendo edificio a quella dei fabbricati circostanti, l'opportunità di adeguare l'allineamento del nuovo edificio a quello dei fabbricati contigui ecc.;

b) nelle zone di ampliamento: utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che alla data di approvazione del presente RE avessero superficie inferiore ai minimi prescritti, l'opportunità di adeguare l'allineamento dei nuovi fabbricati a nuclei edilizi precedenti. Il permesso di costruire deve comunque portare ad un miglioramento delle condizioni ambientali e rispettare, nel contempo, le buone norme d'igiene, dell'urbanistica e del decoro cittadino e non deve di massima permettere uno sfruttamento delle aree maggiore di quello concesso dalle norme di zona.

8. Dovrà comunque essere rispettato quanto prescritto dalla normativa regionale per i permessi di costruire in deroga (Art.6 comma 1 legge regionale n.14/82).

Art. 27 - Termini di validità temporale del titolo abilitativo

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.

3. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

4. I lavori non ultimati nel termine stabilito possono essere ultimati previo rilascio di nuovo PdC per le parti non ultimate, salvo quanto previsto al successivo comma.

5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire; si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

6. Il permesso non decade con l'entrata in vigore di contrastanti norme urbanistiche o edilizie, ma non è in alcun caso prorogabile.
7. La DIA è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova DIA. L'interessato è comunque tenuto a comunicare all'UTC la data di ultimazione dei lavori.
8. La sussistenza del titolo è provata con la copia della DIA da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Art. 28 - Varianti al progetto

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto che non rientrano tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'Art. 9, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
2. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso di opera.
3. Resta stabilito che con la determinazione del responsabile dell'ufficio sul progetto di variante non si modificano i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

Art. 29 - Annullamento del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è annullato quando :
 - risulta rilasciato in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
 - sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione del provvedimento, sia nei contenuti tecnici dello stesso.
2. Qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e la riduzione in pristino delle costruzioni, il responsabile del procedimento applica le sanzioni previste dalla legge vigente.

Art. 30 - Disciplina delle opere di pronto intervento

1. Possono essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario, o l'avente causa, di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la DIA/ SCIA o la domanda di PdC.
2. Le opere di pronto intervento di natura provvisoria e precauzionale sono necessarie per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.
3. Lo stato di pericolo per la pubblica incolumità va accertata, di norma, da personale pubblico incaricato della vigilanza sulle condizioni di sicurezza dell'abitato e del territorio comunale, e, in caso di pericolo grave, anche da soggetto che ha veste di pubblico ufficiale, il quale dispone, a vista, il provvedimento d'allontanamento delle persone e di impraticabilità dell'area a rischio, informando contestualmente, il dirigente tecnico comunale responsabile, il corpo dei Vigili urbani e dei Vigili del Fuoco, e, se del caso, la Forza pubblica e la Protezione civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere, nell'ambito delle rispettive competenze. Nell'ipotesi che lo stato di pericolo riguardi beni sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs n. 42/04, l'informativa va trasmessa anche alla competente Soprintendenza.

4. Il dirigente comunale responsabile, previo sopralluogo, di concerto, ove necessario, con gli uffici citati al precedente punto 3, dispone l'esecuzione delle opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità e alla conseguente eventuale esecuzione delle opere di assicurazione e di ripristino, ove queste ultime siano indispensabili per la riattivazione dell'agibilità degli adiacenti spazi pubblici, assegnando al proprietario del bene un termine per la realizzazione degli interventi di assicurazione necessari.
5. In caso d'inerzia del destinatario della disposizione, previa diffida ed assegnazione di nuovi termini, ove perduri senza giustificati motivi il comportamento omissivo il Comune interverrà d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, fermo restando le responsabilità civili e penali dello stesso per il mancato intervento.
6. L'interessato deve rimettere al Comune, entro trenta giorni dalla data utile intimata nella disposizione comunale di eliminazione dello stato di pericolo, relazione a firma di tecnico abilitato, attestante la cessazione dello stesso e del ripristino delle condizioni di sicurezza.
7. L'esecuzione delle opere connesse all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché di quelle di assicurazione disposte dal Comune, ai sensi del precedente punto 4, è legittimata dalla disposizione dirigenziale a provvedere, per cui non è dovuto alcun ulteriore atto formale di autorizzazione agli interventi; mentre per la realizzazione delle opere conseguenti di ripristino, va prodotta, nelle forme prescritte la relativa denuncia inizio attività.
8. Opere urgenti ed indifferibili possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco o del Prefetto, ai sensi dell'Art. 54 della Dlgs n. 267/2000, o ordinate dall'Autorità giudiziaria.
9. Non sono soggette a titolo abilitativo:
 - a) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco, quale Ufficiale di Governo, emanata per la tutela della pubblica incolumità, pubblica sicurezza, ordine pubblico ed igiene pubblica ai sensi e per gli effetti dell'Art. 54 della Dlgs n. 267/2000;
 - b) demolizione di opere abusive, realizzate in assenza di permesso di costruire, o in totale difformità di quanto autorizzato, ordinata dal funzionario comunale responsabile del procedimento;
 - c) demolizione di opere realizzate per gli ambienti di lavoro in difformità di quanto prescritto nella normativa vigente in merito, di cui al DPR 19.3.55 n. 303 per l'igiene del lavoro e sue modifiche e/o integrazioni.

Art. 31 - Disciplina autorizzativa per attività provvisorie o continuative

1. Le attività provvisorie e continuative quali: campeggi liberi occasionali, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, occupazione temporanea o continuative di suolo pubblico, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere, impianti di captazione di energia alternativa, impianti a rete di società esercenti pubblici servizi ed altre attività assimilabili alle precedenti non comportanti opere edilizie non sono sottoposte a DIA., ma, non avendo le caratteristiche di attività edilizie libere di cui agli Art. 7 e 8, sono ammissibili con autorizzazioni comunali di natura amministrativa, per le quali l'aspetto tecnico riguarda solo la verifica di compatibilità a norme di legge e quelle urbanistico-edilizie.
2. Le attività, richiamate al precedente punto, sono autorizzabili, con modalità di rilascio analoghe a quelle delle autorizzazioni amministrative, su aree pubbliche se non incompatibili con altri usi di interesse generale, su aree private per le quali si ha pieno titolo a disporre, ove il richiedente accetta le prescrizioni tecniche e le condizioni economiche determinate dal Comune, e

le attività si svolgano nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene e di decoro ambientale prescritte dal presente R.U.E.C.

3. In particolare le seguenti attività sono così regolate:

- i campeggi liberi e occasionali per un limitato numero di presenze, vanno localizzati in località salubri e lontani da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione superficiale tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta;

- la sosta continuata per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve avvenire su aree appositamente attrezzate, ovvero su aree private autorizzate allo scopo;

- l'installazione di manufatti trasferibili, precari e mobili, quali chioschi per mostre, tendoni per spettacoli o similari, su spazi prescelti dal Comune, che non intralcino altre funzioni urbane di carattere permanente, da rimuovere a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, su richiesta del Comune. Detti manufatti non vanno previsti su aree prossime ad incroci stradali, o in posizione che ostacoli la visibilità della circolazione nonché della segnaletica e toponomastica stradale; nel caso che essi vengano posizionati su marciapiedi non vanno compromessi il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitati oltre che a consentire il libero passaggio pedonale sugli stessi marciapiedi. La superficie coperta dei chioschi non deve superare i 25,0 mq e l'altezza va contenuta nei 3,20 m; è ammessa la presenza di servizi igienici.

- l'installazione di tendoni e strutture gonfiabili è consentita per aree coperte non superiori al 50% di quelle disponibili, con un posizionamento che:

- consenta adeguate zone di parcheggio in rapporto al tipo di attività;

- non arrechi disturbo e inquinamento igienico e acustico per le abitazioni adiacenti;

- l'accesso e l'uscita avvengano in modo da non intralciare il traffico e rispondano alle norme di sicurezza in materia;

- i depositi di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade e spazi pubblici non sono consentiti nelle zone residenziali; essi sono consentiti in aree produttive per materiali non nocivi o costituenti pericolo per l'igiene pubblica e ambientale, previa adeguata schermatura e con nulla osta dell'autorità sanitaria competente. In aree agricole sono vietati impianti di demolizione di macchine e loro depositi; tali impianti possono essere ubicati, con le necessarie garanzie dell'igiene ambientale, in aree industriali e artigianali, o in appositi siti destinati a tale scopo e sempre adeguatamente schermati;

- l'esposizione a ciclo libero di veicoli e merci in genere, è consentita su aree indicate dal Comune, condizionatamente all'osservanza di prescrizioni riguardanti le condizioni di traffico veicolare e pedonale da preservare, nonché la tutela delle norme d'igiene e della sicurezza per la pubblica incolumità;

- le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, di tipo temporaneo, quali quelle connesse ad esigenze di cantiere e simili, o di tipo permanente quali bocche di lupo e lustriere necessarie per il passaggio di luce ed aria in ambienti interrati, sono consentite quando non contrastino con il decoro urbano e non comportino danno per l'agibilità di spazi aperti al traffico e al transito pedonale, nonché per l'igiene e l'incolumità pubbliche;

- la formazione, anche temporanea, di accumuli su suolo pubblico o privato del territorio comunale, per il deposito di rifiuti solidi, quali cascami, relitti, rottami etc., e di discariche è vietata. La discarica dei materiali edili è consentita esclusivamente nelle aree appositamente autorizzate.

- gli impianti di captazione dell'energia alternativa solare sono ammissibili in rapporto alla compatibilità degli effetti derivanti dall'inserimento dell'impianto con le caratteristiche formali dei

l'edificato. I pannelli vanno sistemati in copertura, e nel caso di tetti a falde, vanno disposti secondo l'inclinata delle stesse;

- la sistemazione degli impianti a rete, elettrici, telefonici, di distribuzione del gas metano e degli altri impianti in aree urbane, è consentita solo se interrati a norma, consentendosi le linee aeree solo in aree extraurbane, se compatibili con la qualità ambientale dei siti;

- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere, il taglio di essenze arboree tipiche della flora locale, l'installazione di antenne ricetrasmittenti (con esclusione di quelle commerciali e degli impianti fissi per trasmissioni radiotelevisive o per telefonia mobile, per le quali è prescritto il rilascio di permessi di costruire, nel rispetto dell'Art. 5 della legge n. 36/01 sull'inquinamento elettromagnetico e del regolamento applicativo) sono autorizzabili da parte del Comune a condizione che le richieste siano accompagnate dal benestare degli uffici o agenzie regionali competenti in ordine all'ammissibilità e al rispetto delle norme vigenti in materia per simili interventi.

4. Ove le opere o i manufatti suddetti comportassero interventi edilizi, seppur modesti e provvisori, ma che modificano dello stato dei luoghi, essi sono eseguibili solo previa denuncia d'inizio attività.

Capo VI

COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 32 - Commissione Edilizia

1. Il Comune ha la facoltà di avvalersi nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di una Commissione Edilizia comunale.

2. La Commissione edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune per le questioni di interesse edilizio ed urbanistico; esso giudica la rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge ed altri regolamenti delle opere progettate. I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori, ma consultivi e non vincolanti.

3. La eventuale istituzione della Commissione edilizia farà capo ad una apposita deliberazione del Consiglio comunale che dovrà definire puntualmente le competenze, la composizione e la modalità di funzionamento della stessa.

Art. 33 - Competenze e composizione della Commissione per il Paesaggio

1. Allo scopo di salvaguardare i beni paesaggistici, è prescritto che gli interventi da realizzarsi all'interno delle relative zone vincolate siano preventivamente sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 22.1.2004, n.42.

2. L'Amministrazione, accerta la compatibilità paesaggistica dell'intervento, acquisendo il parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio ed entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, fatta salva la richiesta di necessarie integrazioni, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente Soprintendenza, dandone notizia agli interessati.

3. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto distinto e presupposto degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio; i lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

4. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico comunale, ai sensi della L.R. n. 10/82 modificata dall'art. 49, comma 2, della L.R. n. 16/04.
5. Il Responsabile dello Sportello Urbanistico, prima di provvedere al rilascio o al diniego dell'autorizzazione paesaggistica, è tenuto ad acquisire il parere di un organo collegiale cui competono le funzioni consultive in materia paesaggistico – ambientale, ai sensi dell'art. 41, comma 2, della L.R. 22.12.2004, n. 16, costituito dal medesimo Responsabile dello Sportello Urbanistico, con funzioni di presidente, e da quattro esperti designati dal consiglio comunale con voto limitato.
6. La Commissione per il Paesaggio ha la seguente composizione:
- un ingegnere; - due architetti; -un geometra.
7. L'autorizzazione paesaggistica non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di consolidamento statico che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
8. La Commissione dura in carica cinque anni ed i membri non possono essere nominati per più di due volte consecutive.
9. Per quant'altro non previsto si rinvia alla L.R. n.10/82, e alla L.R. n.16/04.

Art. 34 - Funzionamento della Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio viene convocata su iniziativa del Responsabile dello Sportello Unico con avviso di convocazione contenente gli elementi identificativi delle pratiche per le quali si richiede il parere.
2. Per la validità delle sedute della Commissione è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.
3. Il componente che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio comunale nella successiva riunione; in caso di assenza, ancorchè giustificata, protrattasi per quattro sedute consecutive, il Consiglio comunale, su proposta del Presidente, può legittimamente disporre la surroga.
4. Il parere è reso a maggioranza dei voti; in caso di parità è decisivo il voto del presidente che svolge anche funzioni di segretario.
5. Il verbale dell'adunanza potrà essere sottoscritto anche solo dal presidente e da uno degli esperti che ha votato a favore.
6. In caso di dichiarazione di voto contrario o di astensione di taluno dei componenti, il verbale dovrà darne atto.
7. Il parere deve essere congruamente motivato, con riferimento alla compatibilità dell'intervento con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo.

Capo VII

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 35 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'Art. 16, comma 1 del TU DPR 380/01 e per opere e impianti non destinati a residenza dell'Art. 19 del TU citato, ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi del successivo Art. 36 e comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'Art. 16, comma 3 e seguenti del TU DPR 380/01 all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio comunale in base a quelle definite con delibere del Consiglio Regionale. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune in caso d'inerzia della Regione e comunque non oltre cinque anni in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal comune mediante apposita deliberazione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune in via generale mediante apposita deliberazione, e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

4. In merito alla possibilità di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, nonché di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione viene fatto diretto riferimento all'art.16 comma 2/bis del TU Edilizia, e più in generale alla disciplina prevista dal decreto legislativo 12 aprile 2006 n°163.

5. In merito ai Costi di costruzione, essi sono fissati dal Decreto Ministeriale, e per il Comune con gli stessi deliberati richiamati al precedente comma che ne determinano le aliquote e modalità di calcolo. Essi vanno calcolati annualmente in base alle variazioni accertate in merito all'ISTAT.

6. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, e' corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune mediante apposita deliberazione, e non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato elementare.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione e' determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 4 comma 1, lettera d), i costi di costruzione ad essi relativi non devono superare i valori determinati per le nuove costruzioni.

10. Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono dovuti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia assoggettati a denuncia di inizio attività nel caso di incremento di superficie utile, e/o di modifica di destinazione d'uso, relativamente solo a tali aggiunte o modifiche.

Art. 36 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi di apposita convenzione-tipo.

2. Il contributo di costruzione non e' dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'Art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

3. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 37 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri regionali, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate negli articoli precedenti venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione e' dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Capo VIII ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 38 - Inizio dei lavori

1. Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare del permesso di costruzione dovrà:

a) comunicare, con raccomandata o consegna al protocollo generale, la data di inizio dei lavori, e depositare presso il suddetto Ufficio le dichiarazioni del direttore dei lavori, del costruttore, del collaudatore in corso d'opera e delle figure, ove previste, di cui al DL 494/96 e s.m.i. con cui essi accettano l'incarico loro affidato; ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Responsabile con le modalità di cui sopra;

b) comunicare gli estremi del deposito al Genio Civile del progetto delle strutture ai sensi delle Leggi n. 1086/71, n. 64/74 e della L.R. n. 9/83

c) depositare presso il suddetto Ufficio comunale le dichiarazioni del coordinatore della sicurezza per la progettazione e del responsabile per la esecuzione dei lavori, quando queste figure sono previste ai sensi del DL n.494/96, con cui essi accettano l'incarico loro affidato.

2. Il direttore dei lavori dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio professionale nei limiti e per opere consentitegli dalle vigenti disposizioni legislative.

