



COMUNE DI MOIO DELLA CIVITELLA (SA)

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio"

Attuazione e Gestione del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Maggio 2017 - DEF

REL.

10.4

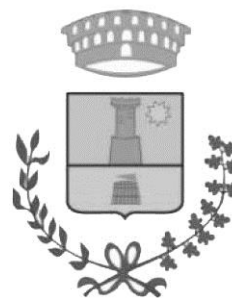
Elaborato 10

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale





COMUNE DI MOIO DELLA CIVITELLA
Piazza Municipio, 43 – Moio della Civitella (SA)
Tel. (+39) 0974 66118

Il Sindaco

Enrico GNARRA

Il Segretario Comunale

Maria Gabriella RUGGIERO

Il Responsabile del Procedimento

Geometra Angelo STIFANO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Architetto Antonio OLIVIERO

Ingegnere Renato CRISTIANO

Architetto Ermando PICCIRILLO

Studio Geologico Tecnico

Geologo Ugo UGATI

Studio Agronomico

Agronomo Antimo MAISTO

Zonizzazione Acustica

Tecnico acustico Rocco TASSO

Valutazione Ambientale Strategica

Architetto Antonio OLIVIERO

Contributi Specialistici



Ingegnere Giacomo CARISTI



Sommario

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
CAPO I – OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE	8
ART.1. OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO.....	8
ART.2. DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI VIGENTI E ADEGUAMENTO DEL RUEC.....	8
CAPO II – ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.....	9
ART.3. LA COMMISSIONE EDILIZIA.....	9
ART.4. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	9
ART.5. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	10
ART.6. LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	11
ART.7. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	12
ART.8. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE).....	13
ART.9. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)	14
CAPO III – DEFINIZIONI E PARAMETRI	15
ART.10. OPERE EDILIZIE – DEFINIZIONI	15
ART.11. PARAMETRI URBANISTICI	19
ART.12. DISTANZE	23
CAPO IV – DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO	26
ART.13. INTERVENTI EDILIZI.....	26
ART.14. MANUTENZIONE ORDINARIA	26
ART.15. MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	27
ART.16. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	28
ART.17. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	28
ART.18. NUOVA COSTRUZIONE.....	29
ART.19. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	29
ART.20. DEMOLIZIONE.....	30
PARTE SECONDA – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI	31
CAPO I – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	32
ART.21. DEFINIZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....	32
ART.22. ELEMENTI COSTITUTIVI I PUA	32
CAPO II - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	35
ART.23. SOGGETTO COMPETENTE ALLA GESTIONE DEGLI ATTI AFFERENTI ALLE PROCEDURE EDILIZIE.....	35
ART.24. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.....	35
ART.25. TITOLI ABILITANTI ALL'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE	36
ART.26. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ED ALTRE FORME DI SANATORIA	37
ART.27. ATTIVITÀ ED INTERVENTI DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA DI URGENZA.....	38
ART.28. DISCIPLINA AUTORIZZATIVA PER ATTIVITÀ PROVVISORIE O CONTINUATIVE.....	39
ART.29. AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA	40
CAPO III – I TITOLI ABILITATIVI	42
ART.30. SOGGETTI AVENTI DIRITTO A RICHIEDERE IL TITOLO ABILITATIVO.....	42
ART.31. VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI.....	43



ART.32. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	43
ART.33. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PERMESSO DI COSTRUIRE	44
ART.34. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI.....	46
ART.35. TERMINI DI DECADENZA, VARIANTI E PROROGHE AL PERMESSO DI COSTRUIRE	46
ART.36. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)	47
ART.37. DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) E DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)	48
ART.38. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DIA, ALLA SCIA E ALLA CIL	49
ART.39. CONTROLLO SULLE OPERE SOGGETTE A DIA, SCIA E CIL	50
ART.40. ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AI TITOLI ABILITATIVI.....	50
ART.41. COMUNICAZIONE DELL'INIZIO DEI LAVORI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA	52
CAPO IV – ESECUZIONE DEI LAVORI	53
ART.42. COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI	53
ART.43. RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI	53
ART.44. ORDINE DI CANTIERE.....	53
ART.45. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO.....	54
ART.46. SALVAGUARDIE IN CASO DI SOSPENSIONE E AD ULTIMAZIONE DEI LAVORI	54
ART.47. DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA	54
ART.48. RINVENIMENTI	55
ART.49. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI.....	55
ART.50. VIGILANZA SUGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI	55
ART.51. ILLEGITTIMITÀ E SANZIONI	56
CAPO V – CONCLUSIONE DEI LAVORI.....	57
ART.52. ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI	57
ART.53. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	57
ART.54. PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA...	58
ART.55. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	59
ART.56. SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E FASCICOLO DEL FABBRICATO	59
CAPO VI – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	61
ART.57. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO	61
ART.58. RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	61
ART.59. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	62
PARTE TERZA – REQUISITI DELL'AMBIENTE URBANO	63
CAPO I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	64
ART.60. DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	64
ART.61. ATTREZZATURE PER IL VERDE E PER GLI SPAZI PUBBLICI.....	64
ART.62. ARREDO URBANO	64
ART.63. CHIOSCHI ED EDICOLE.....	65
ART.64. MARCIAPIEDI E PASSAGGI PEDONALI.....	65
CAPO II – INTERVENTI SU SUOLO PUBBLICO.....	66
ART.65. INSEGNE PUBBLICITARIE E VETRINE	66
ART.66. ARREDI MOBILI ANNESSI A PUBBLICI ESERCIZI (DEHORS).....	66
CAPO III – TOPONOMASTICA E NUMERI CIVICI	68



ART.67. <i>TOPONOMASTICA</i>	68
ART.68. <i>NUMERO CIVICO</i>	68
ART.69. <i>NUMERAZIONE INTERNA</i>	68
PARTE QUARTA – REQUISITI DEGLI EDIFICI E LORO INSERIMENTO AMBIENTALE	69
CAPO I – DEFINIZIONI GENERALI DEGLI EDIFICI	70
ART.70. <i>SEMINTERRATI E LOCALI INTERRATI</i>	70
ART.71. <i>SOTTOTETTI</i>	70
ART.72. <i>SOPPALCHI</i>	71
ART.73. <i>SPORGENZE FISSE E MOBILI</i>	72
ART.74. <i>BALCONI</i>	72
ART.75. <i>TERRAZZI</i>	72
ART.76. <i>ABBAINI E LUCERNARI</i>	72
ART.77. <i>PORTICATI</i>	73
ART.78. <i>CORTILI E CAVEDI</i>	73
ART.79. <i>AREE PAVIMENTATE</i>	73
ART.80. <i>PARCHEGGI PERTINENZIALI</i>	74
ART.81. <i>EDIFICI AD USO AGRICOLO</i>	74
ART.82. <i>PREFABBRICATI</i>	74
ART.83. <i>PERTINENZE</i>	74
ART.84. <i>MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE</i>	75
CAPO II – NORME IGIENICHE E DI FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI	77
ART.85. <i>CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI</i>	77
ART.86. <i>AGIBILITÀ DEI LOCALI. ALTEZZE MINIME</i>	78
ART.87. <i>SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE DEI LOCALI</i>	78
ART.88. <i>REQUISITI DI ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE</i>	79
ART.89. <i>ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ</i>	79
ART.90. <i>TEMPERATURA INTERNA</i>	80
ART.91. <i>ISOLAMENTO ACUSTICO</i>	80
ART.92. <i>FABBRICATI IN ZONA RURALE</i>	80
ART.93. <i>MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI</i>	81
ART.94. <i>SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</i>	81
CAPO III – REQUISITI DI INSERIMENTO AMBIENTALE DI EDIFICI E DELLE LORO OPERE ESTERIORI	82
ART.95. <i>DECORO DELLE COSTRUZIONI</i>	82
ART.96. <i>DISCIPLINA DEL COLORE</i>	82
ART.97. <i>DISCIPLINA DELLA FINITURA E DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO</i>	82
ART.98. <i>SERRAMENTI ESTERNI</i>	83
ART.99. <i>IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA</i>	84
ART.100. <i>IMPIANTI PER L'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI</i>	85
ART.101. <i>IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE</i>	85
ART.102. <i>IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE</i>	86
ART.103. <i>RECINZIONI E CANCELLI</i>	86
ART.104. <i>MURI DI SOSTEGNO</i>	87
ART.105. <i>INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE</i>	88



ART.106.	FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE.....	88
ART.107.	ANTENNE.....	89
ART.108.	AREE INEDIFICATE O INEDIFICABILI ED IMMOBILI IN DISUSO	89
ART.109.	MESSA IN SICUREZZA DI EDIFICI PERICOLANTI	89
CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO		91
ART.110.	PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO	91
ART.111.	NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL CENTRO STORICO.....	91
CAPO IV – REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA ENERGETICA, AMBIENTALE E DI BIOARCHITETTURA DEGLI EDIFICI		93
ART.112.	PRESCRIZIONI IN MATERIA ENERGETICA, AMBIENTALE E DI BIOARCHITETTURA.....	93
ART.113.	ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO.....	93
ART.114.	DISPOSITIVI PER IL CONTROLLO DELLA RADIAZIONE SOLARE ESTIVA.....	94
ART.115.	ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	94
ART.116.	ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	95
ART.117.	PRESTAZIONE DEI SERRAMENTI.....	96
ART.118.	MIGLIORAMENTO EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI TERMICI.....	96
ART.119.	MIGLIORAMENTO EFFICIENZA IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE	97
ART.120.	RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI.....	97
ART.121.	SISTEMI DI RICARICA AUTO ELETTRICHE	98
ART.122.	CONTENIMENTO CONSUMO ACQUA	98
ART.123.	MIGLIORAMENTO DEI REQUISITI DI AREAZIONE DEGLI EDIFICI	99
ART.124.	RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON	99
ART.125.	MIGLIORAMENTO DEI REQUISITI DI ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI.....	99
ART.126.	DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI	100
ART.127.	TUTELA DALL'AMIANTO	100
PARTE QUINTA – NORME TRANSITORIE E FINALI		101
CAPO I – NORME TRANSITORIE E FINALI		102
ART.128.	NORME TRANSITORIE	102
ART.129.	PRESCRIZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI MINORI	102
ART.130.	TOLLERANZA	102
ART.131.	ENTRATA IN VIGORE E VARIANTI	102
ART.132.	VIGILANZA E COERCIZIONE.....	102
ART.133.	VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO E SANZIONI.....	103



PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI



CAPO I – OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

ART.1. OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è, di concerto con il PUC, e le NTA, strumento della pianificazione urbanistica comunale, attraverso il quale il Comune di Moio della Civitella esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.
2. L'attività edilizia ed urbanistica è soggetta all'applicazione del presente Regolamento, che si configura come norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica all'interno del territorio comunale, nonché, alle NTA del PUC, ed alle Leggi Nazionali o Regionali vigenti applicabili in materia edilizia ed urbanistica.
3. In particolare il RUEC, in conformità con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 e con quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001:
 - a) Individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, esplicitandone le procedure amministrative;
 - b) Individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
 - c) Disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici ed ornamentali, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
 - d) Definisce, in conformità con il PUC e con le relative NTA, i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - e) Disciplina gli oneri concessori;
 - f) Specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale.
4. Il RUEC promuove l'applicazione dei principi di risparmio energetico, qualità ambientale e di bioarchitettura negli interventi edilizi in armonia con gli indirizzi in materia energetico – ambientale per la formazione del RUEC, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2004.