3. Il titolare del titolo abilitativo edilizio o il direttore dei lavori deve richiedere all'UTC almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori:

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

4. Di tutti i detti accertamenti e relative prescrizioni sarà redatto un verbale in duplice copia prima dell'inizio lavori, verbale che sarà firmato sia dal proprietario sia dal tecnico incaricato dell'UTC.

5. Per le nuove costruzioni a confine del suolo pubblico o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di pubblico servizio il titolare del permesso di costruire dovrà attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, che saranno fissati dall'Ufficio Edilizia del Comune.

6. In caso di inadempienza dell'Ufficio per lo svolgimento del sopralluogo, il privato potrà metterlo in mora, e trascorsi altri 7 giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

7. In tal caso il direttore dei lavori è tenuto a trasmettere al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che descriva le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

8. Le spese di sopralluogo e di redazione del verbale saranno a carico del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi d'opera necessari.
9. I lavori si intendono iniziati, allorché, i luoghi ricevono una trasformazione irreversibile.

Art. 39 - Ordine di cantiere

1. Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere conforme ai disposti del D.Lgs 81/08, essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno e notturne, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
2. All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella in vista del pubblico chiaramente leggibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, del nominativo del titolare del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori; dell'eventuale calcolatore delle strutture e del collaudatore in corso d'opera, del direttore del cantiere e del responsabile della sicurezza; dell'impresa assuntrice dei lavori.
3. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti:
 - a) copia del titolo abilitativo con gli allegati grafici, se il caso ricorre copia del progetto strutturale depositato, la documentazione ove prevista, di cui al decreto legislativo 494/96 e s.m.i.;
 - b) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento;
 - c) i verbali dei caposaldi planimetrici e altimetrici, degli allineamenti, dei punti scarico delle fognature e degli attacchi idrici, redatti in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - d) i campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto del titolo abilitativo edilizio ed in coerenza con il piano del colore, ove esistente.
4. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro; le fronti dei ponteggi verso strada devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali; le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
5. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico, senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo l'Autorità comunale potrà ordinare l'immediato sgombrò del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.
6. 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.
7. Tutti i cantieri devono inoltre essere dotati di servizio igienico provvisorio per gli operai ed i lavoratori in genere; le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
8. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

9. L'Autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, anche a tutela della pubblica incolumità, può sia ordinare la sospensione dei lavori, sia ordinare al costruttore e/o al titolare del titolo abilitativo edilizio, gli adempimenti necessari e, in caso di inottemperanza, dispone gli interventi sostitutivi a spese degli inadempienti e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti

Art. 40 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

1. E' vietato occupare temporaneamente il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica dell'Autorità comunale, la quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

2. Il Consiglio Comunale, sentito l'UTC, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni private, quando essa conferisca decoro al fabbricato che la richiede, sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Tale consenso può essere dato, condizionatamente al pagamento della relativa tassa comunale per tutto il periodo dell'occupazione.

3. L'Autorità comunale, sentito l'UTC,, può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi secondo le norme precedenti.

4. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade di pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture, costruire o restaurare fogne e per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

5. L'Amministrazione potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche elettriche ecc. Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

6. L'Autorità comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

7. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Autorità comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni d'interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

8. Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

Art. 41 - Vigilanza sugli interventi costruttivi

1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, i Responsabili dei Settori comunali competenti in materia di vigilanza sulla trasformazione del territorio e sugli abusi edilizi esercitano il controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi degli artt. 27e 28 del TU (DPR n. 380/01), per prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.
2. Per l'espletamento dei compiti di vigilanza gli agenti comunali incaricati hanno diritto di accedere ovunque si eseguono lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa visione della condotta dei lavori.
3. Le verifiche vanno effettuate per constatare:
 - a) la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo edilizio dell'intervento e degli allegati di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante il numero del permesso e i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore dei lavori;
 - b) l'esecuzione delle opere in conformità del progetto allegato al permesso di costruire e le eventuali difformità.
4. Dell'esito delle verifiche va redatto processo verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio tra i tecnici comunali verificatori, la direzione dei lavori e l'impresa appaltatrice.
5. Qualora sia constatata, dai competenti incaricati comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il verbale va trasmesso al dirigente tecnico responsabile che adotterà, ove le difformità non siano sanabili con atti autorizzativi in sanatoria, in rapporto alla natura delle difformità, i provvedimenti conseguenziali di competenza in applicazione delle norme previste dal capo II della parte I dei TU citato in materia di sanzioni, a cominciare dalla immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
6. Ove le difformità riguardino l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il dirigente tecnico comunale responsabile provvede, sollecitamente ad informarli trasmettendo ad essi il richiamato processo verbale.
7. Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità non sanabile, in difformità essenziale o in difformità totale o di interventi edilizi eseguiti in mancanza di atti autorizzativi espressi o taciti, ovvero in presenza di opere comunque illegittime, il dirigente tecnico responsabile dà comunicazione dell'illecito all'autorità giudiziaria; in simili casi di opere abusive si procederà alle sanzioni prescritte dall'Art. 44 e seguenti del TU.
8. Per il frazionamento di terreni in lotti, seguiti o meno da vendita, se non derivante da divisione successoria, ove prefigurante la fattispecie di lottizzazione abusiva di cui all'Art. 30 del TU, si applicano le disposizioni dell'Art. 44 dello stesso TU, con relative sanzioni amministrative, civili e penali.

Art. 42 – Illegittimità e sanzioni

1. Per le violazioni in materia urbanistica ed edilizia, concernenti i disposti del presente RUEC, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica ed in

particolare dalla Legge n°1150/1942 (testo vigente), dalla LURC, dal D.Lgs. 42/04, dal TU Edilizia (responsabilità e sanzioni definite dagli Art. dal 29 al 51).

2. Per quanto non altrimenti disposto, vengono fissati i seguenti specifici limiti edittali per le violazioni delle singole norme regolamentari del presente RUEC: - minimo 25 euro e massimo 500 euro.

Art. 43 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori

1. Per ultimazione dei lavori si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto e l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle stesse.

2. Per le opere infrastrutturali l'ultimazione equivale alla consegna all'ente competente delle opere, conseguente alla dichiarazione della piena utilizzabilità delle stesse.

3. Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento edilizio, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi l'Ufficio comunale competente verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo (permesso di costruire o D.I.A.), redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo.

4. L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile, che va inviato allo sportello unico per l'edilizia del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del detentore del titolo abilitativo, comunque prima della richiesta di agibilità.

5. Il soggetto detentore del titolo abilitativo è tenuto a richiedere all'UTC, ai sensi dell'art. 24 del TU Edilizia, il Certificato di Agibilità, se dovuto. Le procedure per la richiesta, l'esame ed il rilascio sono stabilite dall'art. 25 del TU Edilizia e dalle altre norme vigenti. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria.

6. Il direttore dei lavori ovvero il detentore del titolo abilitativo edilizio, ad ultimazione dei lavori, deve chiedere all'UTC la visita definitiva per il rilascio del certificato di agibilità.

7. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Capo IX

AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Art. 44 - 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.
2. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata 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 e integrazioni.

Art. 45 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'Art. 14, e' tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
 - a) dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal direttore dei lavori, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla salubrità degli ambienti;
 - b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli Art. 113 e 127, nonché all'Art. 1 della legge n. 10/91, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli Art. 111 e 126 del DPR n. 380/01 e s.m.i.;
 - c) nulla osta dei VV.FF. per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;
 - d) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
 - e) eventuali nulla osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati dai lavori.
2. Lo Sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli Art. 4 e 5 della legge n. 241/90.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - a) certificato di collaudo statico di cui all'Art. 67 del DPR n. 380/01 e s.m.i.;
 - c) la documentazione indicata al comma 1;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli Art. 77 e 82 del DPR n. 380/01 e s.m.i..
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L.. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Il documento con il quale il Responsabile del procedimento rilascia l'autorizzazione

all'agibilità deve contenere:

- la generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua identificazione catastale;
- gli estremi del permesso di costruire e delle eventuali varianti alle quali la costruzione è legata;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterna all'Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;
- gli estremi della denuncia della nuova costruzione presentata al N.C.E.U..

Art. 46 – Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio

1. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 38 e 44 della legge n. 47/85, la sospensione dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali – anche penali – per gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio comporta che i titolari hanno facoltà di continuare ad utilizzare gli immobili per le destinazioni d'uso consolidate ed in atto alla data di presentazione delle suddette istanze pur in assenza di un formale certificato di agibilità.

2. Per gli edifici oggetto di condono edilizio, per i quali non sia stata ancora adottata alcuna determinazione definitiva, e che alla data di presentazione della relativa istanza erano già ultimati nella destinazione d'uso per cui è stato chiesto il condono, il rilascio del certificato di agibilità, su richiesta del titolare, può essere rilasciato a titolo provvisorio, nel rispetto delle condizioni dettate dall'art. 4 del D.P.R. n. 425/94, con la precisazione che nella dichiarazione del Direttore dei lavori, deve essere certificato che le opere sono conformi a quelle oggetto della istanza di condono.

3. L'esercizio delle facoltà di cui al comma precedenti non pregiudica, né condiziona l'esito delle istanze di condono; esso comunque è escluso in tutti i casi di istanze rigettate o incomplete della documentazione prescritta dalla legge, nonché di opere eseguite in zone dove si verifica la insanabilità ai sensi dell'art. 33 della legge n. 47/85.

4. Nel caso di edifici solo parzialmente abusivi, le disposizioni dettate dal presente articolo si applicano soltanto alle porzioni abusive, mentre per quelle legittime continua ad essere applicata la disciplina ordinaria; laddove vi sia autonomia funzionale, la vicenda della parte abusiva non condiziona il conseguimento dei titoli per la parte legittima.

Art. 47 - Dichiarazione di inagibilità

1. In caso di diniego dell'abitabilità, il Responsabile dell'UTC deve notificare al titolare della costruzione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Capo X

INTERVENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Art. 48 - Attività urbanistica di iniziativa o a partecipazione privata

1. I privati hanno la facoltà di sviluppare attività urbanistica esecutiva, in attuazione del P.U.C. e preventiva rispetto agli interventi diretti, da sottoporre ad approvazione dell'Amministrazione comunale: l'attività urbanistica dei privati può riguardare la redazione di Piani di lottizzazione convenzionata, di Piani di recupero o proposte di Programmi integrati pubblico-privati, nelle varie particolarizzazioni di detto strumento definite dalle diverse leggi nazionali e regionali.

2. I progetti di utilizzazione del suolo a scopo edilizio, diverso da quello agricolo e che comunque presupponga una trasformazione in senso urbano delle aree, mediante nuovo assetto e sistemazioni urbanistiche, oltre che una razionale ripartizione in lotti, sono oggetto dei Piani di lottizzazione convenzionata, ai sensi della legge 765/67, nel rispetto delle dimensioni minime di intervento e delle prescrizioni quantitative definite dal P.U.C..

3. Gli immobili ed i tessuti urbani compresi nelle zone di degrado del patrimonio edilizio esistente delimitate in base all'Art. 27 della legge n. 457/1978, ai quali attribuire interventi di recupero e riqualificazione urbanistica ed edilizia, possono essere oggetto, ai sensi dell'Art. 30 della stessa legge, di piani di recupero di iniziativa dei proprietari, nel rispetto delle dimensioni minime di intervento e delle prescrizioni quantitative definite dal P.U.C..

4. I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di degrado edilizio ed urbanistico, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

5. I programmi integrati, ai sensi della legge n. 179/92 e della legge regionale n. 3/96, sono relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale, e sono caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, e da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

Art. 49 - Soggetti privati aventi diritto ad interventi urbanistici attuativi

1. I piani di lottizzazione convenzionata devono essere sottoposti all'Amministrazione da parte della totalità dei proprietari o degli aventi titolo dell'area da lottizzare, che deve risultare almeno pari alla superficie territoriale minima necessaria nelle diverse zone del P.U.C. per un intervento urbanistico esecutivo unitario.

2. Il Sindaco la facoltà, ai sensi e per gli effetti della L.R. 14/82 Cap. III 1° comma, di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone assoggettate allo strumento urbanistico attuativo della lottizzazione convenzionata a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

3. Il Sindaco è tenuto a disporre la lottizzazione d'ufficio, nei modi stabiliti dai due ultimi comma dell'Art. 28 della L. n. 1150/42, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero di proprietari corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito di lottizzare, ne abbia fatta richiesta.

4. I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

5. L'iniziativa della redazione di un piano di recupero può essere assunta anche dall'Amministrazione comunale, che, ad approvazione dello stesso, ne prescrive l'attuazione ai privati proprietari, secondo la disciplina di comparti edilizi.

6. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati; l'iniziativa di un programma integrato può essere assunta anche dall'Amministrazione Comunale.

Art. 50 - Documentazione a corredo dell'attività urbanistica di iniziativa privata

1. Le richieste di autorizzazione delle lottizzazioni convenzionate, le proposte di piani di recupero di iniziativa privata e le proposte di programmi integrati, sottoscritte da tutti i soggetti legittimati ai sensi dell'Art.49, va presentata allo Sportello Unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti, sottoscritti da professionista abilitato e controfirmati dai richiedenti.

2. A corredo della domanda per l'autorizzazione della lottizzazione convenzionata è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in formato cartaceo, oltre un riproducibile su supporto informatico:

a) istanza riportante preciso riferimento alla dimensione delle aree ed all'attuale destinazione. La domanda dovrà contenere la dichiarazione, asseverata da parte di tutti i proprietari, di impegno all'osservanza di quanto previsto nei grafici progettuali presentati, nella relazione e nella proposta di schema di convenzione;

b) titoli di proprietà o documenti equivalenti;

c) stralcio del P.U.C. vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e per una zona circostante per almeno ml. 200 dai confini, e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del P.U.C. vigente;

d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di Lottizzazione;

e) planimetria quotata dello stato di fatto in scala non inferiore a 1 : 1.000 della zona interessata dal Piano di Lottizzazione, con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, degli edifici esistenti, specificando se da conservare o non, delle infrastrutture, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;

f) progetto planovolumetrico in scala non inferiore a 1 : 1.000, con indicazioni della suddivisione dei lotti, delle quote e dell'uso finale degli edifici in progetto, delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie (sviluppate a livello di progettazione preliminare). Su planimetria catastale, nella stessa scala, dovrà essere riportata l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune;

g) planimetria planivolumetrica e profili significativi di sezione-prospetto della zona successivo all'intervento di progetto;

h) l'eventuale individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di demolizione, risanamento e consolidamento;

i) la previsione di massima della spesa per le opere di urbanizzazione, anche suddivisa per stralci funzionali, secondo le indicazioni dell'art.30 della L. n°1150/1942 e delle ulteriori Leggi regionali applicabili in materia.

l) relazione tecnica illustrativa su l'entità, sui caratteri e sui tempi di attuazione dell'intervento;

m) norme tecniche di attuazione

n) elaborati di verifica sismo geologica, ai sensi della legislazione regionale, sottoscritti da professionista abilitato;

o) relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico abilitato;

p) proposta di convenzione, redatta in conformità a quanto previsto dal Titolo III Capo III dell'Allegato alla legge regionale n. 14/82.

q) i pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici competenti, non comunali, qualora non presenti nella richiesta possono essere acquisiti attraverso lo Sportello unico.

3. La domanda di approvazione della proposta di **piano di recupero** deve essere corredata dai seguenti elaborati in formato cartaceo, oltre un riproducibile su supporto informatico:

a) stralcio del piano regolatore con le zone di recupero e con l'indicazione dei limiti del piano di recupero;

b) planimetria catastale aggiornata dello stato di fatto dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) elenchi catastali delle proprietà (edifici e aree) comprese nel piano;

d) documentazione dello stato di fatto, attraverso congruo numero di tavole grafiche, fotografie e dati quantitativi, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio;

e) indicazioni progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata con riferimento all'Art. 2 del DPR n. 380/01, i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti, con i relativi dati dimensionali, nonché l'assetto planovolumetrico relativo agli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica illustranti il nuovo assetto infrastrutturale, e la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche;

f) profili significativi di sezione-prospetto della zona allo stato originale, e successivo all'intervento di progetto;

g) indicazione negli elaborati progettuali degli edifici di proprietà degli Enti pubblici nonché degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;

h) planimetria catastale con l'indicazione delle unità minime di intervento di cui all'Art. 28 della legge n. 457/78;

i) la previsione di massima della spesa per le opere di urbanizzazione, anche suddivisa per stralci funzionali, secondo le indicazioni dell'art.30 della L. n°1150/1942 e delle ulteriori Leggi regionali applicabili in materia.

l) relazione tecnica illustrativa su l'entità, sui caratteri e sui tempi di attuazione dell'intervento;

m) i pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici competenti, non comunali, qualora non presenti nella richiesta possono essere acquisiti attraverso lo Sportello unico.

m) norme tecniche di attuazione;

n) in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, elaborati di verifica sismo geologica, ai sensi della legislazione regionale, sottoscritti da professionista abilitato e relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico abilitato;

o) bozza di convenzione contenente quanto prescritto dall'Art. 28, comma 5 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

4. La domanda di approvazione della proposta di **programma integrato** deve essere corredata dagli elaborati indicati all'art. 4 della L.R. n. 3/96.