ART.2. DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI VIGENTI E ADEGUAMENTO DEL RUEC

1. Le vigenti disposizioni di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici (UNI, CEI), attinenti alle materie considerate nel presente RUEC costituiscono il corpo regolamentare da rispettare ed applicare, di cui il RUEC rappresenta integrazione e specificazione.
2. L'entrata in vigore di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici, attinenti alle materie considerate nel presente RUEC successivamente alla sua entrata in vigore, comporta il necessario adeguamento del testo regolamentare a cura dell'Ufficio Tecnico comunale e senza la necessità del ricorso a procedure di variante.



CAPO II – ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

ART.3. LA COMMISSIONE EDILIZIA

1. L'Amministrazione Comunale può avvalersi nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di una Commissione Edilizia comunale. Non vi è l'obbligo della costituzione della commissione.
2. La Commissione Edilizia è l'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, in merito a:
 - Le richieste di permesso di costruire;
 - Le interpretazioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione del PUC;
 - L'assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso già rilasciati.
3. La Commissione può essere consultata dal Sindaco o dall'Assessore Delegato, dalla Giunta e dal Consiglio Comunale anche su altre questioni attinenti le materie urbanistico-edilizie come:
 - Strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
 - Strumenti di pianificazione negoziata;
 - Convenzioni ed accordi di programma;
 - Programmi pluriennali di attuazione;
 - Modifiche ai regolamenti edilizi;
 - Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico.In ogni caso sono fatte salve le competenze della Commissione Edilizia Integrata, istituita dalle leggi regionali.
4. Il parere della Commissione Edilizia viene espresso sulla base della progettazione presentata e della relazione istruttoria trasmessa dal Responsabile del Procedimento (RUP).
5. Il parere favorevole può suggerire speciali condizioni, l'osservanza di determinate modalità o l'introduzione di modifiche al progetto presentato.
6. I pareri devono essere motivati ed in caso di parere non favorevole devono riportare specificatamente tutti i motivi con i relativi riferimenti normativi e legislativi.
7. Non sono soggette all'esame della Commissione Edilizia le istanze di Condonò Edilizio, le Denunce di Inizio Attività e le Segnalazioni certificate di inizio attività.

ART.4. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è formata da membri di diritto e membri elettivi, ed ha la seguente composizione:
 - Un membro di diritto, con funzione di presidente:
 - a) Il Dirigente dell'Ufficio tecnico Comunale, che, in caso di necessità, ha facoltà di delega ad altro tecnico comunale del settore;
 - Tre membri elettivi da individuarsi tra le seguenti figure professionali:
 - a) Ingegnere;
 - b) Architetto;
 - c) Avvocato esperto in diritto edilizio e urbanistico;
 - d) Geologo;
 - e) Geometra o perito edile;
 - f) Agronomo o perito agrario.



2. I membri elettivi della Commissione Edilizia sono designati dal Consiglio Comunale e durano in carica per la durata del Consiglio stesso (ed in proroga fino alla nuova nomina del Consiglio subentrante). Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive. L'indicazione dei nuovi membri va operata dal Consiglio subentrante entro i 90 giorni successivi alla data della sua entrata in carica; in caso di inottemperanza i membri elettivi vengono prescelti dal Sindaco.
3. I membri elettivi saranno scelti dal Consiglio Comunale, fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, sulla base della documentazione attinente la propria attività professionale, attestata dal possesso di adeguato titolo di studio nonché dalla comprovata esperienza nelle materie concernenti l'architettura, l'urbanistica, l'attività edilizia, l'ambiente, lo studio e la gestione dei suoli.
4. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.
5. I membri elettivi, che risultassero assenti ingiustificati per più di due sedute consecutive saranno di fatto ritenuti dimissionari ed i nuovi membri nominati in loro vece dureranno in carica fino al compimento del periodo di validità degli altri membri.

ART.5. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce per l'espressione dei pareri rientranti nelle sue competenze. Le adunanze della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti della Commissione, oltre al Presidente.
2. La convocazione dei componenti la Commissione dovrà essere fatta dal Presidente con avviso scritto, con allegato l'elenco delle pratiche da trattare, recapitato almeno tre giorni lavorativi prima della data stabilita per la seduta. Sono ammessi termini abbreviati nei casi di urgenza.
3. I pareri della Commissione sono resi a maggioranza semplice dei presenti, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale attraverso apposita relazione scritta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
4. I pareri della Commissione Edilizia vanno espressi e trasmessi agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del periodo utile al rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività prescritto dal presente RUEC.
5. Svolge funzioni di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, un dipendente tecnico – amministrativo del Comune indicato dal Dirigente dell'U.T.C, che cura:
 - La redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
 - L'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della Commissione Edilizia in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo del Comune e rimesse dal Responsabile del Procedimento all'eventuale esame della Commissione;
 - La sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio che abbia richiesto il parere su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;
 - La sollecita trasmissione di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della Commissione Edilizia.

In assenza del Segretario, le funzioni possono essere svolte da uno dei membri della Commissione, che non perde il diritto di voto.

6. I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la data, i nominativi dei presenti, le motivazioni, i voti riportati favorevoli,



contrari, astenuti. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta.

7. Quando si debba trattare di argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica sull'argomento, il Presidente ha la facoltà di designare apposito relatore o di chiamare a partecipare alla Commissione per il tempo necessario una o più persone particolarmente esperte. Tali persone non hanno comunque diritto di voto. Gli autori dei progetti possono, su loro richiesta o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.
8. Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della Commissione Edilizia che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative. Della osservanza di questa prescrizione va presa nota nel verbale.
9. Il compenso dei membri componenti la Commissione Edilizia, per ogni seduta, è determinata dalla Giunta Comunale; quello degli esperti, ove consultati in Commissione, è pari al doppio di quello spettante ai componenti della Commissione stessa.

ART.6. LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo collegiale avente funzioni tecnico – scientifiche consultivo in materia paesaggistica cui spetta l'emanazione dei pareri obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti in materia di beni paesaggistici ed ambientali, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e in conformità all'art.41 della L.R. 16/2004.
2. La Commissione Locale per il Paesaggio esprime parere obbligatorio nell'ambito dei procedimenti amministrativi per il rilascio di provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici e ambientali, ed in particolare:
 - Autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale per i progetti presentati da privati ovvero per opere pubbliche;
 - Espressione del parere consultivo sui Piani Attuativi ricadenti in zone di vincolo paesaggistico e ambientale;
 - Accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt.167 e 181 del D. Lgs. 42/2004;
 - Determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 146, 159 e 167 del D.Lgs. 42/2004;
 - Pareri di cui all'art.32 della Legge n.47/85.
3. La Commissione esprime il proprio parere valutando la qualità paesaggistica, ambientale, ed architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, e prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti ed i valori paesaggistici riconosciuti.
4. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da:
 - a) Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio competente, che riveste preminente competenza nella materia, o suo delegato;
 - b) Cinque membri esperti in materia di:
 - Beni ambientali;
 - Storia dell'Arte;
 - Discipline Agricolo-forestali e Naturalistiche;
 - Discipline di Arti figurative, Storiche e Pittoriche;
 - Discipline di Legislazione dei Beni Culturali.

L'esperienza nelle specifiche materie, maturata nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, va documentata con presentazione di curriculum.



5. Assume il ruolo di Presidente della Commissione Locale per il Paesaggio il soggetto di cui al comma 4 lettera a); in caso di assenza, di impedimento o vacanza, del Presidente, assume le funzioni di Presidente il componente della Commissione più anziano secondo l'età.
6. Gli esperti, non dipendenti né amministratori del Comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme regionali vigenti e durano in carica tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

ART.7. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione Locale per il Paesaggio, previa convocazione del suo Presidente, si riunisce per l'espressione dei pareri rientranti nelle sue competenze. Le adunanze della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando intervengono almeno tre dei componenti esperti.
2. I membri della Commissione Locale per il Paesaggio che senza giustificato motivo rimangano assenti per più di tre sedute consecutive su certificazione del Presidente decadono dalla carica. Tale decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni dalla carica.
3. La convocazione dei componenti la Commissione dovrà essere fatta dal Presidente con avviso scritto, con allegato l'elenco delle pratiche da trattare, recapitato almeno tre giorni lavorativi prima della data stabilita per la seduta. Sono ammessi termini abbreviati nei casi di urgenza.
4. I pareri della Commissione sono resi a maggioranza semplice dei presenti, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'Ufficio Tecnico Comunale attraverso apposita relazione scritta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. I pareri della Commissione Locale per il Paesaggio vanno espressi e trasmessi agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del periodo utile al rilascio dei titoli abilitativi prescritti dal presente RUEC.
6. Svolge funzioni di Segretario della Commissione Locale per il Paesaggio, senza diritto di voto il Responsabile delle autorizzazioni paesaggistiche o un dipendente tecnico – amministrativo del Comune indicato dallo stesso, che cura:
 - La redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
 - L'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo del Comune e rimesse dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente all'eventuale esame della Commissione;
 - La sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio che abbia richiesto il parere su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;
 - La sollecita trasmissione di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.

In assenza del Segretario, le funzioni possono essere svolte da uno dei membri della Commissione, che non perde il diritto di voto.

7. I processi verbali delle adunanze della Commissione Locale per il Paesaggio devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la data, i nominativi dei presenti, le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta.
8. Quando si debba trattare di argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica sull'argomento, il Presidente ha la facoltà di designare apposito relatore o di chiamare a partecipare alla Commissione per il tempo necessario una o più persone particolarmente esperte. Tali persone non



hanno comunque diritto di voto. Gli autori dei progetti possono, su loro richiesta o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.

9. Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della Commissione Locale per il Paesaggio che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative. Della osservanza di questa prescrizione va presa nota nel verbale.
10. Il compenso dei membri componenti la Commissione Locale per il Paesaggio, per ogni seduta, è determinata dalla Giunta Comunale; quello degli esperti, ove consultati in Commissione, è pari al doppio di quello spettante ai componenti della Commissione stessa.

ART.8. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

1. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, a costituire un ufficio denominato SUE, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
2. Tale ufficio provvede in particolare:
 - a) Alla ricezione dei titoli abilitativi in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 36, 38 e 46 del D. Lgs. 42/2004;
 - 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 dell'art. 22 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) Al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni dei provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia 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 D.P.R. 380/2001
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, il SUE acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - Il parere dell'A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001;
 - Il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. L'ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
5. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
 - Gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del detto D.Lgs. 42/2004;



- Il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - Gli assensi in materia di vincoli e servitù viarie e ferroviarie.
6. Fino alla costituzione del SUE le funzioni, di cui ai commi precedenti e le procedure di cui al successivo art. 9, sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.

ART.9. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

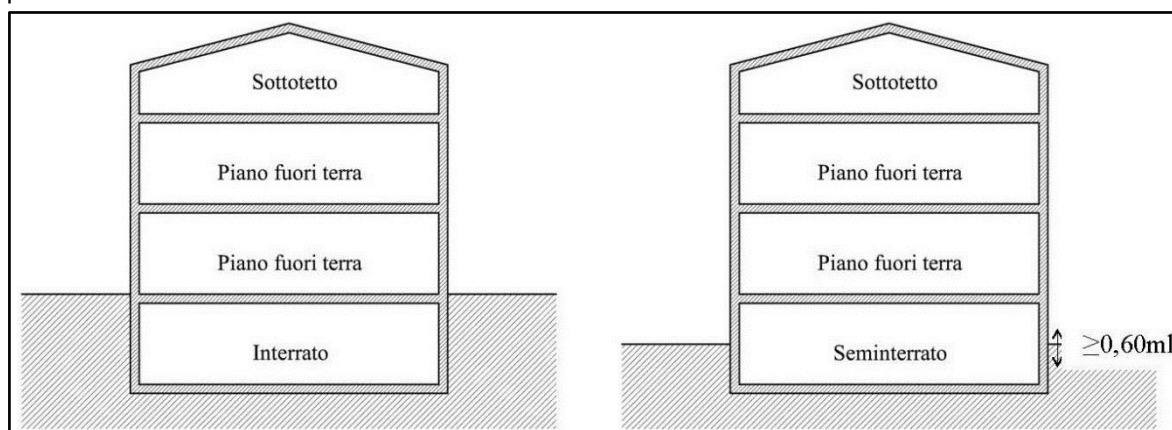
1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 447/98 e s.m.i., anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri uffici ed amministrazioni, purché riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale ed attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della progettata attività.
2. Rientrano nelle competenze del SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore.
3. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.
4. Fino alla costituzione del SUAP le funzioni, di cui ai commi precedenti sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.

CAPO III – DEFINIZIONI E PARAMETRI

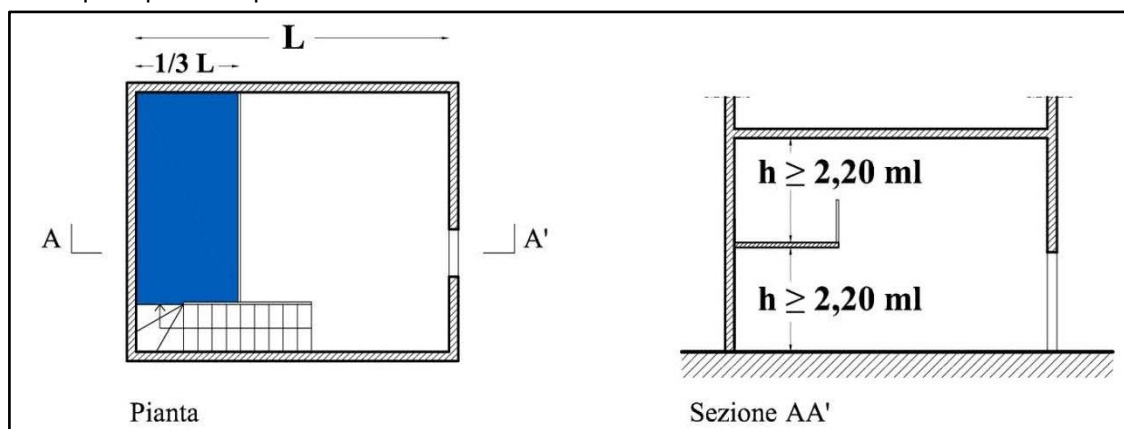
ART.10. OPERE EDILIZIE – DEFINIZIONI

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

- **Costruzione.** Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e avente le caratteristiche di solidità, stabilità e compattezza. Sono da considerarsi costruzioni anche le strutture accessorie di un fabbricato (ad esempio una scala esterna in muratura), mentre non devono essere considerati tali gli elementi che abbiano funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono, e le strutture di contenimento.
- **Edificio.** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
- **Edificio Unifamiliare.** Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
- **Piano.** Spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). La copertura può presentarsi orizzontale, inclinata o curva.
- **Piano fuori terra.** Piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati, e quindi considerati come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,50 rispetto alla quota del terreno circostante, nonché quelli che hanno il pavimento ad una quota superiore di ml 0,30 dal terreno sistemato.
- **Piano seminterrato.** Piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,60 rispetto al terreno circostante.
- **Piano interrato.** Piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati, i piani o porzioni di piano, il cui estradosso del soffitto si trovi per non più di due lati, a una quota massima di ml 0,60 dal terreno sistemato senza possibilità di finestratura, ma con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato.
- **Sottotetto.** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.



- **Soppalco.** Partizione orizzontale interna praticabile, con la quale viene ricavato all'interno di un locale principale, un quantitativo aggiuntivo non superiore ad $1/3$ della SL, o di SA. Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.



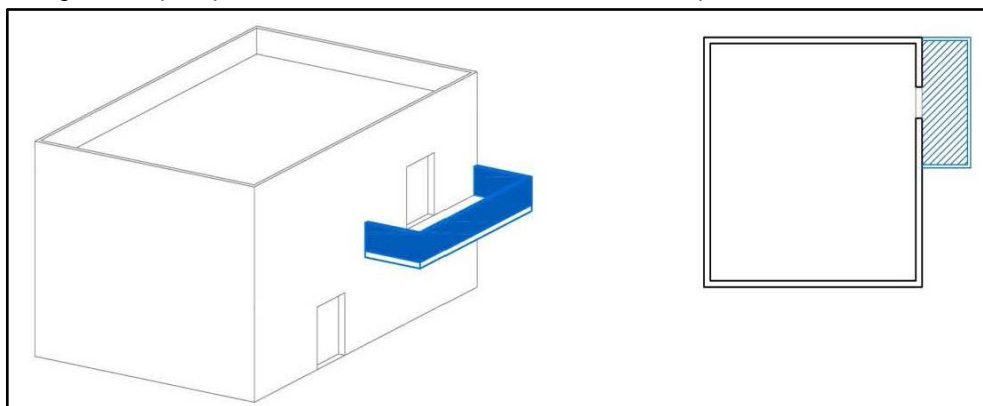
- **Volume tecnico.** Sono volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono pertanto qualificati come volumi tecnici:
 - a) Le cabine elettriche ed i locali caldaia;
 - b) Gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
 - c) Gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - d) Gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
 - e) Gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
 - f) Lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
 - g) I serbatoi idrici;
 - h) Le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
 - i) Vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
 - j) Le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
 - k) Gli impianti tecnologici in genere;
 - l) Tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

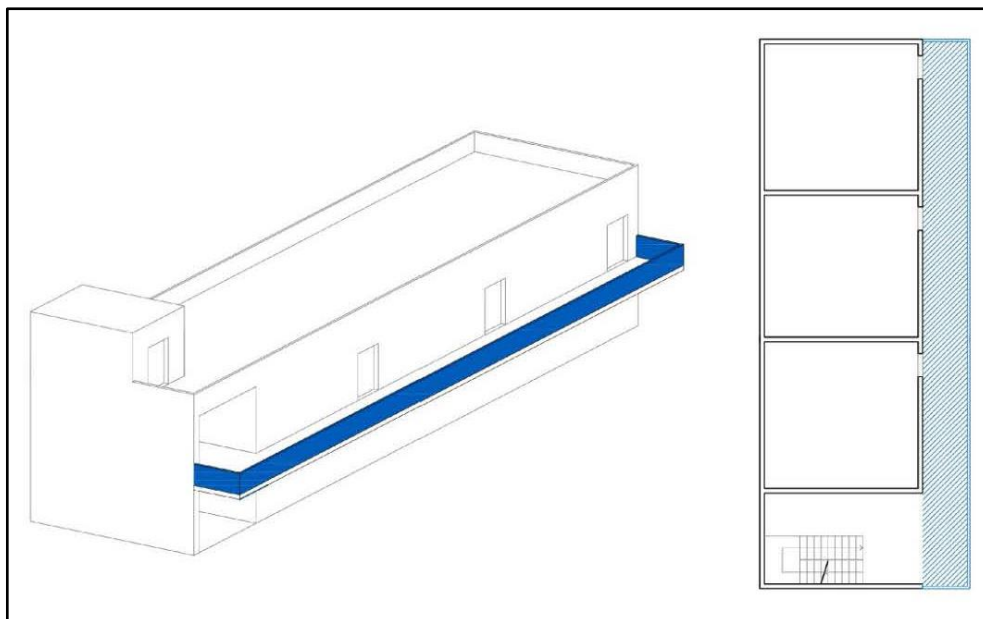
Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Non sono considerati Volumi Tecnici le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli "di sgombero" e i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico.