5. Detti elaborati vanno, inoltre, integrati dalla ulteriore documentazione relativa alla normativa gestionale e dal piano di fattibilità finanziaria, rispettivamente definita dagli art. 5 e 6 della L.R. n. 3/96.

6. Il Responsabile del Procedimento del PUA, qualora, in rapporto alla specifica tipologia per valore e portata, e alla dimensione del territorio interessato dall'intervento, ritenga le prescrizioni di cui ai comma 2, 3 e 4 insufficienti o eccessive, provvede a integrarle ovvero a modificarle.

7. Nel caso in cui la Giunta comunale decida di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di PdC abilitante la realizzazione degli interventi ivi previsti, il PUA sarà corredato dagli elaborati di cui al precedente articolo 21.

Art. 51 - Istruttoria ed approvazione

1. Le richieste di autorizzazione delle **lottizzazioni convenzionate** di iniziativa privata, le proposte di **piani di recupero** e le proposte di **programmi integrati**, sottoscritte da tutti i soggetti legittimati ai sensi dell'Art.49, corredata dalle attestazioni concernenti i titoli di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti e da tutti i documenti specificati nell'Art. 50, va presentata allo Sportello Unico.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni ai richiedenti il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli Art. 4 e 5 della legge n. 241/90, e successive modificazioni.

3. L'amministrazione comunale verifica, prima dell'adozione, che il PUA è compatibile con il PUC e con i piani di settore comunali.

4. Le procedure per l'approvazione del PUA sono dettate dal Regolamento Regionale di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 04. 08.2011.

5. 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.

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

7. Qualora il piano di recupero preveda varianti al vigente P.U.C., potrà procedersi all'approvazione dello stesso all'esito di una conferenza dei servizi, ai sensi degli Art. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge n. 241/90, promossa dall'Amministrazione comunale, tra tutti gli Enti ai quali è demandata la competenza degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della approvazione della variante stessa.

8. Il consiglio comunale approva, qualora conforme al P.U.C. vigente, il **Programma Integrato** secondo le procedure di cui all'art. 8 della legge regionale n. 3/96. Il programma integrato, dopo le approvazioni previste dalla legge, diviene operativo a seguito della stipula e registrazione, a cura dei proponenti, della convenzione.

10. Qualora il programma integrato preveda varianti al vigente P.U.C., potrà procedersi all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 3/96. Il programma integrato, dopo le approvazioni previste dalla legge, diviene operativo a seguito della stipula e registrazione, a cura dei proponenti, della convenzione.

Art. 52 - Comparti perequativi

1. Il PUC, nell'ambito delle sue potenzialità edificatorie, può essere attuato anche con sistemi perequativi, secondo criteri e modalità definiti dal presente articolo.
2. La perequazione si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del PUC, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il Comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del Comune.
3. Il PUC delimita gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante Comparti perequativi, che non costituendo PUA, sono da attuare con intervento diretto convenzionato.
4. I diritti edificatori sono ripartiti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi nel comparto, in relazione al valore dei rispettivi immobili. Tale valore è determinato tenendo conto della qualificazione e valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli stessi immobili all'atto della formazione del PUC.
5. Il PUC individua per ogni comparto la quantità della volumetria complessiva attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico.
6. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal Comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.
7. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere, in via prioritaria, stabiliti tempi e modalità di cessione a titolo gratuito al Comune degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture e attrezzature pubbliche.
8. I detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere alla sua attuazione nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari.
9. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a 30 (trenta) giorni, i proprietari detentori della maggioranza assoluta formulano la proposta di trasformazione prevista dal PUC. Decorso in modo infruttuoso anche tale termine, i proprietari associati procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice Civile.
10. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica o acquisendo le quote edificatorie e i relativi immobili.
11. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, avvengono mediante procedure di esproprio. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

PARTE SECONDA

NORMATIVA TECNICA PER L'EDILIZIA

Capo I

DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Art. 53 – Disposizioni di carattere generale

1. Le costruzioni debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche dettate dalle vigenti disposizioni di legge riguardanti gli aspetti di sicurezza strutturale in genere ed in zona sismica in particolare, le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, le disposizioni per la sicurezza degli impianti, le disposizioni per il contenimento del consumo di energia negli edifici.

Art. 54 – Elementi costruttivi e norme tecniche di carattere statico

1. Le norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi devono essere osservate da tutte le costruzioni pubbliche e private.

2. La normativa tecnica relativa agli edifici in muratura e quelli con struttura intelaiata è definita dagli Art. dal 52 al 63 del DPR n. 380/01, Testo Unico delle disposizioni in materia edilizia.

3. Le costruzioni sia pubbliche sia private debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche vigenti, che al momento è il Decreto del Ministro delle infrastrutture del 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

4. Per il territorio comunale, dichiarato "a media sismicità" (zona 2), la stabilità e l'integrità delle masse in relazione ai carichi di esercizio e alle sollecitazioni interne ed esterne di qualsiasi natura vanno verificate in relazione alle normative vigenti, che sono:

- il TU Edilizia, dall' art. 83 all'art. 92;
- la legge del 02/02/1974, n°64, e la legge Regione Campania del 07/01/1983, n°9.

5. La sicurezza statica va garantita attraverso il progetto strutturale esecutivo dei manufatti edilizi e va verificata in corso d'opera sia per parti e componenti strutturali sia nel complesso dell'opera edilizia come unico organismo resistente.

Art. 55 – Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

1. La realizzazione delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.

2. La normativa tecnica relativa agli edifici con struttura in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica è definita dagli Art. dal 64 al 76 del DPR n. 380/01, Testo Unico delle disposizioni in materia edilizia, relativamente agli adempimenti, alla vigilanza ed alle responsabilità e sanzioni.

Art. 56 – Prescrizioni particolari per le costruzioni in zona sismica

1. Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi nel territorio comunale, classificato in zona sismica, sono disciplinate dalle specifiche norme tecniche definite dagli Art. dal 83 al 106 del DPR n. 380/01, Testo Unico relativamente alla disciplina della progettazione delle opere, alla vigilanza sull'esecuzione, alla repressione delle violazioni, alle responsabilità ed alle sanzioni.

Art. 57– Progettazione e collaudo degli impianti all'interno degli edifici

1. Sono soggetti all'applicazione del presente articolo, ai sensi del DM 22.06.2008, n. 37 i seguenti impianti relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

2. Sono abilitati all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione di detti impianti, tutti i soggetti di cui all'art. 3 del citato Decreto n°37/2008, o aventi i requisiti tecnico-professionali di cui all'art. 4 del citato decreto.

3. Il Decreto regola la progettazione per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti all'art.5; la realizzazione ed installazione degli impianti all'art. 6; la dichiarazione di conformità all'art. 6; la dichiarazione di conformità all'art. 7.

Art. 58 – Disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche

1. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i soggetti diversamente abili, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico/edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nell'utilizzo degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

2. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

3. Gli interventi (eseguibili mediante titolo abilitativo edilizio PdC – DIA / SCIA – ovvero previa CIL) per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi

pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica per appurare che il progetto sia stato elaborato nel rispetto delle norme di cui agli articoli che seguono. Il rilascio del Certificato di Agibilità, nonché della licenza di esercizio, ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

4. 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, nonché degli edifici pubblici e privati aperti al pubblico per l'eliminazione o il superamento delle barriere architettoniche sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche definite dagli Art. dal 77 al 82 del DPR n. 380/01, Testo Unico.

5. In ogni caso, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 30 marzo 1971, n°118, e successive modificazioni, al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.06.1989, n. 236 ("Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche") e al D.P.R. 24.07.1996, n. 503 ("Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.")

Art. 59 – Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti sono regolati dalle norme del presente articolo.

2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente articolo è graduata in relazione al tipo di intervento.

3. L'esecuzione dei lavori relativi a detti impianti va operata osservanza delle prescrizioni tecniche definite dal Capo VI, dagli Art. dal 122 al 135 del DPR n. 380/01, Testo Unico.

Art. 60 – Norme in materia energetico-ambientale

1. La Delibera Giunta Reg. Campania n°659 del 18.04.2007 fornisce gli indirizzi in materia energetico-ambientale a cui attenersi relativamente agli obiettivi specifici per promuovere una progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibile" con riferimento:

- al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro (Orientamento dell'edificio; Controllo della radiazione solare; Controllo trasmittanza involucro);
- al miglioramento dell'efficienza degli impianti termici (Miglioramento efficienza energetica impianti termici; Impianti centralizzati produzione calore);
- al miglioramento dell'efficienza degli impianti elettrici ;
- all'impiego di fonti energetiche rinnovabili (Acqua calda sanitaria; Energia elettrica);
- al miglioramento del benessere ambientale e del comfort estivo (Ventilazione/ricambi d'aria; Isolamento acustico di facciata; Isolamento acustico delle partizioni interne);
- al miglioramento della qualità ambientale ed abitativa (Rifiuti solidi; Antenne centralizzate; impianti di condizionamento);
- al controllo degli agenti inquinanti (effetto gas radon);
- al contenimento dei consumi di acqua (Gestione acque piovane; Contenimento rifiuti liquidi; Contenimento consumi acqua potabile; Permeabilità delle aree esterne);
- alla riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani (Qualità ambientale esterna).

2. Le misure di cui alla detta Delibera costituiscono disposizioni prescrittive od obbligatorie se derivanti da normative, condizioni climatiche locali e tecnologie disponibili; sono disposizioni raccomandate o facoltative quelle che possono essere assunte di orientamento per una progettazione sostenibile.

Art. 61 - Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d). Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 11. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

3. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda larga". Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.

Capo II

DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-ESTETICHE DELL'EDIFICAZIONE

Art. 62 - Decoro generale

1. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. L'Amministrazione può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

2. Qualsiasi costruzione, sia pubblica, sia privata, e le eventuali aree a servizio della stessa, devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

3. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione e tutte le opere ad esse attinenti (finestre parapetti ecc.), devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
4. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con materiale robusto resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.
5. Negli edifici e nelle costruzioni di qualsiasi natura, anche se a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le canalizzazioni di adduzione e smaltimento, le applicazioni di carattere commerciale, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche (quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, apparecchi di illuminazione stradale, antenne radiotelevisive e di comunicazione) devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo visivo.
6. Lungo le pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione o canalizzazione in genere, fatti salvi i canali pluviali, laddove non siano possibili altre soluzioni non eccessivamente gravose. Le tubazioni dell'acqua, del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
7. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni, o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare, o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio-televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
8. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi di preferenza devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
9. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.
10. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.
11. I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio, ed è assoggettato a titolo abilitativo edilizio, che può essere revocato quando ragioni di carattere pubblico lo richiedono.
12. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco, sentito l'UTC, può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, trascorso il quale far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art. 63 - Decorazioni dei prospetti e dei muri di recinzione esposti alla pubblica vista

1. Le fronti degli edifici in genere, quando prospettino su vie e spazi pubblici e siano da questi visibili, debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino, tanto per ciò che concerne la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per ciò che si riferisce alle tinte ed ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione.
2. Tanto nelle fabbriche esistenti, quanto nelle nuove, i muri e le recinzioni che sono esposti in tutto o in parte alla pubblica vista debbono essere decorosi e sistemati in modo tale da rendere visibile, attraverso cancellate ed aperture, la vegetazione interna.
3. Quando trattasi di fronti prospettanti su vie importanti o su piazze principali, come pure quando si tratti di edifici da erigere sullo sfondo delle vie, per i quali pertanto deve essere tenuto conto della necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione ha la facoltà, in sede di esame dei progetti, di prescrivere linee architettoniche e forme decorative analoghe e armonizzanti con quelle degli edifici circostanti, ai fini di meglio ambientare la fabbrica all'ambiente circostante.
4. A tale scopo il responsabile del competente ufficio comunale può preventivamente interpellare la Commissione per il Paesaggio per stabilire limitazioni e direttive intese ad ottenere determinanti inquadramenti architettonici ed effetti prospettici.
5. Negli interventi su edifici esistenti è concesso il ripristino delle fronti nel materiale e nelle forme architettoniche preesistenti, salvo prescrizioni contenute nel titolo abilitativo alla realizzazione; è vietata la sostituzione di fronti o facciate con materiale di rivestimento o altra sistemazione architettonica di risultato formale in contrasto con quello del circostante ambiente.

Art. 64 - Piano del colore e tinteggiatura dei fabbricati

1. Al fine di orientare e controllare l'aspetto formale dei tessuti urbani, e particolarmente di quello storico-ambientale, l'Amministrazione può dotarsi di un Piano del colore rispetto al quale potranno essere adottate tutte le possibili cautele per verificare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi aspetti di linea, di colore e di materiali.
2. Per gli edifici di particolare importanza, o comunque in tutti i casi in cui il responsabile del procedimento lo ritenga opportuno prima di procedere alla tinteggiatura dell'edificio ed alla verniciatura degli infissi esterni, lo stesso può richiedere al titolare del titolo abilitativo di sottoporre all'esame della Commissione per il Paesaggio i campioni delle tinte e dei materiali proposti da applicare al fabbricato.
3. La Commissione per il Paesaggio si esprimerà in merito, anche sulla scorta dell'eventuale Piano del colore disponibile.
4. In ogni caso, se un edificio è in proprietà o in uso di più persone, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono necessariamente seguire l'ordine architettonico e non le divisioni proprietarie.
5. Per le eventuali pareti cieche a confine di fabbricati esistenti è obbligatoria l'intonacatura ed attintatura e comunque una decorosa sistemazione. L'Amministrazione può richiedere il rispetto di tale condizione, ed in caso di inerzia del proprietario, intervenire in via sostitutiva in danno.