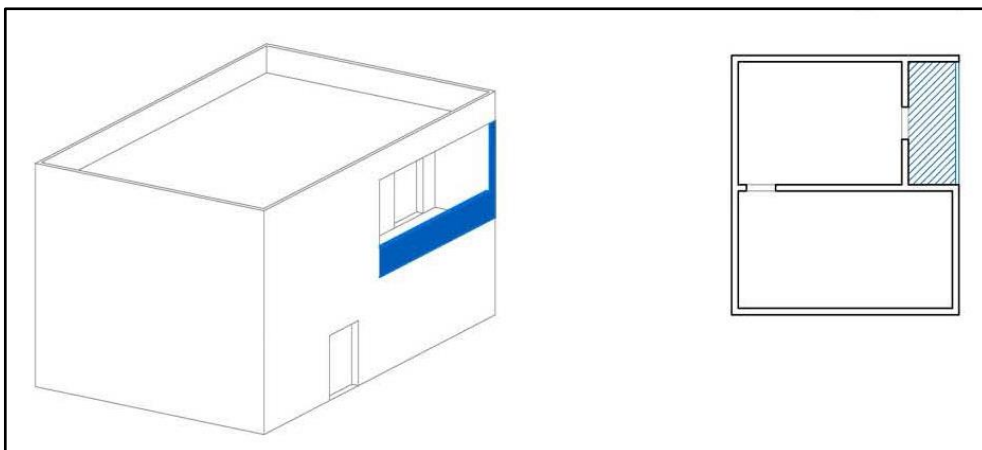
- **Alloggio.** Unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.
- **Pertinenza.** Sono pertinenze le opere edilizie destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di una costruzione principale, non utilizzabili autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.
- **Balcone.** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.



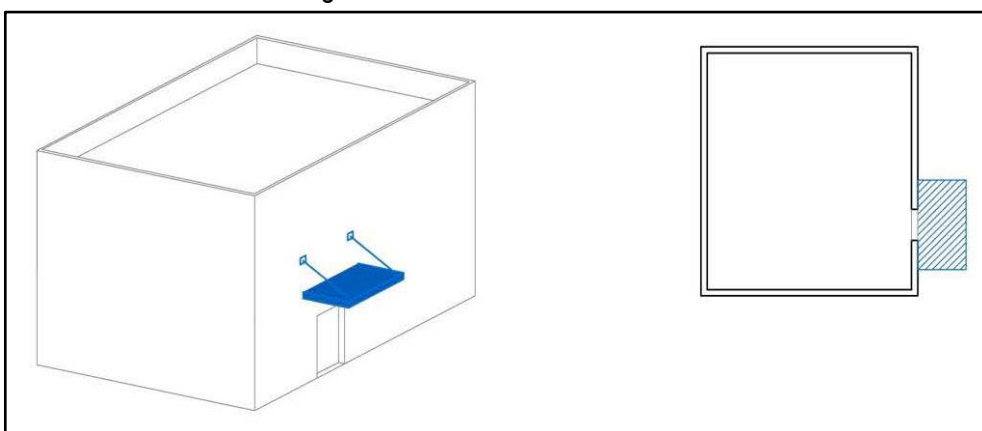
- **Ballatoio.** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.



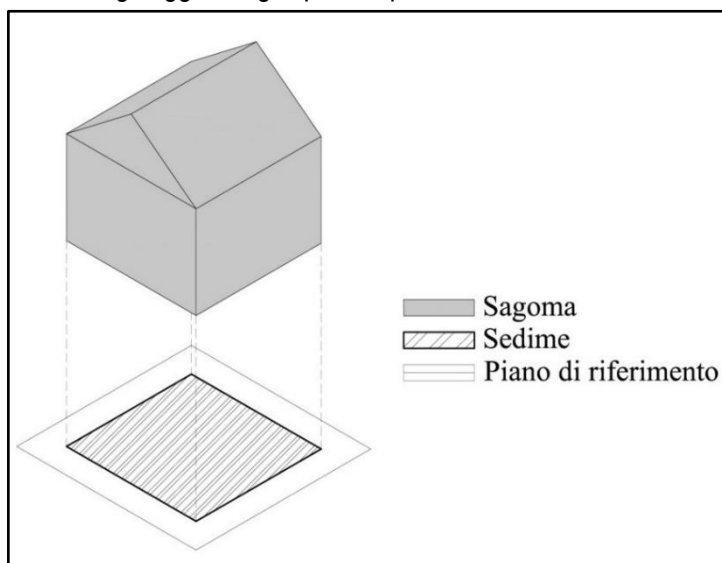
- **Loggia/Loggiato.** Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.



- **Pensilina.** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.



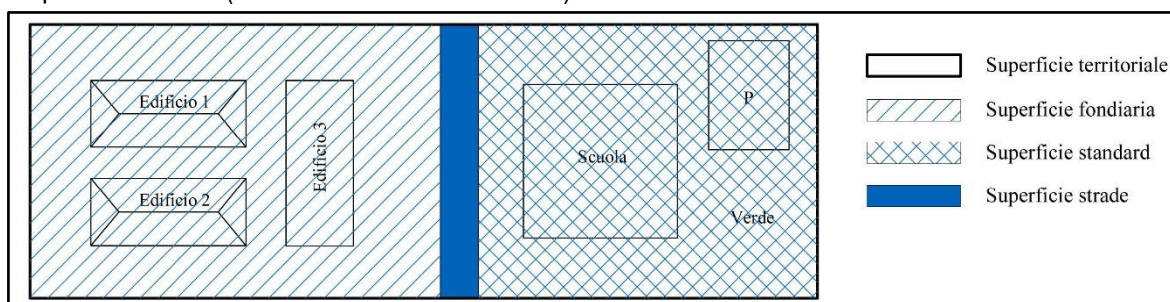
- **Sedime.** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. Il sedime è delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge e porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo.
- **Sagoma.** Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.



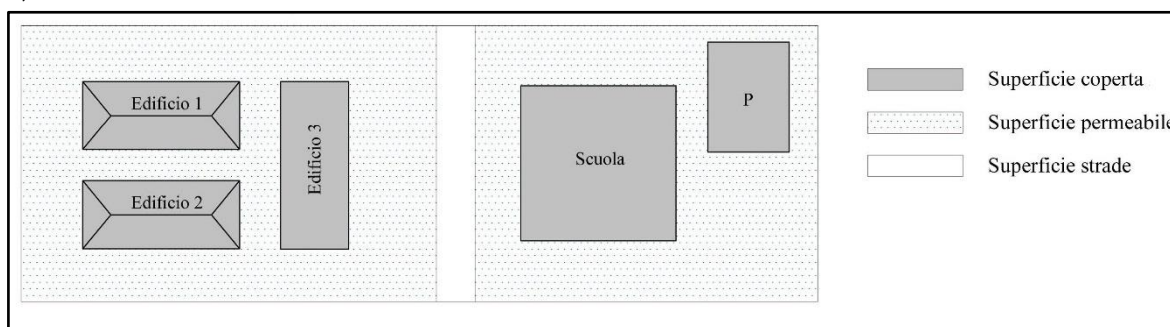
ART.11. PARAMETRI URBANISTICI

1. Ai fini dell'applicazione del RUEC sono considerati parametri urbanistici:

- **CU – Carico urbanistico.** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico – edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- **DT – Dotazioni Territoriali.** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dallo strumento urbanistico.
- **ST – Superficie territoriale (mq).** Superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura ($ST = SF + S_{STANDARD} + S_{STRADE}$).

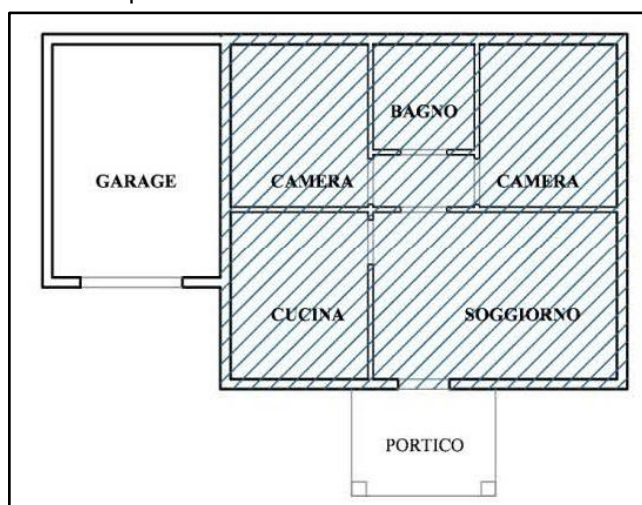


- **SF – Superficie fondiaria (mq).** Superficie del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto ($SF = ST - S_{STANDARD} - S_{STRADE}$).
- **LM – Lotto minimo d'intervento (mq).** Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.
- **IT – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq).** È il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale precedentemente definita ($I_T = V/ST$).
- **IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq).** È il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita ($I_F = V/SF$).
- **SC – Superficie coperta (mq).** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.

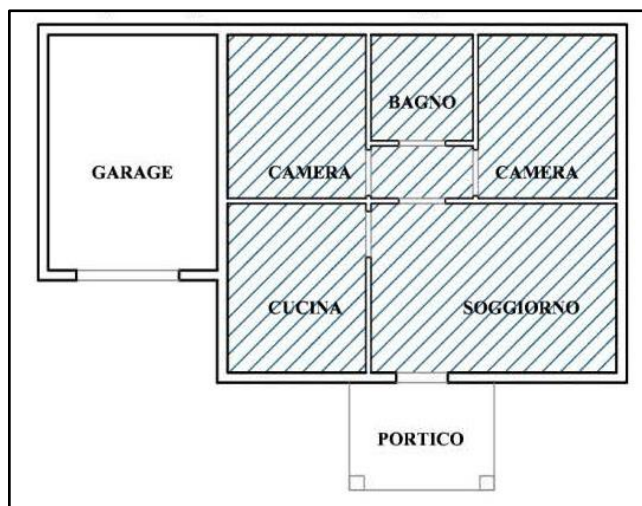




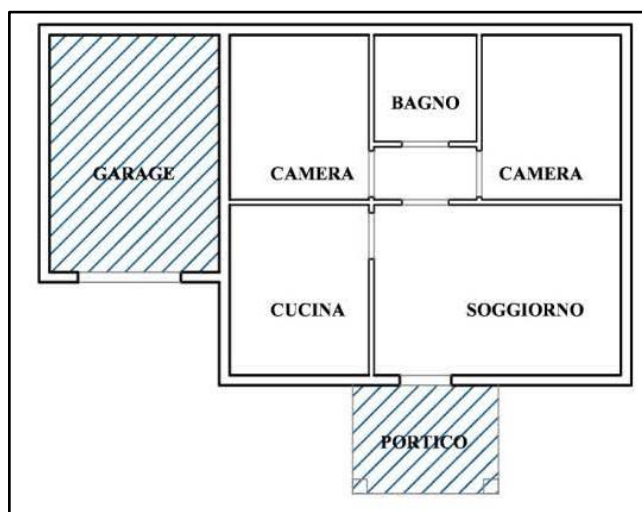
- **SP – Superficie permeabile (%)**. Porzione di superficie territoriale o fondiaria, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.
- **IPT/IPF – Indice di Permeabilità (%)**. Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- **IC – Indice di copertura (%)**. Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria (o territoriale) ($IC = SC/SF$ oppure $IC = SC/ST$).
- **V – Volume di un fabbricato (mc)**. Volume dell'edificio costituito dalla somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, ecc.) o piano di sistemazione esterna ($V = SL \times H$).
- **ST – Superficie totale (mq)**. Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. La ST si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V) aggiungendo alla SL la SA al lordo dei muri.
- **SL – Superficie lorda (mq)**. Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.



- **SU – Superficie utile (mq)**. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile

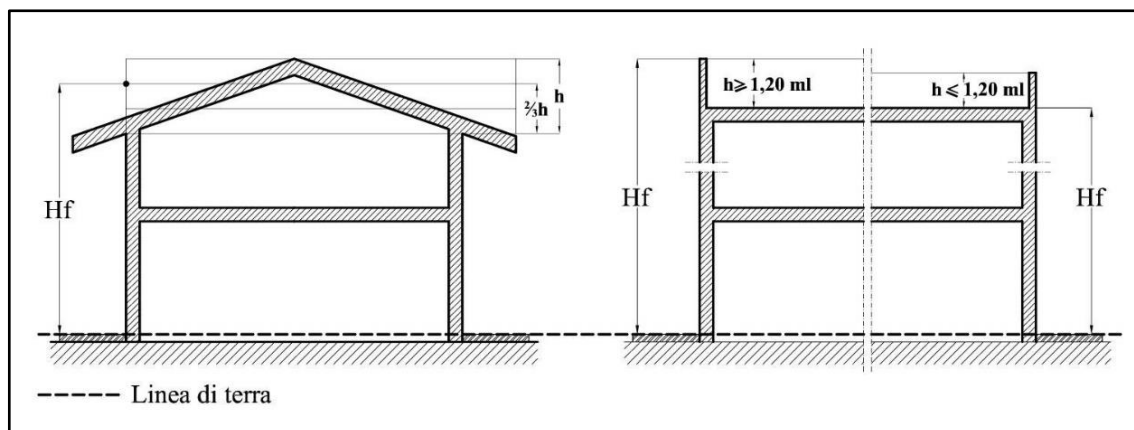


- **SA – Superficie Accessoria (mq).** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
 - a) I portici e le gallerie pedonali;
 - b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - c) Le tettoie con profondità superiore a ml 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - d) Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - e) I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - f) I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - g) Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - h) Le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.





- **SP – Superficie Parcheggi** (mq). Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Nelle residenze per superficie parcheggi si intende la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla SU dell'organismo edilizio nel caso di residenze. Il costo di costruzione della parte eccedente la SP e la SA (45% della Su) è a totale carico dell'operatore. A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 60.
- **Superficie complessiva** (mq). Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. (Superficie Complessiva = SU+60% (SA+ SP)).
- **Superficie calpestabile** (mq). Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- **N – Numero dei piani**. E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della SL. Sono altresì compresi:
 - a) Gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;
 - b) I piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani interrati e seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti SU o SA.
- **Linea di gronda**. Linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.
- **Piano di campagna**. Quota altimetrica (media) del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio urbanistico.
- **Linea di terra**. Linea data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- **HL – Altezza lorda**. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- **HF – Altezza del fronte**. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se:
 - a) La copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto (o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20) fino al piano di calpestio del medesimo terrazzo.
 - b) La copertura dell'ultimo piano è inclinata l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.
 - c) Vi sono gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza HF è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti.

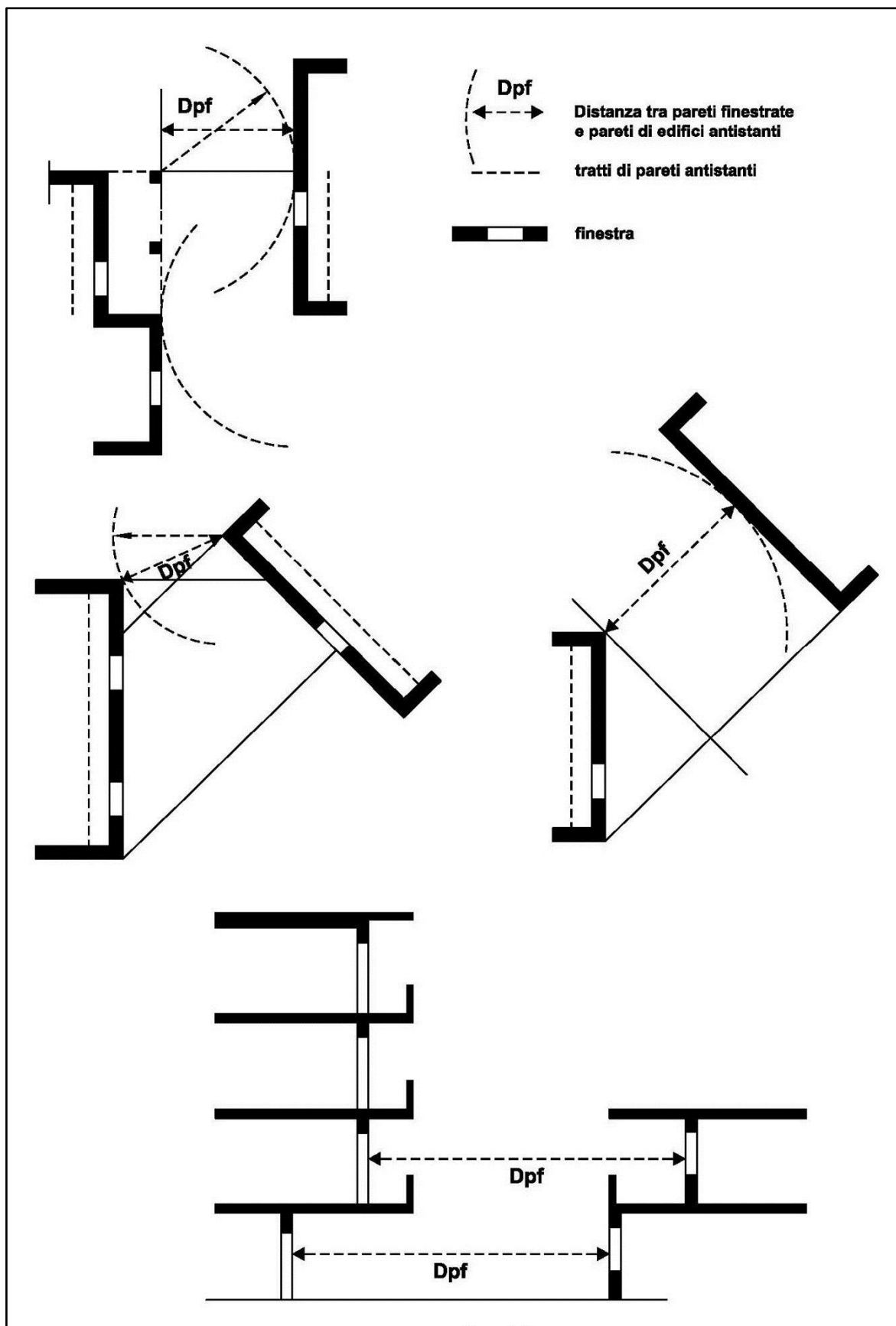


- **HE – Altezza dell'edificio.** Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- **HU – Altezza utile.** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

ART.12. DISTANZE

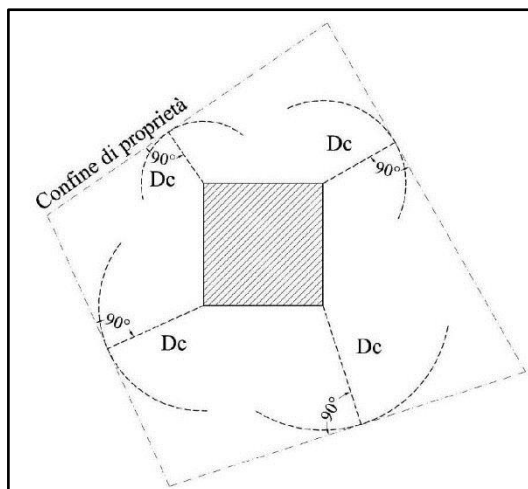
1. Ai fini dell'applicazione delle RUEC la distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. In particolare il PUC definisce:

- **DF – Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (ml).** È la distanza minima, misurata in direzione radiale, fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Nel caso di fronti non parallele la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco. Le norme relative ai distacchi tra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio, salvo quando le fronti costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi 1/4 della loro larghezza. Nei casi in cui le fronti dello stesso edificio formano fra loro un angolo interno inferiore a 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di esse, non rispettando la distanza minima stabilita dalle presenti norme, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano solo ortogonalmente alle fronti dei fabbricati.

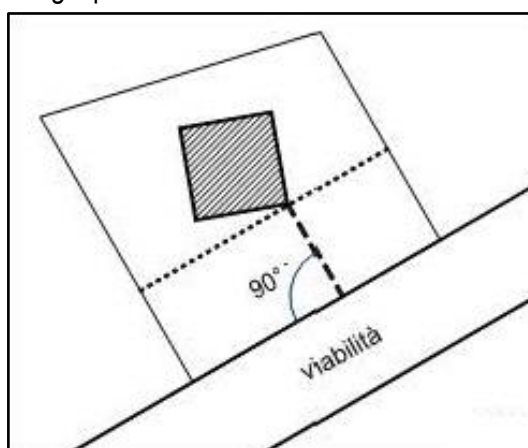


- **DC – Distanza dai confini (ml).** E' la distanza minima, misurata in direzione radiale, dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml

1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.



- **DS – Distanza dalle strade** (ml). E' la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura. Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) in quanto soggette ad esproprio. I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato.