Art. 65 - Cornicioni - Stillicidi - Canali di gronda e pluviali

1. I cornicioni degli edifici dovranno essere di forma decorosa e di convenienti dimensioni, ma non potranno comunque avere aggetto superiore a m 0,40 lungo le strade di larghezza inferiore a m 5,00 ed a m 0,60 per strade di larghezza superiore.
2. Allo scopo di evitare che le acque piovane cadano dalla copertura degli edifici su costruzioni limitrofe o sul suolo pubblico (stillicidio), ogni avente diritto è tenuto a far sì che le acque dei tetti e terrazze siano raccolte in apposite gronde e condotte entro pluviali, per essere immesse nella pubblica fogna o in corsetti privati.
3. Non è ammesso che le acque meteoriche dai tubi verticali suddetti possano riversarsi sulla pubblica via.
4. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterne al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile e resistente agli urti almeno per una altezza di mt. 2,00 sopra il piano stradale.
5. E' vietato applicare tubazioni o condotte ad apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

Art. 66 - Coperture e volumi tecnici emergenti

1. Le coperture e i volumi da esse sporgenti, devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise esigenze formali.
2. I serbatoi d'acqua, i macchinari ascensori, i condizionatori d'aria e simili impianti, situati alla sommità dei fabbricati dovranno assicurare il coordinamento dei diversi elementi e materiali con le facciate e le coperture e sono da rifinire all'esterno decorosamente o da includere nella architettura degli edifici.
3. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Art. 67 - Allineamenti, arretramenti ed obblighi connessi

1. Gli edifici in genere devono essere allineati lungo il bordo stradale; sono comunque ammesse costruzioni in arretramento rispetto al filo stradale se correttamente inserite nel contesto.
2. Restano a carico del titolare del permesso di costruire, che realizza l'arretramento, sia la pavimentazione e la manutenzione della propria area con sistema identico a quello della strada confinante, ovvero come eventualmente prescritto dal permesso di costruire, sia la decorosa ornamentazione dei fianchi delle contigue case laterali che, per effetto dell'arretramento, rimangono eventualmente esposti alla pubblica vista.
3. Gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del **lotto**, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

Art. 68 - Diritto di risvolta

1. Qualora un fabbricato abbia due fronti consecutivi prospicienti strade o spazi pubblici di larghezze diverse, il fabbricato potrà conservare l'altezza massima consentita dalla strada più larga anche sul fronte dell'altra strada per una lunghezza misurata dal cantone del fabbricato, non superiore alla larghezza della strada più stretta.
2. Nel caso di edificio avente due facciate consecutive ad angolo smussato, o raccordate con curva, la lunghezza di facciata sulla strada più stretta per la quale potrà conservare la maggiore altezza, dovrà essere misurata a partire dal punto di incontro dei prolungamenti delle due facciate,

Art. 69 - Recinzioni

1. Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.
2. Tutte le recinzioni lungo le strade pubbliche o private devono avere aspetto decoroso ed intonate all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non devono superare m 1,20 dalla quota stradale (sormontate da reti o cancellate) e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.
3. Le recinzioni delle proprietà private devono rispettare le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta in base alla normativa vigente al Codice della Strada dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.
4. I vani di uscita dalle recinzioni su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere muniti di cancelli arretrati dal ciglio stradale, in modo da consentire la sosta di un autoveicolo dinanzi al cancello stesso, all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.
5. In zona urbana le recinzioni possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, dell'uso e del grado di sicurezza o di riservatezza da raggiungere, comunque non superiori a 3,00 m. Le recinzioni su spazi e strade pubbliche non possono invece superare un'altezza massima di 2,50 metri dal piano dell'area pubblica. Per gli interventi nei centri storici o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, è consentita la conservazione o la realizzazione di recinzioni di altezza maggiore in relazione alle necessità di tutela storico-ambientale.
6. In linea generale le recinzioni possono essere realizzate in muratura, a vista o intonacata, in ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite o intonacate. Le siepi possono essere protette all'interno da reti o cancelli in ferro.
7. Nelle zone agricole le recinzioni dei fondi, di norma, dovranno essere realizzate con paletti (in ferro, legno, cls vibrato o altro), fili e/o rete metallica ad una distanza non inferiore a mt 1,00 dal ciglio della strada; qualora per particolari esigenze dovesse essere necessario realizzarla con strutture in muratura o cl, la richiesta dovrà essere adeguatamente motivata e non ci si potrà avvalere della procedura di DIA / SCIA.
8. Per evitare l'abbandono di immondizie da parte di ignoti su proprietà private, è consentita la realizzazioni di recinzioni in rete metallica e paletti, o in rete e siepe, o solo siepe, per altezze complessive come al precedente comma 5, per l'intero lotto. Gli interessati devono avvalersi della procedura di DIA / SCIA.

Art. 70 - Sistemazione e conservazione delle aree, essenze e zone verdi

1. Tutte le aree libere di proprietà privata dovranno essere sistemate e mantenute decorosamente e ove possibile coltivate a giardino, orto, frutteto o altra cultura, secondo le caratteristiche della zona in cui ricadono.
2. Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento.
3. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto, a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali
4. Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti; le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.
5. I parchi, giardini e orti urbani di nuovo impianto, pur nell'autonomia progettuale, dovranno ricostruire la connessione tra la morfologia del suolo e l'articolazione vegetale basata principalmente sulle essenze autoctone.
6. Gli spazi di privata proprietà confinanti con pubbliche strade dovranno essere sistemati in maniera tale da evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie; la sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.
7. E' in facoltà dell'Amministrazione prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o recinzioni che diano garanzie di stabilità e durata e di aspetto decoroso.
8. E' fatto obbligo ai proprietari delle aree verdi in abbandono di provvedere alla bonifica e alla manutenzione anche disponendo la piantumazione di essenze arboree per il decoro del contesto.

Art. 71 – Sistemazione dei cortili e delle aree scoperte

1. Le aree libere interposte tra i fabbricati, ed i cortili possono essere sistemate con aiuole e viali, ma debbono sempre avere sui lati dei fabbricati una zona pavimentata di larghezza non inferiore a mt. 1,00.
2. Ogni cortile o area interna scoperta deve essere sistemata in modo che le acque non abbiano a ristagnarvi.
3. Sulle aree non impegnate dall'edificazione, è consentita la sistemazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per attività che non comportino impermeabilizzazione del suolo.
4. I percorsi degli automezzi e le aree pavimentate devono essere eseguite con materiali filtranti.

Art. 72 - Depositi di materiali

1. I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio degli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata. Devono, in ogni caso essere schermati e resi non visibili dalle strade o spazi pubblici.

2. I depositi su aree scoperte sono ammessi previo titolo abilitativo edilizio: l'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.
3. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, l'UTC promuoverà i provvedimenti necessari al recupero della legalità, sanzionando l'abuso edilizio riscontrato.

Art. 73 - Mostre, vetrine, insegne

1. L'esposizione al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio comunale a DIA / SCIA, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo, in modo da dimostrare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.
2. Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente: pertanto non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installati. L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
3. L'Autorità comunale potrà rifiutare l'autorizzazione quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura..
4. L'Autorità comunale potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze e luoghi di particolare interesse pubblico. Per interventi sui singoli locali il progetto esplicherà i criteri generali in riferimento ai caratteri edilizi dell'intero edificio e all'architettura della facciata e del suo basamento, adottando parametri conformi. Il progetto dovrà prevedere tempi idonei per l'adeguamento (salvo che per quelle da considerarsi, per la loro importanza, o perché risalenti ad epoche passate, come elementi acquisiti dell'ambiente urbano o parte integrante di esso), e forme di surroga in caso di inadempienza nei termini prefissati. Con ordinanze sindacali, potranno essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme. Si adotteranno inoltre le seguenti prescrizioni:
 - per gli interventi nei centri storici, o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, non è consentito realizzare vetrine, insegne e porte di ingresso sporgenti rispetto al paramento murario del basamento e va conservata la sagoma e la dimensione del vano originario, con il restauro dei materiali di rivestimento delle cornici intorno ad esso. Non sono consentiti impianti e altri mezzi pubblicitari a bandiera o frontali sui balconi.
 - nelle altre zone le vetrine, le insegne e gli altri mezzi di pubblicità su pareti non potranno comunque sporgere oltre i 20 cm dal paramento murario. Sono consentiti impianti a bandiera posti ad altezza, misurata dal bordo inferiore, maggiore di 2,50 m dal marciapiede rialzato e di sporgenza dal muro non superiore al limite massimo di 1,20 m sempreché esse non rechino danno alla visibilità ed al decoro dell'ambiente. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.
5. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede a loro spese e

responsabilità. Ove non ottemperino, l'Amministrazione può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

6. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato, o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

7. A norma della legislazione vigente, sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari, e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento. Sono, comunque, vietati cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze, o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche, ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

8. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri. Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possono ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche. Sono comunque vietati in corrispondenza degli incroci o curve stradali

9. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data, previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

10. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine stabilito: decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione

Art. 74 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. L'apposizione di tende aggettanti nello spazio pubblico da effettuarsi solo dietro autorizzazione del responsabile del competente ufficio comunale, non è consentita nelle strade prive di marciapiede; mentre la loro sporgenza massima dovrà distare di almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede stesso, nelle strade che ne siano provviste.

2. Nei riguardi dell'altezza dal suolo, le tende non potranno mai essere aperte ad una altezza inferiore a ml. 2,50.

3. L'autorizzazione ad apporre le tende di qualsiasi specie, può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato, quando esse impediscano il libero transito oppure si rivelino dannose per la libera vista.

4. Nel caso di tende mobili in aggetto da una medesima fronte di edificio, ovvero da una intera serie di fronti componenti il prospetto su un medesimo spazio pubblico, l'Amministrazione può prescrivere ai titolari criteri di uniformità di tipo e dimensioni, ed eventualmente di disegno e colore.

Art. 75 – Chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari

1. I chioschi di ogni specie da collocarsi sul suolo pubblico o privato sono permessi unicamente quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.

2. In ogni caso, se sono utilizzati come ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili essi possono essere costruiti a seguito di richiesta di permesso di costruire. Il collocamento dei chioschi con carattere di assoluta provvisorietà, invece, possono essere oggetto di denuncia di inizio attività: l'autorizzazione potrà pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

3. E' proibito senza la preventiva autorizzazione, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio del permesso è effettuato dietro presentazione della relativa domanda corredata di disegni e fotografie dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuole esporre al carattere ed al decoro edilizio della località. Il responsabile del competente ufficio comunale può vietare ogni apposizione d'installazioni del genere.

4. E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi e di cartelloni pubblicitari, d'iscrizione, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-artistico.

5. Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi sono rilasciati rispettivamente dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

Art. 76 - Ritrovamento o rimozione di opere di interesse artistico e storico

1. Quando, nel corso dei lavori di costruzione, riparazione o riattamento vengono scoperte opere ed oggetti d'interesse storico, artistico ed archeologico, il proprietario dell'immobile ed il costruttore hanno solidalmente l'obbligo di avvertire senza indugio il Sindaco chiedendo le prescrizioni e le modalità da osservare per la tutela delle opere e degli oggetti ritrovati. Le disposizioni relative vengono impartite sentita la Soprintendenza competente.

2. Fatto salvo quanto disposto dal DL n. 42/04, nel caso invece in cui si intenda demolire o riattare un immobile in cui esistono opere ed oggetti di interesse storico, artistico ed archeologico, ed i relativi lavori possono mettere in pericolo l'incolumità o l'esistenza stessa di tali opere, prima di iniziare i lavori il proprietario ha l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti le precauzioni da seguire e le prescrizioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

Art. 77 - Obbligo di manutenzione

1. Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune stesso, l'Amministrazione può richiedere l'obbligatoria esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, per motivi di decoro o di sicurezza. In caso di inadempienza si procede all'esecuzione in danno.

2. Per ciò che concerne i prospetti, ogni proprietario ha pertanto l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione e ripristino, di intonacatura e di ricostruzione delle facciate degli edifici e delle recinzioni che si rendessero necessari per eliminare i danni prodotti dalle intemperie e dal tempo.

3. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il responsabile dell'ufficio tecnico competente, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il responsabile dell'ufficio tecnico competente può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Capo III

DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-FUNZIONALI DELL'EDIFICAZIONE

Art. 78 - Classificazione dei locali

1. Sono vani utili, altrimenti chiamati locali abitabili, quelli di soggiorno in cui si svolge la residenza o l'attività delle persone. Ai fini del presente RUEC sono suddivisi in due categorie: A1 e A2.

- A1
 - vani residenziali in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - aule scolastiche;
 - uffici, studi professionali;
- A2
 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
 - laboratori scientifico-tecnici, locali di servizio di edifici di cura e ospedali;
 - officine, laboratori industriali ed artigianali, cucine collettive;
 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi o archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

- S1
 - cucine con funzione esclusiva di servizio;
- S2
 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, nei complessi scolastici e di lavoro
 - scale che danno accesso a più alloggi;
 - corridoi e disimpegni;
 - magazzini e depositi in genere;
 - autorimesse di solo posteggio;
 - locali per impianti tecnici;
 - lavanderie, stenditoi e legnaie.

3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, su parere espresso dal responsabile dell'ufficio competente comunale.

Art. 79 - Caratteristiche dei locali

1. Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8. Si esclude tassativamente la possibilità di areazione dei locali dal vano scala, dai disimpegni e ballatoi chiusi (ancorché areati).

2. L'altezza minima consentita dei locali di categoria A1 e A2, può essere di m 2,70 netti. Per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta.

3. I locali di categoria S1 debbono avere una altezza non inferiore a ml. 2,40 ed almeno una finestra di superficie minima di mq 1,40. Sono consentite le cucine in alcova annesse a tinelli, dotati di finestra propria di superficie commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia e comunque non inferiore a mq 1,00 e tiraggio forzato indipendente.

4. I locali di categoria S2 possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salva l'eccezione delle centrali termiche. Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi ed i ripostigli. Per servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, nei complessi scolastici e di lavoro è ammessa la ventilazione forzata, purchè assicuri un ricambio d'aria totale ogni 10 minuti. Il rapporto tra superficie delle finestre o lucernari apribili e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,80.
5. Negli edifici pluripiano, i vani scala devono essere dotati di aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno, con aperture di superficie non inferiore ad 1/12 della superficie del vano scala per ogni interpiano servito. Per le scale che servono fabbricati di non più due piani abitabili oltre il sottotetto, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.
6. L'altezza minima consentita per i locali di categoria S2 è di m 2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m 2,10.
7. I servizi igienici e bagni non possono avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.
8. Per gli edifici, o parte di essi, destinati a locali per alloggi collettivi ad uso di albergo, collegio, educando o comunque alloggio temporaneo di persone, valgono le norme vigenti delle leggi specifiche in materia.
9. Per l'edilizia non residenziale si rimanda alle normative specifiche delle attività, cui i corpi di fabbrica di nuova costruzione e/o di recupero e riuso di preesistenti manufatti sono destinati.
10. Tutte le costruzioni, indipendentemente dalla prevalente destinazione, vanno dotate di agevole accessibilità, nel rispetto delle specifiche normative per la sicurezza antincendio ed il superamento delle barriere architettoniche, uscite di sicurezza, pavimenti antisdrucciolo, servizi igienici separati per sesso e idoneamente proporzionati, parcheggi in misura non inferiore a quella prescritta dalla strumentazione urbanistica comunale e dal D.M. 02/04/1968 n°1444.

Art. 80 - Piani interrati

1. I locali sotterranei devono avere un'altezza minima netta interna di 2,10mt.
2. Se l'accesso avviene direttamente dall'area esterna, le porte di accesso di tali locali debbono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.
3. I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure negli edifici esistenti.
4. L'eventuale utilizzazione per usi speciali (solo uffici, studi professionali e categoria A2 di locali sotterranei, dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempre che sia ritenuto idonea all'Autorità comunale e dalla ASL a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'agibilità in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto. Il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo di falda invernale. Tale livello deve essere indicato nella relazione geognostica prevista per le fondazioni, che comunque dovrà

essere allegata alla documentazione per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Art. 81 - Piani seminterrati

1. E' vietato adibire ad uso di abitazione o comunque a destinazioni di categoria A1 locali che siano anche parzialmente interrati.
2. I locali seminterrati possono essere utilizzati per destinazioni di cat. A2 purché: - la quota del soffitto sia in media m 1,50 più alta della quota del marciapiede o del terreno sistemato all'intorno dell'edificio; - esista una intercapedine aerata con cunetta drenata con larghezza pari ad un quarto della sua altezza, a quota più bassa del pavimento per una profondità di almeno cm 50 rispetto al pavimento; - il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica e la quota di colmo della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio; - il pavimento ed i muri siano protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; - la superficie netta illuminante non sia minore a 1/8 della superficie del locale; - la superficie illuminante si collochi ad una quota superiore a cm 15 dal piano di spiccato, su spazi aperti pubblici o privati o cortili.
3. Se l'accesso avviene direttamente dall'area esterna, le porte di accesso di tali locali debbono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art. 82 - Piani terra

1. I locali situati a piano terreno possono essere adibiti ad abitazione o comunque a destinazioni di categoria A1, se presentano la quota di calpestio ad un livello superiore di almeno 15 cm a quello del terreno circostante.
2. In mancanza di scantinati, tutti i locali del piano terreno debbono essere muniti di vespai ventilati alti almeno cm 30.
3. Le abitazioni disposte al piano terra non possono avere accesso diretto dalla viabilità o da spazi di circolazione pubblica, a meno che non presentino un distacco da essi di almeno m 5,00.
4. Tutti i locali dell'abitazione dovranno assicurare l'assenza della condizione di soggezione a possibili introspezioni.

Art. 83 - Soppalchi

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due impalcati consecutivi all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) è consentita alle seguenti condizioni e con le seguenti caratteristiche:
 - l'altezza minima netta del soppalco e quella dell'ambiente sottostante non devono essere inferiori a m 2,20; nel caso che il soppalco interessi parzialmente il locale nel quale è inserito per ampiezza inferiore al 40%, tali altezze minime nette possono essere ridotte a m 2,10;
 - la superficie dei soppalchi non deve superare nel suo insieme il 50% della superficie utile del vano in cui esso è ricavato;
 - nel caso che il soppalco intersechi vani finestra o balconi di prospetti esterni, la sua presenza non deve determinare frazionamento delle dette aperture e, comunque, non deve manifestarsi esternamente;
 - i materiali per la realizzazione dei soppalchi dovranno essere del tipo leggero (preferibilmente in legno) e tali da non determinare aggravio o pregiudizio alla statica del fabbricato.
2. La realizzazione di soppalchi non dovrà determinare un aumento delle unità immobiliari.