CAPO IV – DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

ART.13. INTERVENTI EDILIZI

1. Ai fini dell'applicazione del presente RUEC sono definiti i seguenti tipi di intervento:
 - a) Manutenzione ordinaria;
 - b) Manutenzione straordinaria;
 - c) Restauro e risanamento conservativo;
 - d) Ristrutturazione edilizia;
 - e) Nuova costruzione;
 - f) Ristrutturazione urbanistica;
 - g) Demolizione
2. Le tipologie degli interventi sono definite con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001

ART.14. MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. In modo particolare sono da ritenersi interventi di manutenzione ordinaria gli interventi di:
 - Riparazione e sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, aggiunta di apparecchi e nuovi rivestimenti all'interno di locali già destinati a tali servizi;
 - Installazione, riparazione e adeguamento di reti relative ad impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, ventilazione e fornitura gas, in modo congruente con i caratteri dell'ambiente;
 - Riparazione di intonaci e tinteggiature interne, relativamente alle parti destinate ad essere periodicamente ricolorate e protette (intonaci normali, elementi in legno, ferro e pietre);
 - Riparazioni, consolidamenti e rifacimenti di finiture interne;
 - Rifacimento e riparazione delle pavimentazioni.
3. Gli interventi relativi alle parti comuni e agli esterni delle unità immobiliari, che devono obbligatoriamente interessare gli edifici nel loro complesso, sono:
 - Rifacimento di manti di copertura (anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti) e realizzazione di impermeabilizzazioni in genere, senza modifica dei materiali;
 - Riparazione degli infissi;
 - Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti;
 - Ripristino della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente colorite e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri tecnologici e fisico-chimici esistenti e le coloriture tradizionali;
 - Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, ecc.;
 - Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti congruenti con le caratterizzazioni architettoniche degli edifici.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.
5. Per gli immobili sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 in materia di Beni Culturali e Ambientali gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti sono quelli di cui al presente articolo purché non investano le parti decorative dell'edificio e non comportino modifiche della tipologia dei materiali originari né dei colori.



ART.15. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
2. Tali interventi devono essere volti a restituire efficienza funzionale e tecnologica a parti della costruzione ovvero alla costruzione nella sua interezza. Sono escluse le modifiche della forma o della posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni (cornici, marciapiedi, ornate in pietra, portali, ecc.) mentre sono ammesse le opere di reintegrazione degli elementi architettonici decorativi mancanti e deteriorati.
3. Gli interventi rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria realizzabili all'interno delle singole unità immobiliari sono a titolo esemplificativo:
 - Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti per modifiche distributive, per creazione di servizi igienici, senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio; in particolare devono essere salvaguardate le originarie sequenze degli ambienti più importanti ai piani superiori di palazzi e palazzetti;
 - Reintegrazione di elementi e parti mancanti, in corrispondenza di elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi o parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti originali.
4. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione straordinaria i seguenti:
 - Tinteggiatura e pulitura delle facciate, nel rispetto del carattere dell'edificio;
 - Consolidamento, risanamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, con tecniche congruenti al carattere dell'edificio. Non sono ammesse variazioni delle quote di imposta;
 - Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni e degradati, senza alterare il prospetto né realizzare o eliminare aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie occultate;
 - Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti;
 - Sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico-artistico con altre congruenti con il contesto architettonico;
 - Riparazione, rinforzo e ripristino dei singoli elementi di facciata e delle finiture;
 - Sostituzione di serramenti, balconi, finiture e ringhiere con altri simili;
 - Asportazione di elementi aggiunti incongrui con il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano e loro reintegrazione e sostituzione con altri, coerenti con i caratteri dell'edificio;
 - Reintegrazione e rifacimento delle pavimentazioni di parti comuni;
 - Costruzione di intercapedini interrato sotto il suolo pubblico;
 - Installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
 - Installazione di antenne di grandi dimensioni;
 - Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
 - Le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico ed energetico degli edifici.
5. Gli interventi relativi agli esterni delle unità immobiliari, nonché al sistema distributivo e ad elementi comuni a più unità immobiliari, devono necessariamente interessare gli edifici nel loro complesso.
6. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.



7. Ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi impiantistici volti all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia ed all'uso razionale dell'energia in edifici residenziali ed impianti industriali esistenti sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.
8. Ai sensi della L. n. 13/89 e del Capo III – Parte II del D.P.R. n. 380/2001, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria mentre quelle che alterano la sagoma (quali ad esempio ascensori esterni) sono assimilate ad opere di nuova costruzione e per questo necessitano del Permesso di costruire.

ART.16. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi 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.
2. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di Restauro e risanamento conservativo i seguenti:
 - a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - b) La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - c) La conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i cortili;
 - d) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - Murature portanti sia interne che esterne;
 - Solai e volte;
 - Scale;
 - Tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - e) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - f) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;
 - g) Il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - h) Il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - i) Il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali la partitura delle finestre, l'ubicazione degli elementi principali di distribuzione (scale, androni, ballatoi).
3. Sono oggetto degli interventi di restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004, nonché quelli specificamente individuati da piani urbanistici esecutivi e/o dall'Amministrazione, mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

ART.17. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso



dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
3. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

ART.18. NUOVA COSTRUZIONE

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti sono da definirsi di nuova costruzione.
2. Sono comunque da considerarsi di nuova costruzione i seguenti interventi:
 - a) 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);
 - b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di 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 salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
 - e) Gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - f) 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 inedificato.
3. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire, il cui rilascio è subordinato alla preesistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del richiedente alla realizzazione o integrazione di quelle esistenti anche a scomputo degli oneri concessori.

ART.19. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e ad essi subordinati.
3. La ristrutturazione urbanistica è un intervento volto alla definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto dell'intervento, siano essi complessi edilizi o parti di essi, nel rispetto della maglia viaria preesi-



stente. Tali interventi sono prevalentemente finalizzati alla creazione di spazi aperti di tipo pubblico destinati a verde attrezzato, parcheggi alberati, spazi urbani pavimentati. Sono consentiti interventi di demolizione di piccole costruzioni esistenti finalizzati all'eliminazione di elementi edilizi incongrui e di scarso rilievo, che hanno occupato aree originariamente libere.

4. L'intervento di "ristrutturazione urbanistica" vera e propria consiste nella sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi anche con modifiche del disegno interno dei lotti e degli isolati. Gli interventi ammissibili sono:
 - a) Abbattimento dei fabbricati esistenti;
 - b) Razionalizzazione della rete viaria e creazione di nuovi lotti per attrezzature pubbliche;
 - c) Costruzione di nuovi corpi di fabbrica, disposti in modo da determinare una migliore organizzazione urbana, con particolare riferimento alla costruzione di un nuovo sistema di spazi aperti.
5. Le nuove costruzioni dovranno rispettare parametri e indici consentiti nei diversi ambiti di interventi urbano e architettonico.

ART.20. DEMOLIZIONE

1. Sono interventi di demolizione 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 la sistemazione del terreno di sedime.



PARTE SECONDA – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA PER INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI



CAPO I – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

ART.21. DEFINIZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. I PUA sono definiti dalla L.R. 16/2004 strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del PUC, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di:
 - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942;
 - b) Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla L. 167/1962;
 - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971;
 - d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978;
 - e) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942;Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei suddetti piani o programmi.
2. Non sono considerati varianti sostanziali dello strumento urbanistico generale
 - a) Limitate rettifiche delle perimetrazioni;
 - b) Variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste;
 - c) Modifiche, non superiori al 10%, delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite di cui alla lettera b);
 - d) Incrementi nelle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;
 - e) Variazioni dell'impianto insediativo proposto che non riguardano le dotazioni di standard e servizi pubblici previsti dalla pianificazione sovra ordinaria.

ART.22. ELEMENTI COSTITUTIVI I PUA

1. Gli elaborati tecnici minimi del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata sono i seguenti:
 - a) Relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
 - b) Stralcio del PUC vigente e delle NTA, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
 - c) Documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo, completata da particolari di edifici ai quali è attribuita dal Regolamento Urbanistico una specifica categoria d'intervento;
 - d) Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano Urbanistico Attuativo e nel caso di esproprio la definizione delle indennità;
 - e) Planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano Urbanistico Attuativo con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
 - f) Relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
 - g) Progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
 - h) Planimetrie di progetto, in scala 1:500, da cui siano desumibili:
 - La rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali, illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
 - Le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con l'individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;



- La posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
- Impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
- Rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
- Rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
- Spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
- Impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
- Dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
 - Spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
 - Elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
 - Spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
 - Elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
 - Elementi di protezione da rischi particolari;
 - Opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
 - Sezioni quotate dei sottoservizi di progetto;
- Localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, con indicazione del limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;
- Categoria di intervento sugli edifici esistenti;
- i) Profili regolatori di cui almeno due perpendicolari nel rapporto non inferiore a 1:500;
- j) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
 - Superficie catastale di ogni proprietà;
 - Superficie d'intervento;
 - Superficie territoriale (St) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade: nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
 - Superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
 - Superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
 - Abitanti teorici insediabili;
 - Superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;
- k) Norme Tecniche di Attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:
 - Parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
 - Destinazioni d'uso;
 - Modalità di trasformazioni successive degli edifici, entro il termine di validità dello strumento urbanistico;
 - Modalità di arredo degli spazi pubblici;
 - Le norme tecniche di attuazione debbono, inoltre, dettare disposizioni circa:



- Le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
 - Le destinazioni d'uso ammesse per ogni lotto;
 - Le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - Il tipo di vegetazione ammessa;
 - I materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
 - I tipi di recinzione da adottare;
 - I tipi di accesso carraio ammissibili.
2. Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, agli elaborati di cui all'articolo precedente, deve essere allegato uno schema di convenzione, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi; la stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dall'art. 17 del D.Lgs. 22/1999.
3. La convenzione deve prevedere:
- a) La cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della L. 847/1964, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dal vigente PUC; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere in alternativa la possibilità di richiedere anziché la cessione diretta delle aree suddette, il pagamento di una somma commisurata al valore effettivo delle aree; tale somma non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione che pertanto rimangono dovuti anche in caso di monetizzazione delle aree;
 - b) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonché di una quota parte di quelle secondarie; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle Caratteristiche dell'insediamento. Nella Convenzione devono essere infine precisati:
 - Le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
 - Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
 - Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione degli interventi da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
 - Periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
 - Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (fideiussione bancaria o deposito cauzionale di somma a garanzia).



CAPO II - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

ART.23. SOGGETTO COMPETENTE ALLA GESTIONE DEGLI ATTI AFFERENTI ALLE PROCEDURE EDILIZIE

1. Tutti gli atti afferenti alle procedure edilizie, incluso il rilascio del Permesso di costruire e gli atti ad esso connessi, la stipula delle convenzioni e gli atti repressivi dell'abusivismo edilizio, competono, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e dello Statuto comunale, al Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata o ad altro Funzionario titolare di posizione organizzativa della stessa Area.

ART.24. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

1. Fatte salve le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale, e comunque nel rispetto delle altre 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 codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a) Interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o 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 serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
 - f) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee individuate dallo strumento urbanistico vigente.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) Gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio
 - b) Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) I pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.Lgs. 42/2004;
 - e) Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
 - f) Le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.