Art. 84 - Sottotetti

1. I sottotetti dovranno presentare una pendenza delle falde inclinate non superiore al 50% e non inferiore al 30%.
2. L'altezza netta interna dei tompagni in corrispondenza della gronda non potrà superare i cm 100. Sono ammesse altezze nette interne dei tompagni maggiori in caso di arretramento degli stessi rispetto al perimetro esterno, con incremento di misura pari a quella dell'arretramento.
3. I sottotetti agibili dovranno verificare le seguenti condizioni:
 - il tetto sia adeguatamente isolato termicamente;
 - le aperture verso l'esterno, per l'illuminazione e l'aerazione abbiano una superficie pari almeno a 1/10 di quella del pavimento del locale;
 - gli eventuali abbaini abbiano complessivamente una superficie in pianta non superiore complessivamente al 30% della superficie in pianta del sottotetto.
4. Tali locali entrano nel calcolo della volumetria dell'edificio e dell'altezza utile complessiva dell'edificio
5. La linea di colmo degli abbaini non potrà mai superare la quota della falda principale e potrà al massimo innestarsi nella linea di colmo.
6. I locali sottotetto non agibili ai fini del loro utilizzo possono essere adibiti a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia, nonché servizi igienici.
7. Se condominiali, i locali sottotetto "non abitabili" sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza Essi possono essere dotati di impianto elettrico e di riscaldamento.
8. I locali sottotetto, si considerano non agibili, quando non rispondono ai requisiti previsti dal precedente articolo 2 comma 2; in tal caso non sono computabili nei parametri urbanistici della normativa del PUC..
9. Nel caso di costruzione di sottotetti da parte di distinti proprietari di terrazzi di copertura con richieste differite nel tempo, allo scopo di non realizzare impluvi sui lati a confine tra essi, è possibile realizzare tetti con timpano posto sul confine, in maniera che il proprietario del terrazzo confinante possa in maniera analoga ed in continuità realizzare la copertura del sottotetto a doppia falda.
10. E' possibile, altresì, realizzare tetti a doppia falda con timpano posto sul tompagno di bordo del fabbricato, purchè siano rispettate le distanze tra fabbricati adiacenti.
11. E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 17.10.2000 ai sensi della L. R. n.15/2000 e s.m.i. alle condizioni in esse indicate.

Art. 85 - Impianti interni

1. Ogni alloggio, dove essere provvisto di un proprio servizio igienico, costruito in muratura con pavimenti e pareti (almeno fino a mt. 2,00) in materiali impermeabili a superficie liscia e lavabile.
2. Per ogni alloggio avente da uno a quattro locali abitabili deve essere prevista una stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i quattro locali abitabili è

prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso e lavabo).

3. Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati.
4. E' vietato costruire gabinetti a sbalzo su edifici esistenti.
5. E' vietato l'accesso ai gabinetti direttamente dalle cucine o dai negozi.
6. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura esterna, e pertanto dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
7. I tratti di parete corrispondenti agli acquai, lavabi e camini devono essere protetti con piastrelle di maiolica o di altro materiale impermeabile.
8. Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di rame.
9. Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata centralizzata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto.
10. Possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso per la creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.
11. I condotti secondari di scarico delle acque bianche e nere delle singole unità, devono essere muniti di sifone prima di raccordarsi con le colonne di scarico.
12. Gli scarichi sono prescritti in materiali impermeabili isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente, e costruiti in modo da non attraversare allo scoperto locali adibiti a civili abitazioni, a magazzini di generi alimentari od a laboratori di qualsiasi genere.
13. Nei fabbricati esistenti, entro tre anni dall'approvazione del presente RUEC, debbono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.
14. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni all'abitazione, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui al presente RUEC.
15. L'Autorità competente (comunale e/o sanitaria) può dichiarare inagibile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono un livello igienico accettabile.

Art. 86 - Rifiniture interne

1. Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per le finiture degli ambienti non devono contenere le sostanze nocive vietate dalle vigenti Leggi e Normative in merito.
2. In tutti i locali, i pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati in modo da essere facilmente lavabili.

Art. 87 - Scale e ascensori

1. Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale ovvero contenere lo stesso numero di gradini.
2. Le pareti del vano scala e quelle del vano corsa degli ascensori confinanti con locali devono essere sempre in muratura piena, laterizia o in calcestruzzo.
3. La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole. Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano
4. Salvo diverse indicazioni di norme vigenti per la specificità dell'edificio la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m 1,10. Tale larghezza, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.
5. Nel caso di restauri e ristrutturazioni, la larghezza minima della rampa di scala può essere di mt. 1,00-;
- 6- Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di mt. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.
7. Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta per piano. Per frazioni eccedenti i mq 500, nonché per gli edifici di carattere commerciale ed industriale il responsabile del procedimento, decide caso per caso, sul numero delle scale, in base al numero dei piani e delle abitazioni, all'eventuale numero degli ascensori ed alla larghezza delle scale progettate.
8. Dalle scale non può ricevere luce ed aria alcun ambiente del fabbricato, quale sia la sua destinazione d'uso.
9. In tutti gli edifici con più di due piani fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:
 - avere una cabina di dimensioni minime di mt. 1,50 di lunghezza e mt. 1,30 di larghezza;
 - avere la porta della cabina di luce libera minima pari a mt. 0,90;
 - avere una luce libera sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina di almeno mt. 2,00;
 - avere le porte interne ed esterne a scorrimento laterale automatico.
10. Qualora siano previsti i posti-macchina riservati ai piani interrati, almeno uno degli ascensori con le caratteristiche di cui sopra deve arrivare a tale livello, nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

Art. 88 - Isolamento acustico

1. Gli edifici di nuova costruzione, le sopraelevazioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti dovranno essere progettati e realizzati in conformità a quanto prescritto dalle norme del Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale.

Art. 89- Edifici ad uso diverso dalla residenza

1. Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi ecc. devono sottostare, oltre alle norme del presente RUEC, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 90 - Requisiti dei locali ad uso commerciale ed artigianale

1. Le norme di cui al presente articolo fanno salve quelle derivanti da specifiche norme di settore. In ogni caso gli ambienti in cui sono presenti lavoratori debbono comunque rispondere alle norme vigenti in materia di igiene sicurezza e salute dei lavoratori durante il lavoro di cui al D.Lgs. 81/08.

2. I locali ad uso commerciale ed artigianale e ad esercizio pubblico, se situati al piano terreno, debbono avere:

- a) altezza minima di ml. 2,70 per i negozi ed i laboratori in genere. Tale altezza va misurata dal pavimento al soffitto od all'intradosso delle volte a due terzi della monta; , per i soli locali già dotati di licenza di esercizio alla data di adozione del PUC, è consentita la deroga;
- b) interrati o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina e finestra all'aria aperta, di una superficie complessiva pari ad almeno 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro o adeguati sistemi di ventilazione dei locali aventi profondità superiore a ml. 7;
- d) disponibilità di almeno un servizio igienico, con antibagno;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti;
- f) rivestimento maiolicato a tutta altezza per i locali adibiti a lavorazione di generi alimentari.

3. Sono ammessi, in deroga, locali ad uso commerciale ed artigianale in ambienti seminterrati se è assicurata la presenza di adeguate superfici di aerazione ed illuminazione fuori terra, con aperture a riscontro o idonei sistemi di ventilazione e l'isolamento dal terreno del pavimento e delle pareti mediante vespai ed intercapedini ventilate, e secondo le prescrizioni dell'ASL.

Art. 91 – Locali di ufficio accessibili al pubblico

1. Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie. Detti locali devono essere raggiungibili ad integrazione di un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe ovvero mediante ascensore.

2. Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa.

3. Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza. In tali uffici deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa con posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

4. Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida- persone, queste devono essere di larghezza utile minima di mt. 0,70 Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al

livello dei corrimano di mt. 0,90.

Art. 92 - Depositi e magazzini

1. I depositi e i magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati ed avere pareti ricoperte da intonaco civile. in particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte di uno zoccolo (alto almeno ml. 1,50) formato da materiale liscio, impermeabile e lavabile.
2. I pavimenti dovranno essere in battuto di cemento, in piastrelle o in altro materiale liscio, duro e compatto.
3. Per lo scarico delle acque, i depositi di derrate dovranno essere muniti di corsetto con chiusura idraulica allacciata alla fogna.

Art. 93 - Tabelle stradali, numeri civici, targhe

1. Sulle facciate degli edifici è fatto divieto apporre tabelle, lapidi ed insegne, tranne nei casi di cui al successivo comma.
2. Per ragioni di pubblica utilità e senza che i proprietari possano fare opposizione all'Autorità comunale è riservata la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:
 - numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
 - apparecchi e tabelle di segnalazioni;
 - sostegni per gli impianti di pubblici servizi ovvero organi illuminanti;
 - lapidi e fregi aventi scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.
3. Gli indicatori toponomastici (targhe viarie e numeri civici) sono definiti dal Comune nella forma, nei materiali e nei colori, in modo omogeneo per aree urbane, strade o singoli edifici. Le targhe sono apposte a cura e spese del Comune, i numeri civici a cura e spese dei soggetti interessati (proprietari, costruttori, amministratori di condominio, esercenti).
4. Gli indicatori toponomastici che rivestano interesse storico, tipologico o artistico vanno restaurati e conservati in sito.
5. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
6. Nel caso di demolizione di immobili, o recinzioni che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Comune nel termine di 15 (quindici) giorni i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi, restituendo gli indicatori assegnati.
7. Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.
8. Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle

applicazioni suddette deve essere risarcito a cura del Comune.

Art. 94 - Zoccolature degli edifici

1. Le parti basamentali delle facciate degli edifici, per un'altezza non inferiore a m 1,50, devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consentire in proposito specifiche richieste da parte del responsabile dell'ufficio tecnico.

Art. 95 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

1. Nessun aggetto superiore a 20 cm può essere ammesso sotto la quota di m 2,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati dal filo del fabbricato, così da non presentare alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del muro

2. I balconi in aggetto e le pensiline sono ammessi solamente sulle strade, sia pubbliche che private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza non inferiore a ml. 7,00. Essi non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m 4,00 dal marciapiede. Nel caso di assenza di marciapiede l'altezza minima sul livello stradale di dette parti aggettanti deve essere di m 4,50, con l'avvertenza che tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

2. I balconi aperti o quelli parzialmente o totalmente chiusi, non devono sporgere più di un decimo della larghezza della via e comunque non possono sporgere oltre m 1,50 e oltre la metà del marciapiede ove esista.

3. E' inoltre proibito far sboccare esternamente alle fronti dei fabbricati prospicienti sul suolo pubblico i condotti del fumo, dei camini, dei caloriferi, lo scarico libero dei condizionatori d'aria e simili. E' concesso lo sbocco delle eiezioni del tiraggio forzato, quando appositamente chiuse da griglie e decorosamente inserite nell'architettura.

Art. 96 - Intercapedini su suolo pubblico

1, Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi comunque la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

2. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 97 - Spazi per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

1. I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati devono disporre di uno spazio o di un manufatto per il deposito dei contenitori dei rifiuti. Tali depositi devono trovarsi a confine della viabilità pubblica ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti comunali al trasporto immondizie.

2. Il manufatto per il deposito dei cassonetti, in numero proporzionale agli utenti del fabbricato, dovrà essere costituito in muratura possibilmente in nicchia, chiuso da porte metalliche, adeguatamente aerate e protette con reticella antinsetti. Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con piletta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.

3. Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio Tecnico Comunale, che ha anche la facoltà di richiedere, a fini igienici, la realizzazione di tali spazi per i fabbricati esistenti.

Art. 98 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali.

1. La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, deve essere eseguita, previa autorizzazione, con materiale resistente ed antisdrucciolevole, ritenuto idoneo scelto in accordo con l'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenuta a cura dei proprietari.

2. Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano coperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

3. L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurato tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,50, e l'altezza netta non deve essere inferiore a m 3,00.

Art. 99 - Passi carrai ed uscite dalle autorimesse

1. I passi carrai possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

2. Le uscite da passi carrai o da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente.

3. In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici è buona norma che gli ingressi dei passi carrai siano arretrati rispetto alla linea di recinzione di almeno 1,50 ml. e per un'ampiezza pari al doppio di quella dell'apertura di accesso, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.

4. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 m, misurata fra gli stipiti più vicini.

5. Per i nuovi edifici le rampe di uscita delle autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno m. 4,00 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica.

6. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

Art. 100 -Parcheggi privati, autorimesse

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni residenziali, e/o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggio privato coperti o scoperti in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione destinata a abitazione, uffici o negozi.

2. In aggiunta a tale quantità per edifici, o loro parti, con destinazione commerciale e/o direzionali va assicurato uno spazio di parcheggio pubblico pari a 0,4 mq ogni metro quadro di

superficie utile lorda con detta destinazione (fatte salve ulteriori prescrizioni derivanti da disposizioni regionali per il commercio o da leggi relative a specifiche attività).

3. Per spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso ed all'uscita degli autoveicoli. La dotazione minima deve comunque essere prevista in: n. 1 posto auto da 25mq netti per alloggio/ufficio non aperto al pubblico; n. 2 posti auto da 25 mq cadauno per negozio/ufficio aperto al pubblico.

4. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree che non facciano parte del **lotto**, purché in un raggio di percorrenza non superiore ai 100,00 m e siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

5. Le costruzioni di autorimesse di uso pubblico potranno essere consentite solo qualora non diano intralcio al traffico dello spazio pubblico dal quale ad esse si accede.

6. Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio riservato, e opportunamente segnalata, in aderenza ad un percorso pedonale avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi. Detta zona non deve distare di norma più di mt. 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura; deve altresì essere prevista con almeno n°1 posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di n°2 (due).

7. La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalido e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali.

Art. 101 - Apertura di nuove strade

1. Le strade private da realizzare nell'ambito delle superfici fondiari dei fabbricati, devono essere dotate di pavimentazioni che non consentono la formazione di polvere o fango e configurate in modo da assicurare un adeguato smaltimento e raccolta delle acque meteoriche.

2. Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata aperta al traffico veicolare devono presentare al Comune il relativo progetto ed ottenere l'approvazione, dalla quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, allo scolo delle acque, alla pavimentazione, alla manutenzione, alla illuminazione e alla pulizia della strada stessa nei modi prescritti..

3. La definizione e l'approvazione della strada privata ha carattere tassativamente preliminare rispetto all'accoglimento della richiesta di PdC per la realizzazione di un qualsiasi fabbricato che sia servito dalla strada stessa.

4. I percorsi pedonali necessari ad assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di mt. 1,50.

5. Il dislivello fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti non deve superare i 15 cm. In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%. La pendenza massima del percorso pedonale può essere al massimo dell'8% solo quando siano previsti:

a) un ripiano orizzontale di lunghezza minima di mt. 1,50 ogni 10 metri di sviluppo lineare del

percorso pedonale;

b) un cordolo sopraelevato di 10 cm. da entrambi i lati del percorso pedonale;

c) un corrimano posto ad un'altezza di mt. 0,80 e prolungato per mt. 0,50 nelle zone di piano lungo un lato del percorso pedonale.

6. . La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucchiabile, atta ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua e non generare inciampo o difficoltà al moto. I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica.

7. Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini ecc.), queste non devono presentare dislivelli, e devono essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti, ovvero per chi fa uso del bastone. L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia nel senso di marcia non deve essere superiore a cm. 1,5.

8. L'accesso ai disimpegni verticali, scale ed ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato anche con rampe opportunamente protette.

Art. 102 - Abitazioni rurali

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli che servono all'abitazione degli imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D.Lgs. 29/03/2004 n°99 50, e del personale che li coadiuva e che sono destinati a ricovero ed allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei "non imprenditori agricoli" che si assimilano, per le caratteristiche interne, agli edifici abitati urbani.

2. Per locali di abitazione sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio (pavimenti con superficie dura e liscia). Il piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna, o su quello di cortile; per le località ricadenti nella zona a rischio idraulico l'UTC potrà prescrivere nel PdC un dislivello maggiore. Sotto detto pavimento si deve realizzare un vespaio o camera d'aria dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante.

3. I locali abitabili debbono avere le pareti intonacate ed attintate. L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaio prolungato sopra il tetto di almeno 1,0 m.