3. Non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'Ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alla norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, i progetti relativi a:
 - a) Opere pubbliche comunali, il cui progetto è approvato dal competente organo comunale, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia e di tutti gli altri pareri specifici, quando e se richiesto;
 - b) Opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
 - c) Opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - d) Opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 367/2000: in tal caso la deliberazione approvativa dell'accordo di programma ha il valore di permesso di costruire.
4. Per le opere di cui al comma precedente, Il responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche; deve essere altresì acquisito il parere della Commissione Edilizia, nei casi obbligatoriamente richiesti da legge o qualora il Responsabile del SUE lo ritenga indispensabile.

ART.25. TITOLI ABILITANTI ALL'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

1. Sono titoli abilitanti all'esecuzione di opere edilizie il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività (DIA) e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Questi titoli sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso dei termini per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
2. Sono subordinati al rilascio di Permesso di Costruire i seguenti interventi:
 - a) Gli interventi di nuova costruzione;
 - b) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
 - d) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee;
 - e) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito;
 - f) Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E.
3. Sono subordinati alla SCIA gli interventi non riconducibili a quelli di cui al comma 2 del presente articolo e quelli di cui all'articolo 13, che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, del presente RUEC e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. Sono altresì realizzabili mediante SCIA, ad eccezione degli immobili compresi nelle zone omogenee A, le varianti a Permesso di Costruire che:
 - a) Non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività



- di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali SCIA costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- b) Non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore. La fine dei lavori dovrà essere comunicata con attestazione del professionista,
4. In alternativa al Permesso di Costruire sono realizzabile mediante DIA, ad eccezione degli immobili compresi nelle zone omogenee A, i seguenti interventi:
- a) Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia;
 - b) Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da Piani Urbanistici Attuativi, 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) Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

ART.26. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ED ALTRE FORME DI SANATORIA

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda, può presentare al Responsabile del SUE una richiesta volta ad ottenere un permesso costruire in sanatoria.
2. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati propri del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività:
 - a) Relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
 - b) Elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
3. Il rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
4. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad "ordinario" permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.
5. In caso di mancato ritiro del titolo abilitativo in sanatoria, ovvero del mancato pagamento dell'oblazione di cui al precedente punto 4, entro il termine di 60 giorni verrà avviato il procedimento previsto dalla vigente normativa in materia di abuso edilizio. Il permesso di costruire in sanatoria potrà comunque essere ritirato prima della comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento di cui sopra.



ART.27. ATTIVITÀ ED INTERVENTI DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA DI URGENZA

1. Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale 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.
2. Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali, quali alluvioni, frane e terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico sanitarie e ambientale comunque da eventi costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e di beni.
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. 42/2004, 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 comma 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, da accertarsi con sopralluogo e conseguente verbalizzazione, 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 comma 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 di Inizio Attività.
8. Ove gli interventi di assicurazione disposti riguardino beni sottoposti a vincolo, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la disposizione va trasmessa per conoscenza alla Soprintendenza competente, ove la stessa non abbia già assunto autonomi provvedimenti. Nell'ipotesi che le opere in questione debbano avere caratteristiche particolari per non compromettere la conservazione assoluta dello stato dei luoghi, compresa quella di eventuali materiali crollati, il provvedimento comunale va preventivamente concordato con la predetta Soprintendenza.
9. Opere urgenti e 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 del D.Lgs. 267/2000, o ordinate dall'Autorità Giudiziaria.



ART.28. 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, 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 RUEC.
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 simili, 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 6,50 mq e l'altezza va contenuta nei 3,00 ml
4. L'installazione di tendoni e strutture gonfiabili è consentita per aree coperte non superiori ad un terzo 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 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;



- 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 ecc., 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 dell'edificio. I pannelli vanno sistemati in copertura, e nel caso di tetti a falde, vanno disposti quanto più possibile 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;
5. 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.

ART.29. AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

1. Le opere di seguito riportate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggette a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì ad autorizzazione amministrativa:
 - a) Tende e frangisole che aggettano sul suolo pubblico o installate in edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza);
 - b) Mezzi pubblicitari;
 - c) Targhe nei casi previsti;
 - d) Bacheche e vetrine;
 - e) Addobbi;
 - f) Opere mobili di arredo del verde nei casi previsti;
 - g) Manufatti temporanei e stagionali;
 - h) Monumenti, cippi e targhe commemorative;
 - i) Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico;
 - j) Abbattimento degli alberi nei casi previsti;
 - k) Apposizione di indicatori e altri apparecchi;
 - l) Interventi di sistemazione del verde.
2. La domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.



3. Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda debbono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
4. Il Responsabile del Procedimento può:
 - a) Dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
 - b) Richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti.



CAPO III – I TITOLI ABILITATIVI

ART.30. SOGGETTI AVENTI DIRITTO A RICHIEDERE IL TITOLO ABILITATIVO

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
 - a) Il proprietario dell'immobile;
 - b) Il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) L'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) L'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;
 - e) Il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
 - f) Il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
 - g) L'affittuario agrario (L. 11/1971) ed il concessionario di terre incolte (L. 440/1978) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - h) I titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali:
 - Il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - L'assegnatario di terre incolte; il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - Il concessionario di beni demaniali;
 - Colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
 - i) Le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;
 - j) In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - Il delegato, procuratore o mandatario;
 - Il curatore fallimentare;
 - Il commissario giudiziale;
 - L'aggiudicatario di vendita fallimentare;
 - Il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
 - L'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
 - L'assegnatario di aree PEEP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
 - Il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;
 - k) Ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla Legge o dal contratto.



3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di indicare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.

ART.31. VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o agli aventi causa del titolare.
2. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile del SUE la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.
3. Il SUE provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta, ed a dare comunicazione scritta sia al nuovo che al precedente titolare.
4. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del titolo abilitativo.

ART.32. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti aventi diritto a richiedere il titolo abilitativo individuati nel presente RUEC, va presentata al SUE corredata dalla documentazione richiesta dal presente RUEC. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Il SUE comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della L. 241/1990. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi del SUE, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
4. Qualora in corso di istruttoria, il responsabile di procedimento verifichi la necessità di acquisire ulteriore documentazione integrativa (che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente) finalizzata al proseguimento dell'istruttoria, anche nel caso in cui si rilevi l'esistenza di novità non presenti o non evidenziate all'inizio dell'iter, può richiedere tale documentazione sospendendo, per una sola volta, i termini di 60 giorni, che ricominciano a decorrere dalla data di presentazione dei documenti richiesti. In caso di mancata presentazione sarà cura del responsabile valutare se sia possibile concludere l'istruttoria, proponendo l'atto finale al responsabile di provvedimento. Il privato interessato può chiedere la sospensione del procedimento per motivi di comprovato interesse per un periodo che deve essere espresso e sempre in considerazione delle esigenze del giusto procedimento. L'assenso alla sospensione deve essere dato con atto espresso. Documenti ed atti integrativi possono essere richiesti anche su richiesta della Commissione Locale per il Paesaggio.



5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità, anche sulla base del parere reso dalla Commissione Locale per il Paesaggio, può, nel termine di 60 giorni, richiedere tali modifiche, anche convocando l'interessato per un'audizione. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni; anche in questo caso, come in quello descritto al comma 3, il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
6. Nel caso in cui l'interessato richieda allo SUE, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti di assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, presentando la relativa documentazione, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate.
7. Il provvedimento finale, che il SUE provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di provvedimento cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi la determinazione motivata di conclusione del procedimento, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Nel caso in cui la proposta di conclusione del procedimento sia negativa, prima del diniego viene emesso il preavviso contenente tutti i motivi del futuro diniego ai sensi dell'articolo 10 bis della legge 241/90. Entro il termine di almeno dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatta salva la specifica disciplina delle interruzioni e sospensioni di cui ai commi precedenti, fatta salva la disciplina in materia di accertamento di conformità, fatti salvi i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali, e fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 10.
10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 7 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della L. 241/1990. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del D.Lgs. 42/2004.
11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi realizzabili attraverso DIA o SCIA, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

ART.33. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La richiesta di permesso di costruire viene redatta sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente
2. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della quale la richiesta è irricevibile:



- a) Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 445/2000 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
 - b) Planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, in data non anteriore a tre mesi;
 - c) Elaborati grafici in duplice copia cartacea e in copia digitale nelle forme prescritte dall'art. 30 del presente RUEC (salvo le ulteriori copie da presentare per l'ottenimento degli atti di assenso di Enti competenti alla tutela del vincolo);
 - d) Relazione tecnica dell'intervento comprensiva dei conteggi delle superfici esistenti e di progetto, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
 - e) Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato che attesti il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie;
 - f) Ampia documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento nonché degli immobili contermini, con planimetria dei punti di scatto, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a cm 15x10;
 - g) Attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;
 - h) Documento unico di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice (DURC);
- Inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione:
- i) Pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (Sovrintendenza BAPPSAD, VVFF, ecc.) se dovuti o esplicita richiesta al SUE con allegata la relativa documentazione;
 - j) Relazione paesaggistica (2 copie) di cui al DPCM 12 dicembre 2005;
 - k) Autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
 - l) Relazione e dichiarazione di conformità circa il superamento delle barriere architettoniche, così come previsto dalla L. 13/1989, nonché del Regolamento 503/1996;
 - m) Documentazione tecnica che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 412/1993;
 - n) Progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L. 10/1991);
 - o) Denuncia delle opere strutturali;
 - p) Certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione del permesso;
 - q) Calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard;
 - r) Progetto delle opere di urbanizzazione primarie da realizzarsi e cedere secondo i criteri individuati e definiti dall'Amministrazione Comunale.
 - s) Atto unilaterale d'obbligo;
 - t) Modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia;
3. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
4. Tutte le dichiarazioni devono essere redatte sull'apposita modulistica comunale.



ART.34. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

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 D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990.
4. 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 degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al comma 2, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.
5. Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia se istituita e la Commissione Locale per il Paesaggio se richiesto, può proporre l'assunzione di deroghe al RUEC in casi particolari riguardanti:
 - Edifici monumentali pubblici e/o privati;
 - Speciali esigenze di ambientamento;
 - Esigenze produttive particolari per caratteri localizzativi e/o per impatto occupazionale.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. 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.
6. Casi tipici di particolari esigenze possono concernere:
 - Nel centro storico, 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.;
 - Nelle zone di ampliamento: utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che alla data di approvazione del presente RUEC 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.
7. Per i permessi di costruire in deroga dovrà comunque essere rispettato quanto prescritto dall'art.6 c.1 della L.R. 14/1982.