4. Valgono le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.

5. Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite nel comma precedente, il Sindaco può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

6. I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben areati, con intonaco civile alle pareti ed al soffitto, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere. Devono essere, altresì, separati con murature di spessore almeno 25cm dagli ambienti abitativi, senza alcuna comunicazione con questi ultimi.

Art. 103 – Norme igieniche delle abitazioni ed attrezzature rurali

1. Ogni abitazione deve avere una sufficiente dotazione di acqua, e ciò sia che essa provenga dalla rete di distribuzione dell'Acquedotto comunale, sia da un pozzo costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa, o da cisterna igienicamente costruita e protetta e riconosciuta potabile dall'A.S.L..
2. Le cisterne sono permesse per uso potabile solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso. Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare.
3. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.
4. In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dalla ARPAC o laboratorio autorizzato; l'uso deve essere consentito dall'ASL competente per territorio.
5. La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero, con pavimento non permeabile, con adeguata pendenza verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.
6. Ogni alloggio deve essere provvisto di servizio igienico, con acqua corrente e lavabo, dotato di adeguati impianti igienico-sanitari; in alloggi di nuova costruzione i servizi igienici devono rispettare le norme indicate ai precedenti articoli.
7. Per lo scarico delle acque piovane devono osservarsi le disposizioni dei precedenti articoli. Le tubazioni di scarico dell'acquaio, in uno a quelle delle acque nere dei bagni, debbono essere immerse, in assenza di fognatura comunale, nelle fosse settiche e nei pozzi neri costruiti a perfetta tenuta.
8. Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.
9. Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica anche prodotta con generatore autonomo, ovvero proveniente da fonti alternative.
10. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

Art. 104 - Deflusso delle acque meteoriche delle aree rustiche

1. Le costruzioni rurali destinate ad abitazione devono essere isolate in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e costruite, di regola, nelle zone più elevate del podere, in luogo asciutto. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno mt. 1,00 sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'Autorità comunale può comunque imporre nel PdC provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.
2. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire evitando ogni ristagno. Cortili, aie e giardini annessi devono essere altresì provvisti di scolo delle acque meteoriche.

3. Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione deve essere circondata per tutto il suo perimetro da un marciapiede costruito secondo le buone regole dell'arte e largo almeno m 0,60.
4. E' altresì prescritto che ogni casa colonica sia munita di canali di gronda e di tubi pluviali.

Art. 105 - Annessi agricoli - stalle

1. Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale agricola e classificabili quali annessi rurali, devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con locali di abitazione.
2. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del TU sulle leggi sanitarie e del R.D. n°1265/1934.
3. I locali destinati al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati ed indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazioni. Le stalle stesse non possono avere aperture che distino meno di m 20,00 dalle finestre di abitazioni. . Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.
4. I locali destinati al ricovero animali devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione, almeno 20,00 m e non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 20,00 m, fatte salve le distanze fissate a protezione del nastro stradale.
5. L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m 3,00; devono essere ben ventilate e illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre e canne di ventilazione munite di reticelle metalliche, per impedire l'entrata di mosche e insetti.. Le stalle debbono avere una cubatura non minore di mc 30,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc 15,00 per il bestiame minuto.
6. Il pavimento deve essere realizzato in materiale impermeabile e munito nei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni; le pareti intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino alla altezza di ml. 2 dal pavimento.
7. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e gli abbeveratoi, con angoli lisci e arrotondati, devono essere alimentati da acqua corrente.
8. Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai.

Art. 106 - Letamai, concimaie

1. Non sono ammessi letamai nell'interno del centro abitato del Comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti ed essere collocate a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi d'acqua potabile e distare da questi e dalle abitazioni e dalle pubbliche vie non meno di m 30,00.
3. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotti in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.
4. I letamai, e gli annessi pozzetti per i liquidi, devono avere il fondo e le pareti resistenti e impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi

requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

5. L'Autorità comunale, ove lo ritenga necessario, per evitare l'inquinamento dell'aria e dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto e imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

6. L'Autorità comunale può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Art. 107 - Impianti serricoli

1. Ai sensi della Legge Regione Campania n°8 del 24/03/1995 e successive, nonché del Regolamento regionale 6 dicembre 2013 n°8, nel presente articolo vengono dettate le norme per la realizzazione di impianti serricoli, funzionali all'ampliamento delle potenzialità produttive del comparto agricoltura.

2. E' vietata la realizzazione di impianti aventi, al colmo, un'altezza superiore a mt. 6 ed una superficie superiore al 90% di quella aziendale. La distanza dai confini non può essere inferiore a mt. 3 dai fondi finitimi, a mt. 5 della viabilità pubblica, a mt. 10 dai fabbricati destinati a civili abitazioni. La distanza dalla viabilità pubblica è ridotta a mt. 3 ove trattasi di strade di interesse meramente locale. Per i fondi finitimi, in presenza di specifici accordi scritti tra le parti, si prescinde dal rispetto delle distanze indicate.

3. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna.

4. Le chiusure laterali degli impianti serricoli, così come la copertura, devono essere realizzate con materiali che consentono, dall'esterno, la visione ed il controllo delle colture.

5. Gli impianti serricoli devono essere provvisti di opere necessarie per il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio degli impianti. La relativa realizzazione va effettuata nel rispetto della normativa di sicurezza dei luoghi di lavoro, della normativa antincendi, e delle norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

6. La realizzazione di impianti serricoli nelle aree soggette a vincoli (diretti o indiretti) imposti da leggi statali e regionali o da prescrizioni degli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, della sicurezza del traffico è subordinata alla previa autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo e del Consorzio di Bonifica territorialmente competente per quanto concerne gli aspetti idraulici anche in assenza di specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici.

7. Per allocare servizi, impianti e attrezzature, sono realizzabili, entro il limite del quindici per cento della superficie dell'impianto serricolo, avanserre con materiali di copertura trasparenti od opachi e con tecniche che, in caso di dismissione dell'attività agricola, consentono il semplice smontaggio senza ricorrere ad operazioni di demolizione.

8. Per le finalità di monitoraggio delle sostanze chimiche e dei presidi sanitari impiegati nel ciclo produttivo, i proprietari di serre, definite ai sensi del presente articolo, sono obbligati annualmente a denunciare al Sindaco le quantità e la tipologia dei prodotti impiegati.

Art. 108 – Allevamenti zootecnici a carattere industriale

1. Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Capo IV

DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE IGIENICO-SANITARIE DELL'EDIFICAZIONE

Art. 109 - Distacchi e inclinate limite

1. L'altezza delle facciate, e la distanza tra le facciate e dai confini, negli interventi di recupero di edifici esistenti (compreso gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica) nelle zone soggette a conservazione del tessuto urbano va, generalmente, conservata, o è regolata da apposite disposizioni del P.U-C..

2. Il rispetto del minimo rapporto tra la distanza degli edifici e dai confini fontistanti e l'altezza dell'edificio da realizzare, pari rispettivamente ad 1 e ad 1/2, è prescritto in tutti i restanti casi.

3. Le inclinate sono misurate, per ogni nuova costruzione, relativamente a tutte le proprietà confinanti o prospicienti dall'altro lato della strada, e vanno comunque verificate nelle sezioni più sfavorite.

4. Comunque in nessun caso è consentito accostare i fabbricati alla proprietà altrui oltre la distanza minima dai confini o dai fabbricati, a meno che non esistano le condizioni per la costruzione in aderenza, che è consentita nei casi di preesistenza edilizia ovvero nei casi specificamente regolamentati dal presente articolo.

5. La costruzione a confine rispetto ad un lotto ineditato è consentita esclusivamente nel caso di impegno del proprietario confinate di procedere a sua volta alla edificazione di un fabbricato in aderenza; in ogni caso la parete cieca a confine dovrà essere intonacata ed attintata decorosamente, anche se provvisoriamente in attesa della nuova edificazione.

6. La costruzione di nuovo fabbricato potrà essere realizzata con le altezze e le distanze derivanti dalle inclinate prese rispetto ai fabbricati esistenti ed ai confini, anche in deroga alla distanza minima di zona dai confini e dai fabbricati.

7. I muri di sostegno alti più di m 3,00 saranno considerati come fabbricati fuori terra ai fini della verifica regolamentare del rapporto altezze-distanze.

Art. 110 - Cortili

1. Nel territorio comunale, per le nuove costruzioni, è vietata la creazione di cortili chiusi per l'intero perimetro. Sono consentite le costruzioni con cortile aperto purché la distanza fra i due lati

opposti del cortile non sia inferiore una volta e mezza l'altezza massima degli stessi, e non inferiore a due volte la profondità del braccio stesso.

2. Nel territorio comunale è consentita la creazione di chiostrine e di cavedi o pozzi di luce.

Art. 111 - Pozzi di luce, cavedi

1. Nei pozzi di luce o cavedi è vietata ogni e qualsiasi apertura da camere di abitazione o cucine. Sono consentite aperture da locali igienici (bagni, gabinetti, lavatoi), bocche di eiezione del tiraggio forzato, oltreché aperture di aerazione di vani scala e gli sporti o altri aggetti praticabili, se destinati unicamente all'uso periodico per pulizie interne.
2. E' prescritta per ogni apertura la quota minima di m 2,00 dal livello del pavimento del locale aerato.
3. L'accesso inferiore deve essere assicurato attraverso apertura all'esterno ovvero in locale in diretta comunicazione con l'esterno a destinazione esclusiva, chiuso con infisso che almeno per i 2/3 della sua superficie che permetta il passaggio continuo e senza impedimento di aria, per una superficie mai inferiore ad 1/10 della superficie di base del pozzo di luce o cavedio.
4. E' vietato qualsiasi copertura che riduca la superficie esterna libera ad un valore minore della superficie di base del pozzo di luce o cavedio.

Art. 112 - Rifornimento idrico e impianto sollevamento

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato; in tale ultimo caso la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dagli organismi competenti, che devono consentirne l'uso.
2. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire il regolare rifornimento ed una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti secondo le disposizioni legislative vigenti
3. Gli impianti per la distribuzione della acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto; nel caso di locali a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Art. 113 - Impianti igienici minimi

1. Ogni alloggio deve essere munito di almeno un locale bagno completo di vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna di ventilazione.
2. Il locale bagno deve far parte organica dell'unità abitativa e l'accesso ad esso deve essere possibile solo dall'interno dell'appartamento; pertanto è vietato ubicarlo sui ballatoi, balconi, terrazzi, scale e ingressi o in diretta comunicazione con i locali destinati a cucina, pranzo e simili, a meno di un antibagno direttamente areato ed illuminato. Detti locali devono essere areati ed illuminati direttamente, oppure essere forniti di aerazione forzata indipendente, sufficiente e stabile.
3. Gli esercizi pubblici debbono avere locali igienici decorosi, possibilmente separati per sesso, muniti di disimpegno autonomo; per tali locali è consentita l'aerazione forzata, con possibilità di ricambio di aria almeno pari ad un volume ogni dieci minuti, purché la canna di aerazione sia

allacciata alla canna di ventilazione.

Art. 114 - Modalità costruttive della fognatura domestica

1. La diramazione di scarico degli apparecchi sanitari della cucina (lavello e lavatoio) debbono fare capo a cassette intercettatrici le diramazioni di scarico degli apparecchi sanitari (lavabo, vasca, doccia, bidet) debbono far capo a cassette intercettatrici diverse dalle precedenti.
2. I collettori di piano, partenti da diverse cassette intercettatrici, possono far capo alla stessa colonna di scarico.
3. Le colonne pluviali debbono essere distinte da quelle fecali. In tutti gli edifici, è obbligatorio prolungare la colonna degli scarichi fecali al di sopra della copertura del fabbricato in modo da assicurare una buona ventilazione. Nel caso dei terrazzi praticabili, il prolungamento di detta colonna, deve essere di almeno ml. 2,00 dal calpestio.
4. Al piede di tutte le colonne discendenti fecali e pluviali, è obbligatorio un pozzetto in cui verrà installato un sifone con pezzo di ispezione.
5. Il tratto terminale degli scarichi, nel caso siano fronteggianti spazi pubblici, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per l'altezza non inferiore a mt. 2.00.
6. Tutte le tubazioni delle fecali dell'edificio devono essere dotate di ventilazione con condutture di aerazioni aperte fino alla copertura.
7. I fognoli privati debbono, quando è possibile, far capo ad un unico collettore per le acque bianche e ad un unico collettore per le acque nere, in modo che vi siano di norma, per ogni fabbricato, più immissioni nella fogna pubblica.
8. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche e nere e luride, deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica con pozzetto d'ispezione e chiusino dello stesso tipo di quelli della fogna pubblica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.
9. I fognoli o i collettori privati, nel tratto interessanti la via pubblica, debbono essere, di norma, costruiti con tubi di P.V.C. pesante tipo fogna, con giunti accuratamente sigillati. Detti tubi sono prescritti di diametro interno proporzionato alla totalità delle unità di scarico previste nel fabbricato, e comunque non inferiore a mm 300. Essi dovranno essere protetti con un rinfiacco di calcestruzzo alla base, sui lati e sulla copertura, di spessore non inferiore a cm. 20. La loro pendenza deve essere la massima possibile e comunque non inferiore all'1,5%.
10. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.
11. Gli scavi e la posa della tubazione debbono essere accuratamente eseguiti in modo da evitare cedimenti nella pavimentazione stradale.

Art. 115 - Sistemi di smaltimento delle acque di rifiuto domestiche e delle acque meteoriche

1. In tutte le zone è obbligatorio, anche se mediante impianto di sollevamento privato, immettere le acque di rifiuto domestiche e pluviali nella fognatura pubblica.
2. Sono rigorosamente proibiti pozzi neri o pozzi assorbenti di qualsiasi tipo, sia per acque

fecali che per acque pluviali; per le sole abitazioni rurali, ove non esista la possibilità d'immissione in fognatura, è ammessa l'immissione delle acque di rifiuto domestiche in fosse settiche con scarico in pozzi neri a perfetta tenuta.

3. Per il deflusso delle acque meteoriche, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

4. Nei cortili, negli spazi impermeabilizzati di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura.

5. Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura comunale per le acque nere.

6. Gli scarichi delle acque nere devono essere preventivamente convogliate in una fossa biologica, dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione ad una distanza non inferiore a m. 5,00 dalle murature perimetrali.

7. In mancanza di rete fognante, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione a cura e spese dei titolari dei Titoli Abilitativi Edilizi di appositi impianti con l'osservanza dei criteri metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

Art. 116– Fosse di depurazione biologica

1. Indipendentemente dalla possibilità di potersi raccordare, o meno, alla fognatura comunale, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio.

2. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche. La costruzione o la modifica di detta fossa deve essere preventivamente autorizzata dalla Autorità comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, di dimensionamento e lo smaltimento finale. L'Autorità comunale stessa ha facoltà di controllare, in corso d'opera, ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare il Certificato di Agibilità quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

3. Le fosse settiche devono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno mt. 1,00 dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) ed almeno 10mt. dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

4. Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc. 2,00 (con aggiunta di 0,1mc. per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo), la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore a mc. 3,00 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

5. Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aerazione di diametro ed altezza adeguati. Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono sottostare alle stesse norme fissate per quelle

costruite sul posto, e ciò anche se brevettate.

6. Le bocche di accesso alle fosse debbono avere • una superficie non inferiore a mq. 0,60; • un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito di terriccio.

Art. 117 - Scarichi per edifici produttivi di beni e servizi

1. Tutti gli edifici produttivi, di qualsiasi importanza, a corredo della richiesta di permesso di costruire, o della richiesta del permesso di immissione nella fogna comunale devono allegare un progetto del trattamento delle acque di rifiuto redatto da un tecnico abilitato, oppure, per quelli esistenti, gli estremi dell'autorizzazione allo scarico.

2. Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

3. Il certificato di agibilità non verrà rilasciato se l'accertamento sulla efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

4. L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà fatto a cura della ASL competente per il territorio, la quale, in caso di esito negativo, promuoverà la dichiarazione di inagibilità dell'edificio.

5. Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, ci si potrà avvalere della consulenza della ARPAC ovvero di laboratorio ufficialmente riconosciuti ed abilitati.

6. Il permesso d'immissione può essere revocato in qualsiasi momento, qualora non vengano presentate, in tempo utile le analisi richieste o, comunque, ogni qualvolta, si verifichino danni o inconvenienti alla fogna o all'impianto di depurazione.

Art. 118 - Autorizzazione all'esecuzione di lavori fognari

1. Gli Enti, le Società ed i privati, non possono costruire alcuna canalizzazione destinata a fognare acque luride, pluviali o di rifiuto industriale, o comunque immettere le acque di rifiuto nella fogna pubblica senza l'ottenimento della relativa autorizzazione nel rispetto delle leggi vigenti sullo smaltimento delle acque reflue.

2. Per ottenere tale permesso gli interessati devono produrre domanda nella quale siano contenute:

- l'indicazione della strada dove deve aver luogo lo scarico o la canalizzazione;
- la descrizione delle opere da eseguire, con la specificazione dell'uso a cui sono destinate (fecale, pluviale, misto o scarico industriale), con precisazione dei profili dei tipi adottati e dei particolari costruttivi oltre ad ogni altro elemento richiesto.

Art. 119 - Lavori in danno di riparazione delle fognature

1. Qualora si verifichino guasti o rotture di canalizzazioni private che provochino infiltrazioni o trasudamenti di materie putride, esalazioni nocive, adulterazioni di acque potabili, umidità o pericolo per la salute pubblica, e gli Enti, Società o privati proprietari interessati, non provvedano alle immediate riparazioni, atte ad eliminare gli inconvenienti o il pericolo, l'Amministrazione Comunale farà eseguire i lavori in danno, salvi gli ulteriori provvedimenti di legge.

Art. 120 - Abitazioni antigieniche

1. Nel caso di abitazioni improprie o dichiarate antigieniche dall'A.S.L., il Sindaco ha facoltà d'intimare al proprietario di procedere all'esecuzione delle opere necessarie all'adeguamento funzionale ed igienico, anche con modifiche di destinazione, assegnando al proprietario medesimo un termine non superiore ai sei mesi per l'inizio dei lavori.
2. Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinatogli, il Sindaco ha la facoltà di procedere al sequestro dell'unità immobiliare, fino al concreto avvio dell'esecuzione dei lavori necessari.
3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, su proposta dell'Ufficio Edilizia del Comune e del funzionario del A.S.L., nell'ambito delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 121 - Protezione dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.
2. Tutte le murature devono essere isolate mediante l'interposizione di strati impermeabili continui posti al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.
3. I locali seminterrati e scantinati devono avere i muri e i pavimenti protetti dall'umidità del suolo mediante opportuna intercapedine e materiali impermeabilizzanti.
4. Il perimetro dei fabbricati deve essere protetto dalle acque mediante un marciapiede o una cunetta raccordata alla fognatura, e deve inoltre essere ricoperto da una zoccolatura di pietra o di cemento idrofugo.
5. Le coperture a terrazza devono avere pendenza non inferiore all'1%, devono essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. Tali bocchettoni saranno muniti di griglie metalliche in modo da evitarne l'ostruzione.
6. tetti a spiovente devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua, nonché in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.

Art. 122 - Laboratori, autorimesse, impianti termici

1. Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di eiezione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.
2. Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico (L. n. 615/66) ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Art. 123 – Camini e condotti speciali

1. I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed in modo che si

possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici. Quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o csimili, debbono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno 1,00 mt (un metro), salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata dall'Autorità comunale per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini;
- la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di mt. 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

2. Ogni apparecchio di combustione deve essere munito di propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungatesi oltre il tetto o di elementi con tiraggio forzato. I condotti di fumo e di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore, e ciò allo scopo di ricavare tra il condotto e la controcanna, una intercapedine di almeno cm. 3.

3. Le canne fumarie dei camini e caloriferi, nonché le canne di aspirazione, debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Sono da evitare i contatti con vani ascensore.

4. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica. La sezione delle canne fumarie deve essere proporzionata al volume dei gas della combustione e comunque non inferiore a cmq 120.

5. Le canne fumarie, se esterne alle murature esterne o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica; è vietato stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospicienti il suolo pubblico.

6. I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.

7. È proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera nei locali destinati a servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno che devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata.

8. I locali caldaia devono essere nettamente separati con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

9. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

10. Le condutture e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno degli edifici debbono essere collocati esternamente alle pareti e riuscire facilmente controllabili. È comunque vietato collocare tubi del gas nel vano delle scale.

Art. 124 - Forni, centrali termiche e camini industriali

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

2. Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni

metallurgici, fucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco. I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. devono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

3. Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso un camino a mezzo di appositi tubi che si innalzano oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti e preesistenti, in conformità a quanto già disposto nel precedente articolo.

4. Fatte salve ulteriori normative specifiche, disciplinanti i casi di specie, le cantine, i locali per la caldaia, i depositi combustibili, i locali macchine degli ascensori e montacarichi, nonché gli altri eventuali vani di impianti tecnologici e/o depositi di materiale vario, devono essere muniti di serramenti incombustibili e apribili verso l'esterno.

5. I forni e i camini in generale debbono avere le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate.

6. I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite nella legge n. 857/49 e successive modifiche ed integrazioni.

7. Senza pregiudizio delle disposizioni dell'Art. 890 del Codice Civile, i camini per uso industriale non debbono mai essere a distanza minore di ml. 6 dalla pubblica via. E' prescritta altezza non minore di ml. 20 e superiore di almeno ml 6 alla altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di ml. 40.

8. Possono essere equiparati ai suddetti, al giudizio insindacabile dell'Autorità comunale, i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo. E' facoltà dell'Autorità comunale prescrivere, quando ciò sia riconosciuto necessario, l'uso di apparecchi fumivori.

9. Qualora s'intenda installare camini metallici a tiraggio meccanico deve essere, di volta in volta, presentata una domanda a parte all'Autorità comunale, corredando tale domanda di una relazione tecnica giustificativa.

Art. 125 - Regolamento per la disciplina delle attività rumorose

1. Il PUC di Tora e Piccilli comprende, ai sensi dell'art.46 della LURC, il "Piano di zonizzazione acustica" di cui alla legge 26 ottobre 1995, n°447. Tra i suoi elaborati è compreso il "Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose", quali Norme di Attuazione del suddetto Piano Comunale di Classificazione acustica del territorio.

2. Detto Regolamento comunale si considera parte integrante del presente RUEC, e deve essere parimenti rispettato ed applicato.

3. Dopo l'approvazione del suddetto Piano, gli edifici produttivi di nuova realizzazione devono attenersi alle sue prescrizioni; mentre quelli esistenti devono adeguarsi nei tempi e nei modi stabiliti dalle specifiche normative di attuazione, ed in mancanza dalle specifiche del successivo art. 140.

Art. 126 - Impianti per lavorazioni insalubri

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione (R.D. 27/07/1934 n°1265 T.U. delle leggi sanitarie; D.M. 05/09/1994; Direttiva "Seveso III" 2012/18/UE del 4 luglio 2012 sul controllo

del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose), e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali e produttive che non siano specificamente a ciò destinate.

2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali e produttive possono permanere per non più di 5 (cinque) anni dalla data di approvazione del presente RUEC, a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla sicurezza ed alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica della ASL e della ARPAC.

3. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali.

4. Gli impianti esistenti e le attrezzature esistenti per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo le vigenti legislazioni, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dalla ASL e della ARPAC, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 127 - Terreni inquinati - Bonifica delle aree fabbricabili

1. Non è permesso collocare le fondazioni dei nuovi edifici in terreni insalubri, se non quando tali materie nocive siano state completamente rimosse anche all'intorno e, comunque, se non quando il sottosuolo corrispondente sia stato risanato e bonificato.

2. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

3. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie ed i pavimenti dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

4. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni cavi od altro, e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

5. E' proibito edificare sopra un suolo il cui livello sia uguale o più basso di quello dei corsi di acqua, fogne e bacini vicini.

Art. 128 - Pozzi, vasche e cisterne d'acqua

1. I pozzi, vasche e cisterne e gli altri recipienti, destinati ad accogliere acqua per uso civile sono ammessi unicamente se costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo etc. e mai, comunque ad una distanza minore di m 15,00 da questi.

2. I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 e con altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

3. Essi debbono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello chiudibile e di grata di sicurezza.
4. E' prescritto che l'attingimento debba avvenire unicamente a mezzo di pompe. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Capo V

DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE DI VIVIBILITA' E DI SICUREZZA DELL'EDIFICAZIONE

Art. 129 - Disponibilità opere di urbanizzazione

1. Il permesso di costruire edifici residenziali può essere rilasciato qualora esistano e siano sufficienti le infrastrutture primarie (o se la costruzione di esse sia iniziata o il relativo progetto sia approvato e finanziato), ovvero quando nella richiesta di permesso di costruire esista impegno scritto da parte degli interessati di completare le urbanizzazioni prima dell'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio.
2. Nel caso di lottizzazioni convenzionate o di comparti edilizi è fatto obbligo di includere nelle opere da realizzare gli allacciamenti esterni e tutte le urbanizzazioni primarie, nonché la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti definiti da apposita delibera di Consiglio comunale.
3. L'Amministrazione può richiedere o consentire, a suo giudizio, l'eventuale monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, o eventualmente anche primaria, in caso che le cessioni e realizzazioni relative presentino scarsa utilità pubblica.
4. La procedura di monetizzazione andrà regolamentata con apposita deliberazione dell'Amministrazione.

Art. 130 - Distanze a protezione della rete viaria all'interno ed all'esterno dell'insediamento

1. La rete viaria ricadente nel territorio comunale è divisa in rete viaria urbana e rete viaria extraurbana ai sensi del vigente Codice della Strada.
2. Per le distanze da rispettare a protezione delle diverse sedi stradali si rinvia al D.L. n. 285/92, modificato dal D.L. n. 360/93, al DPR n. 495/92, modificato dal DPR n. 610/96, nonché alla Circolare n. 6709/97 (G.U. n. 38 del 16.12.1998).
3. In zona urbana la distanza delle edificazioni dalla sede stradale, in rapporto con la larghezza della strada sulla quale prospetta, è altresì indicata dall' Art. 9 del D.M. n. 1444/68 e dal punto 1.7 del Titolo II dell'allegato alla L.R. n. 14/82.
4. Tale rapporto per le strade a larghezza variabile va riferita al valore medio della sua larghezza per la sola lunghezza dell'edificio.
5. Nel caso di edificio con facciate prospicienti strade di diversa larghezza il rapporto va riferito per ogni facciata alla larghezza della strada su cui prospetta (a meno del diritto di risvolta e/o di arretramento di cui al precedente art. 68).

6. La distanza di ciascun fronte dell'edificio verso la strada, in rapporto all'altezza dell'edificio stesso, dovrà inoltre rispettare le disposizioni di cui al punto C.3. dell'allegato al D.M.LL.PP. 16.01.1996.

Art. 131 - Tutela dall'inquinamento acustico nei Piani esecutivi urbanistici

1. In sede di presentazione di Piani esecutivi urbanistici, con riferimento all'assetto planovolumetrico, alla distribuzione dei fattori di carico urbanistico ed ai diversi usi e destinazioni di progetto, dovranno essere forniti tutti gli elementi utili ai fini dell'assegnazione delle relative aree alle differenti classi di zonizzazione acustica.
2. L'approvazione dei detti Piani esecutivi comporterà l'automatico aggiornamento della zonizzazione acustica.
3. Nella distribuzione delle volumetrie sull'area dell'intervento dovranno comunque essere osservate tutte le cautele in grado di garantire lo standard di confort acustico prescritto dalla classificazione acustica relativa al comparto.
4. Le eventuali opere di protezione passiva dovranno risultare progettate ed attuate contestualmente con le opere di urbanizzazione primaria, risultando inoltre la loro completa realizzazione condizione necessaria e vincolante per il conseguimento del certificato di abitabilità da parte degli edifici alla cui protezione acustica esse risultano destinate.

Art. 132 - Norme di sicurezza antincendi

1. L'obbligo di adottare misure di prevenzione incendi riguarda, oltre ai manufatti edilizi, gli spazi di uso pubblico e aperti al pubblico, nonché l'ambiente urbano e naturalistico dell'intero territorio comunale.
2. Gli edifici abitativi o produttivi (siano essi di nuova costruzione, che per interventi sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e costruiti in modo da garantire ai fini della prevenzione incendi la massima sicurezza in tema di prevenzione (vie di esodo, salvaguardia delle strutture, ecc.) e di repressione (sistemi segnalazione e di spegnimento).
3. Per le opere edilizie destinate ad operazioni ed attività sottoposte, per disposizioni normative (DPR n. 689/1959, DPR n. 577/1982 e al d.P.R. 1 agosto 2011, n.151) al controllo del competente Comando dei VF, le verifiche sull'idoneità delle misure di prevenzione incendi e dell'efficienza in sede operativa delle stesse spettano a detto Comando, che all'uopo rilascia o diniega il prescritto certificato di prevenzione incendi, cui sono subordinati rispettivamente il rilascio del permesso di costruire e la certificazione di utilizzazione (agibilità) della costruzione.
4. Le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi, da parte del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Caserta, si distinguono nelle categorie "A", "B" e "C", come individuate nell'Allegato I del DPR 01/08/2011 n°151, in relazione alla dimensione dell'impresa, al settore di attività, alla esistenza di specifiche regole tecniche, alle esigenze di tutela della pubblica incolumità.
5. Al citato DPR 151/2011 si rimanda per procedure e modalità di: valutazione dei progetti, controlli di prevenzione incendi, attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio, obblighi connessi con l'esercizio dell'attività, deroghe, nulla-osta di fattibilità, verifiche in corso d'opera.
6. Per le opere edilizie non sottoposte per legge al predetto controllo, la verifica relativa alla

corretta previsione delle misure di prevenzione incendi compete al progettista degli impianti, mentre la verifica sull'efficienza di tali misure compete al collaudatore o allo specialista verificatore abilitato al rilascio della certificazione di conformità tecnica e di idoneità all'uso degli impianti, equivalente a certificazione di prevenzioni incendi, nell'osservanza di quanto prescritto dall'Art. 20, co.1, del DPR n. 445/2000 in materia di autocertificazioni.

7. Nell'adozione delle misure di prevenzione e di verifica sulla reale presenza delle stesse, vanno osservate tutte le disposizioni normative in materia. A titolo illustrativo si riporta in allegato al presente RUEC una elencazione di dette disposizioni normative e regolamentari.

Art. 133 - Sicurezza degli impianti

1. Tutti gli impianti relativi sia agli edifici di uso civile, che ad immobili adibiti ad attività produttiva, al commercio, al terziario ed altri usi, dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di cui alla legge n. 46 del 5/3/90, e del regolamento di attuazione di cui al DPR 6/12/91 n. 447. A tal fine all'atto della richiesta della permesso di costruire dovrà essere depositata dichiarazione asseverata del progettista che in sede progettuale sono state rispettate tutte le norme in merito.

2. Prima del rilascio del permesso di costruire e/o prima dell'inizio di validità della DIA quando ne ricorrono le condizioni dovrà essere depositato al Comune il progetto, redatto da un tecnico abilitato a tanto, degli impianti.

3. Lo Sportello Unico rilascia il certificato di agibilità solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati dove previsto, salvo quanto disposto dalle vigenti leggi.

4. Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati in conformità delle vigenti disposizioni in materia; ed in particolare, ai fini del contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, delle norme di cui alla legge n. 10/91 e del D.M. 23/11/82.

5. Gli impianti di ascensore e montacarichi devono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione incendi come definito dagli artt. 8, 9, 10, 11 del DPR 1497/63 e delle regole di sicurezza di cui al D.M. 9/12/87, n. 587.

6. Per gli impianti di ascensore negli edifici considerati nel DPR 384/78, valgono le norme ivi contenute.

7. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve essere isolato, mediante saracinesche, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

8. Ogni scala, in edifici superiori a metri 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

Art. 134 – Fascicolo del fabbricato

1. Ad ogni edificio ed a ogni manufatto edilizio in generale, ricadente nel territorio comunale, deve corrispondere un fascicolo dell'edificio o di opera edilizia dal quale risulta la relativa storia tecnico-costruttiva e amministrativa, ed in particolare:

- l'epoca di costruzione dell'opera, ove risultino indisponibili atti formali autorizzativi;
- le caratteristiche tecnico-costruttive originarie dell'opera, dedotte da documentazione in possesso del Comune o dei proprietari;
- i dati planovolumetrici dei manufatti;
- le tipologie strutturali e costruttive dell'edificio;

— gli esiti di verifiche, di analisi sui materiali, di prove di carico, di saggi, di collaudi parziali e finali, operati sulle opere murarie e sugli impianti;

— le variazioni planovolumetriche, strutturali e costruttive, funzionali, tipologiche, impiantistiche, nonché le mutazioni di destinazione dell'edificio intervenute dal momento dell'ultimazione dei lavori, e le mutazioni delle condizioni delle sistemazioni al contorno;

— gli eventi destabilizzanti eccezionali intervenuti nel corso dell'esistenza del manufatto;

— i dati di natura amministrativa, quali: rilascio di permessi di costruire, eventuali varianti o sanatorie, inizio e compimento dei lavori, nulla osta e certificazioni di deposito di progetti strutturali, verbali e attestati di conformità, certificazione di idoneità all'uso dell'opera; estremi dei soggetti intervenuti e responsabilità {committente, progettista architettonico, progettista strutturale e degli impianti, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, collaudatore statico, collaudatore, impresa esecutrice e quelle subappaltatrici di lavori specialistici).

2. Il controllo periodico sull'approntamento e sull'aggiornamento del fascicolo dell'edificio, a cura dei proprietari, è di competenza dall'UTC comunale, presso il quale è depositata copia dello stesso.

3. Anche per i manufatti edilizi con destinazione diversa da quella privata va formato, a cura del proprietario, il libretto del fabbricato e delle opere, con tenuta dello stesso, da parte del Comune e dell'Amministrazione pubblica proprietaria del bene.

Art. 135 - Disposizioni di sicurezza nell'esecuzione delle opere

1. Chiunque intenda intraprendere la esecuzione di una opera edilizia di qualsiasi natura che interessi il suolo stradale e disturbi o renda comunque pericoloso il transito, prima di dare inizio ai lavori deve recingere il luogo assegnato all'opera con un assito, steccato od altro tipo di recinzione d'aspetto decoroso.

2. L'autorizzazione ad eseguire tali opere, rilasciata dal Responsabile dell'UTC, deve contenere tra l'altro l'indicazione:

- a) del suolo pubblico che lo steccato possa eventualmente recingere;
- b) dell'altezza dello steccato medesimo;
- c) del periodo massimo di validità dell'autorizzazione..

3. Le aperture d'ingresso in tali recinti dovranno aprirsi all'interno, essere muniti di serramenti ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

4. Tutti i materiali e gli strumenti di costruzione e di demolizione debbono essere posti nell'interno del recinto.

5. Le disposizioni di cui ai comma precedenti possono non essere osservate quando si tratti di lavori di poca entità e di durata breve, di tinteggiature dei prospetti, di ripulitura dei tetti o quando all'osservanza delle disposizioni suddette ostino ragioni di pubblico transito. In tali casi, autorizzati di volta in volta dal Responsabile dell'UTC, debbono però collocarsi nel tratto stradale due o più segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

6. Le recinzioni debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di ml. 2 da questi. In ogni angolo deve essere inoltre posta una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spesa del proprietario, dal cadere del giorno al mattino secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono essere di dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da rendere facilmente visibile il recinto da ogni parte di accesso e di percorrenza.

7. I ponti, gli anditi, le scale di servizio ai lavori e le incastellature debbono essere poste in opera solidamente secondo le migliori regole dell'arte ed in modo da prevenire la caduta dei materiali e qualsiasi sinistro agli operai.

8. I ponti a sbalzo su suolo pubblico e le armature di carattere eccezionale debbono essere preventivamente approvati dall'Autorità comunale.

Art. 136 - Precauzione per assicurare la nettezza delle strade

1. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta per tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.

2. Chiunque effettui il trasporto dei materiali di qualsiasi natura a mezzo di motocarri, carriole, etc. deve provvedere che il mezzo sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 137 – Salvaguardie in caso di sospensione e ad ultimazione dei lavori

1. Qualora per un qualsiasi motivo, debba sospendersi un lavoro già iniziato, il titolare del permesso di costruire, e per esso il direttore dei lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta all'Ufficio Edilizia del Comune, indicando in tale comunicazione anche i motivi che hanno indotto alla sospensione stessa. Uguale comunicazione dovrà essere fatta anche per segnalare la data di ripresa dei lavori.

2. Il proprietario ed il costruttore che interrompono per qualsiasi ragione l'esecuzione di un'opera intrapresa, hanno l'obbligo solidale di far eseguire i lavori ritenuti necessari, per la salvaguardia dell'igiene e della pubblica incolumità. In caso di inadempimento di tale prescrizione, il Comune può provvedere all'esecuzione d'ufficio di detti lavori, rivalendosi poi della spesa sui responsabili ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia.

3. Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori il costruttore ha l'obbligo di far rimuovere gli steccati, i ponti o quanto altro posto per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni impedimento ed ingombro.

Art. 138 - Prevenzione degli infortuni

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori nei cantieri temporanei o mobili valgono le prescrizioni del D. Lgs. 14/8/96 n. 494 modificato ed integrato dal DL n. 528/99 nonché del D.Lgs. 81/08 e delle disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'atto dell'esecuzione dei lavori.

Art. 139 - Fabbricati minaccianti rovina

1. Qualora un edificio, o alcune parti di esso, minacci rovina, rappresentando con ciò un pericolo per la pubblica incolumità, il Sindaco deve intimare al proprietario la riparazione o la demolizione delle strutture pericolanti, fissando un termine non superiore a 10 giorni per l'inizio dei lavori.

2. Se il proprietario non ottempera a quanto impostogli, il Sindaco ha la facoltà di far eseguire i lavori necessari in danno, salva naturalmente l'applicazione della penalità prevista dalla legge.

Art. 140 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie è prescritto procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisorie diverse etc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

2. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

3. Si deve evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

4. E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dei tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti fatti discendere con cautele attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, saranno ammassati in appositi spazi ovvero dentro gli steccati, quando non siano versati direttamente dai canali nei mezzi di trasporto.

5. Rimane comunque vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico fuori dalla recinzione.

6. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle vari, il costruttore è obbligato a rimetterli in opera a totale sua spesa.

7. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. Le pareti degli scavi debbono essere pertanto, assicurate con puntelli, sbatacchiature, rivestimenti complessi o parziali, o con qualsiasi altro mezzo suggerito dall'arte. In loro mancanza le pareti debbono avere una inclinazione adeguata alla natura del terreno, alla profondità dello scavo, secondo il naturale declivio.

8. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'Autorità comunale del reperimento; l'Autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

9. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente con appositi mezzi agli scarichi pubblici, ovunque siti, anche se esterni al territorio urbanizzato.

10. Negli scarichi pubblici i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Capo VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 141 - Applicabilità del regolamento

1. Il presente Regolamento entra in vigore dopo la pubblicazione dell'atto di approvazione da

parte del Consiglio Comunale. E' depositato per quindici giorni presso la sede del Comune e ne è data notizia sul sito web del Comune.

2. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti in corso d'opera o assentite precedentemente all'approvazione definitiva del presente RUEC restano comunque eseguibili, entro il termine della loro validità, secondo le relative disposizioni.

Art. 142 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

1. Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente RUEC sono tenuti ad adeguarsi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

2. Entro 2 (due) anni dall'entrata in vigore del presente RUEC gli interessati debbono comunque provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento delle tubazioni di scarico alla fognatura;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne siano prive;
- alla eliminazione dei gabinetti esterni pensili;
- ad adeguarsi alle prescrizioni del Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose;

3. In casi di inadempienza l'Autorità comunale interviene secondo le leggi in vigore. il

Art. 143 - Abrogazione della precedente regolamentazione

1. All'atto della entrata in vigore del presente Regolamento restano abrogate tutte le disposizioni emanate in precedenza dal Comune che siano incompatibili con esso.

Art. 144 - Disposizioni nazionali e regionali vigenti

1. Le vigenti disposizioni di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche ufficiali attinenti alle materie considerate nel presente RUEC costituiscono il corpo disciplinare da rispettare ed applicare, di cui esso rappresenta integrazione e specificazione.

2. Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente RUEC gli "Indirizzi in materia energetica ambientale per la formazione del RUEC, ai sensi del comma 3 art. 28 della legge regionale n. 14/04" emanati con Delibera G.R. n. 659 del 18.04.07.

Art. 145 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali

1. L'entrata in vigore di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche ufficiali attinenti alle materie considerate nel presente RUEC successivamente alla sua entrata in vigore, comporta il necessario adeguamento di esso senza la necessità del ricorso a procedure di variante.

ALLEGATI

Allegato all'Art. 2 - Opere edilizie - Definizioni

In rapporto alla determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire, le consistenze edilizie vengono definite come segue:

- *superficie utile netta (Sun), espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, e di vani di porte e finestre;*

- *superficie non residenziale (Snr), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, e vani di porte e finestre, ovvero:*

a) cantinole e depositi anche in sottotetti, purché agibili; b) balconi, logge e ballatoi; c) terrazzi, coperture piane e lastrici solari praticabili; d) tettoie; e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio; g) vani e androni di ingresso, porticati e locali comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; h) spazi per parcheggio al chiuso e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari; i) soppalchi.

- *superficie accessoria (Sa), espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, e dei vani porte e finestre, ovvero:*

spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della Snr; b) spazi coperti di cui alla lettera d) della Snr; c) locali di cui alla lettera f) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari; d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) ed i) della Snr; e) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Non costituiscono superficie utile in termini di superficie non residenziale o accessoria i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastrici solari non praticabili.

Allegato all'Art. 9 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Sono da considerare interventi subordinati a denuncia di inizio attività i seguenti:

- a) opere di manutenzione straordinaria, e quelle di restauro e risanamento conservativo (a meno della facoltà riservata all'Amministrazione di richiedere il ricorso a permesso di costruire ai sensi del comma 2 dell'Art. 11 del presente RUEC;*
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;*
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;*
- e) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;*
- f) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini della valutazione dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*
- g) gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi vigenti che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;*
- h) le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici vigenti, diversi da quelli indicati alla lettera g) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;*
- i) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee; per gli immobili compresi nelle zone A i mutamenti della destinazione d'uso sono subordinati a permesso di costruire;*
- j) la realizzazione di pertinenze nel limite di una cubatura non eccedente il 20% del volume dell'edificio principale ed i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;*
- k) i frazionamenti di unità immobiliari;*
- l) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole di cui alla legge regionale 24 marzo 1995 n. 8.*

- m) *La realizzazione di piscine, vasche, e arredi esterni.*
- n) *interventi su impianti di depurazione o di smaltimento dei fanghi ai sensi del comma sesto dell'Art. 2 della Legge 24/12/79 n. 650;*
- o) *le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;*
- p) *l'occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero*
- q) *le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;*
- r) *l'apposizione sulle fronti esterne dei fabbricati e sulle recinzioni, o comunque in vista al pubblico di fanali, insegne, stendardi, leggende, quadri simbolici indicatori, antenne radio o televisive, lapidi, condotte elettriche, telefoniche etc., anche se tali apposizioni vengono da Enti e Concessionari di pubblici servizi;*
- s) *costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari, o indicatori, monumenti;*
- t) *le opere provvisorie;*
- u) *le mostre campionarie provvisorie all'aperto e quelle espressamente previste dalle leggi vigenti;*
- v) *le opere e le installazioni per la segnaletica stradale in applicazione del codice della strada, realizzate da Enti Pubblici;*
- w) *l'abbattimento o la variazione di alberature caratteristiche o facenti parte di orti o giardini in zona urbana, di aree destinate a verde non agricolo, la manomissione o la rimozione di rocce;*
- x) *l'apertura di condotti di adduzione e deduzione idrica e le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano in aree esterne al centro edificato;*
- y) *la realizzazione di soppalchi all'interno di unità immobiliari esistenti alle condizioni di cui all'Art. 83 del presente RUEC*
- z) *le varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.*

Allegato all'Art. 14 – Soggetti aventi diritto a titolo abilitativo

Soggetti aventi diritto a titolo abilitativi:

- *il proprietario dell'immobile;*
- *il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;*
- *l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;*
- *l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;*
- *il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;*
- *il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art.1577 del codice civile;*
- *l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;*
- *i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:*
- *il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;*
- *l'assegnatario di terre incolte;*
- *il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;*
- *il concessionario di miniere e di beni demaniali;*
- *colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.*
- *le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Aziende municipalizzate, eccetera) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.*
- *le imprese per la realizzazione particolare di parcheggi da alienare in regime di pertinenzialità,*

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- *il delegato, procuratore o mandatario;*
- *il curatore fallimentare;*
- *il commissario giudiziale;*
- *l'aggiudicatario di vendita fallimentare.*
- *i soggetti, diversi dal proprietario relativamente alla ZTO "E – agricola".*

Allegato all'Art. 132 - Norme di sicurezza antincendi

Si elencano le disposizioni normative e regolamentari relative alle misure di prevenzione incendi e di verifica da adottare nella realizzazione di opere edilizie:

DPR n. 577/82 (regolamento servizi prevenzione e vigilanza antincendio); D.M. Min. Int. 26-6-1984, Circ. Min. Int n. 91 del 14-9-1961, D.M. Min. Int. 26-3-1985, norme UNI 9502/3/4 (combustibilità materiali e componenti edilizi,

protezione contro il fuoco di fabbricati con strutture in acciaio); D.M. Min. Int. 16-5-1987, n. 246 (norme sicurezza antincendio edifici civili); D.M. Min. Int. 1-2-1986 (norme sicurezza per autorimesse e simili); Norma UNI 9494 (sistemi evacuazione fumi); D.Lgs. 19-9-1994, n. 526 (sicurezza sul lavoro); Circolari Min. Int. del 11-12-85, n. 36, del 17-12-1986, n. 42, del 26-1-93, n. 24, del 29-8-1995, n. P1564/4146 (chiarimenti su adempimenti di prevenzione e protezione incendi, impianti di protezione attiva antincendio); DPR 12-1-1998, n. 37 (Regolamento dei procedimenti antincendio, a norma dell'Art. 20, co. 8, della legge n. 59/1997).

Per la progettazione, la costruzione, il collaudo e l'esercizio degli ascensori, dei montacarichi e delle scale mobili va osservata la disciplina contenuta nelle norme e relativi provvedimenti attuativi richiamati nel capo V del TU DPR 380/01, relativo alle norme per la sicurezza degli impianti.

I criteri antincendio da osservare per alcune opere edilizie non residenziali, d'interesse comune e generale, le norme da osservare sono:

- per le attività ricettive turistico-alberghiere: D.M. Min. Int. 9-4-1994, Lettere Circ. n. 1226/4122/1 del 20-5-1994, n. P 554/4/122/1 del 18-3-1995, n. P1177/4122/1, n. P2215/4122;
- per le autorimesse: D.M. Min. Int. 1-2-1986, Lettere Circ. n. 1800/4108 del 1-2-1988, n. 1563 del 29-8-1995;
- per i grandi magazzini: Circ. Min. Int. n. 75 del 3-7-1967, Lett. circ. Min. Int. n. 5210/411 fi/4/75 del 17-2-1975;
- per gli impianti sportivi: Circ. Min. Int. n. 68 del 2-7-1962, Lett. Circ. Min. Int. n. 4625/4109 del 3-3-1976, D.M. Min. Int. 18-3-1996;
- per locali di pubblico spettacolo: Circolari Min. Int. n. 53 del 20-4-1949, n. 16 del 15-2-1951, n. 12721 del 22-7-1989, n. 153/4109 del 7-1-1991, n. 22110 del 14-12-1992, D.M. Min. Int. 22-2-1996, n. 261, D.M. Min. Int. 19-8-1995;
- per musei, biblioteche e archivi R.D. 7-11-1942, n. 1564, Circ. Min. Int. n. 54 del 15-3-1967, Lettera Circ. Min. Int. n. 19917/416 del 24-9-1985, D.M. Min. Beni Cult. e Amb. 20-5-1992, n. 569, DPR n. 418/95;
- per scuole: D.M. Min. Int. 26-8-1992;
- per metropolitane: D.M. Min. Int. 11-1-1988;
- per case di riposo per anziani: Lett. Circ. Min. Int. n. 1829/4101 del 3-8-1994.

Tutte le autorimesse ad uso privato e/o pubblico sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D. M. 31/7/34, alle successive circolari emanate dal Ministero dell'Interno, al D.M. 20/11/81, ed in particolare D.M. 1/2/86 – Norme di sicurezza antincendio per le costruzioni e l'esercizio di autorimesse e simili (G.U. n. 38 del 15/2/86).

Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici che siano comunque di uso pubblico, debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti al momento della costruzione e della destinazione, con particolare osservanza alla Normativa sulla Sicurezza Antincendio II comma Art. V D.M. 28/8/84 e D.M. 9/4/94 ed alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. 118/71 Art. 27, dal regolamento di esecuzione (DPR n. 384 del 1978)