ART.35. TERMINI DI DECADENZA, VARIANTI E PROROGHE AL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. 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. La proroga può essere



accordata, con provvedimento motivato, in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

2. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante DIA. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
5. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, anche in corso d'opera, il titolare del permesso di costruire può presentare richiesta di variante, presentando gli elaborati e la modulistica richiesta dal SUE. A tale variante si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio del permesso di costruire e la variante viene rilasciata nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
6. Il termine entro il quale si devono dare inizio ai lavori ed entro il quale l'opera deve essere completata possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.
7. Non può essere richiesta più di una proroga per i termini di inizio dei lavori e una per i termini di ultimazione dei lavori.

ART.36. DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la DIA su apposita modulistica, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta al SUE la denuncia; essa si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. La domanda è accompagnata dagli elaborati grafici e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive (con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria) essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte



non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al SUE la data di ultimazione dei lavori.

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 tali atti non siano favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non è allegato alla denuncia, spetta al SUE, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso 30 giorni dalla richiesta, il responsabile del SUE convoca una conferenza dei servizi. In tali casi il termine di 30 giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della conferenza. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato o se la conferenza ha esito non favorevole.
6. 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.
7. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
8. 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 DIA. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
9. Gli estremi della DIA devono essere contenute nel cartello esposto nel cantiere.

ART.37. DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) E DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la SCIA, su apposita modulistica presenta al SUE la segnalazione dell'inizio dei lavori che potranno cominciare contestualmente alla presentazione della documentazione. La domanda è accompagnata dagli elaborati grafici e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Nei casi in cui si applica la disciplina della SCIA prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico 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 segnalazione. Il SUE comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro 60 giorni dalla data di presentazione della SCIA il responsabile del SUE convoca apposita conferenza dei servizi



3. 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 dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.
4. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla CIL, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

ART.38. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DIA, ALLA SCIA E ALLA CIL

1. La DIA/SCIA/CIL è rivolta all'Amministrazione Comunale su apposita modulistica e deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo dell'interessato nonché del tecnico abilitato alla progettazione ed alla direzione lavori.
2. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della quale la richiesta è irricevibile:
 - a) Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 445/2000 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
 - b) Planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, in data non anteriore a tre mesi;
 - c) Elaborati grafici in unica copia cartacea e in copia digitale nelle forme prescritte dall'art. 30 del presente RUEC (salvo le ulteriori copie da presentare per l'ottenimento degli atti di assenso di Enti competenti alla tutela del vincolo);
 - d) Relazione tecnica dell'intervento comprensiva dei conteggi delle superfici esistenti e di progetto, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
 - e) Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato che attesti il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie;
 - f) Ampia documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento nonché degli immobili contermini, con planimetria dei punti di scatto, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a cm 15x10;
 - g) Attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;Inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione:
 - h) Documento unico di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice (DURC);
 - i) Pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (Sovrintendenza BAPPSAD, VVFF, ecc.) se dovuti o esplicita richiesta al SUE con allegata la relativa documentazione;
 - j) Relazione paesaggistica (2 copie) di cui al DPCM 12 dicembre 2005;
 - k) Autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
 - l) Relazione e dichiarazione di conformità circa il superamento delle barriere architettoniche, così come previsto dalla L. 13/1989, nonché del Regolamento 503/1996;
 - m) Relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione è prevista per l'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici, nonché negli altri casi previsti dalla legislazione vigente;
 - n) Documentazione tecnica che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 412/1993;



- o) Progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L. 10/1991);
 - p) Denuncia delle opere strutturali;
 - q) Certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione del permesso;
 - r) Calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard;
 - s) Atto unilaterale d'obbligo;
3. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
4. Quando l'intervento prevede opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e/o in acciaio, la DIA deve comprendere anche gli estremi dell'avvenuto deposito della documentazione presso il Comune.
5. Tutte le dichiarazioni devono essere redatte sull'apposita modulistica comunale.

ART.39. CONTROLLO SULLE OPERE SOGGETTE A DIA, SCIA E CIL

1. Il dirigente preposto, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della DIA completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente a:
- a) Verificare la completezza della documentazione obbligatoria;
 - b) Accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal tecnico abilitato rientra nei casi previsti dagli articoli che precedono.
2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione fissando il termine per la regolarizzazione. Dalla data di integrazione della documentazione decorre nuovamente il termine di 30 giorni per l'inizio delle opere. Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione richiesta nel termine fissato, la DIA è priva di effetti e la sua invalidità è dichiarata con specifico atto.
3. La DIA non costituisce titolo valido anche nel caso di mancanza dei documenti previsti nell'articolo precedente e di difformità rappresentate rispetto allo stato legittimo o allo stato di fatto.
4. Si procede alla emissione dell'ordine motivato di non esecuzione dei lavori qualora durante i controlli si verifichi l'inevitabilità della denuncia. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
5. Il controllo di merito sulle DIA, SCIA e CIL e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal tecnico abilitato, avviene a campione, per una percentuale di almeno il 50% degli interventi edilizi progettati e/o in corso di realizzazione.

ART.40. ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AI TITOLI ABILITATIVI

1. Ai titoli abilitativi devono essere allegati gli elaborati grafici, in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti e su unico supporto continuo.
2. Tutti gli elaborati devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma dell'avente titolo e la firma ed il timbro professionale del tecnico abilitato, oltre ad un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri.
3. Gli elaborati dello stato di fatto da allegare sono:



- a) Planimetria generale di PRG, in scala non inferiore a 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
 - b) Estratto della planimetria aerofotogrammetrica e della mappa catastale, in scala non inferiore a 1:1000, estesa ad una zona di almeno 300 metri di raggio dall'opera a costruirsi con la indicazione dell'orientamento, aggiornato con l'indicazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento, di tutte le costruzioni esistenti, della larghezza delle strade o degli spazi pubblici e privati sui quali prospetta l'edificio oggetto dell'intervento;
 - c) Rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali;
 - d) Rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle unità immobiliari nonché della indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo;
 - e) Sezioni di rilievo, in scala non inferiore 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi;
 - f) Prospetti di rilievo, in scala non inferiore 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), di tutti i fronti degli edifici, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi. Nel caso di edifici in aderenza vanno schematizzati i prospetti degli edifici limitrofi;
4. Gli elaborati dello stato di progetto da allegare sono:
- a) Planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circconvicini e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
 - b) Planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle essenze arboree ed arbustive, delle sistemazioni delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
 - c) Piante di progetto, in scala non inferiore 1:100, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria;
 - d) Sezioni di progetto, in scala 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi;
 - e) Prospetti di progetto, in scala 1:100 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati, con la rappresentazione dei particolari, delle finiture, dei tipi di infissi. Nel caso di edifici in aderenza vanno schematizzati i prospetti degli edifici limitrofi;



- f) Piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
- g) Tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti.
- h) Particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- i) Relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
- j) Progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- k) Progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. 46/1990 e la relazione tecnica di cui alla L. 10/1991 e L. 192/2005, quando richiesti, devono essere consegnati al SUE prima dell'inizio dei lavori.

ART.41. COMUNICAZIONE DELL'INIZIO DEI LAVORI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA

1. Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare del titolo abilitativo dovrà comunicare al SUE la data di inizio dei lavori non oltre la data dell'effettivo inizio degli stessi. La comunicazione deve menzionare:
 - a) La data ed il protocollo del deposito presso il competente ufficio della pratica inerente le opere strutturali ove presenti;
 - b) I nominativi e le qualifiche dei responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori, nonché, le generalità dell'impresa esecutrice ed il relativo DURC;
2. Qualsiasi variazione relativa agli operatori dovrà essere notificata al Comune a cura del titolare del Permesso di Costruire, entro il termine di 7 giorni dall'avvenuta variazione;
3. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui al comma 1 lettere b) o c), l'Autorità Comunale inibisce o sospende i lavori fino alla regolarizzazione amministrativa.
4. I lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.



CAPO IV – ESECUZIONE DEI LAVORI

ART.42. COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Prima di procedere all'inizio dei lavori autorizzati, il titolare del titolo abilitativo dovrà comunicare al SUE la data di inizio dei lavori entro trenta giorni dall'effettivo inizio degli stessi. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi ed i recapiti del titolare, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore.
2. I lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.
3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza, e trasmesso il Certificato di Regolarità Contributiva.
4. Qualora sia accertata la violazione delle certificazioni e documentazioni di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

ART.43. RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera assunta al protocollo la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale, ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione o comunque la verifica di un funzionario comunale, provvede:
 - a) Ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - b) Ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

ART.44. ORDINE DI CANTIERE

1. Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili o danno sia per tutta la durata dei lavori, e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
2. All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi e cognomi del titolare del titolo abilitativo e del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente oltre alle figure, ove previste, di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.
3. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti:
 - Copia del titolo abilitativo con gli allegati grafici, copia del progetto strutturale depositato, la documentazione ove prevista, di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.;



- Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento;
- 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.

ART.45. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

1. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al responsabile del SUE, con indicazione della motivazione e l'individuazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. Il permesso di occupazione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi e è subordinato al pagamento della tassa di occupazione spazi e aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere del permesso di occupazione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.
2. Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

ART.46. 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. Ugual 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.47. 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 ecc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.
2. Si deve evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
3. È 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 ammucchiati in appositi spazi ovvero dentro gli steccati, quando non siano versati direttamente dai canali nei mezzi di trasporto.
4. Rimane comunque vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico fuori dalla recinzione.
5. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle vari, il costruttore è obbligato a rimmetterli in opera a totale sua spesa.



6. 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.
7. 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.
8. Negli scarichi pubblici i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od altre irregolarità che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.
9. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

ART.48. RINVENIMENTI

1. Il titolare di titolo abilitativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Amministrazione Comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

ART.49. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI

1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo, sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, esse sono rimosse coattivamente secondo le leggi vigenti.

ART.50. VIGILANZA SUGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi degli artt. 27 e 28 del D.P.R. 380/2001
2. I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.
3. Le verifiche vanno effettuate per constatare:
 - La tenuta in cantiere del titolo abilitativo dell'intervento e degli allegati di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante gli estremi del titolo i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice;



- L'esecuzione delle opere in conformità del progetto allegato al titolo abilitativo ed il riscontro di eventuali difformità.
4. 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.
 5. Dell'esito delle verifiche va redatto apposito verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio tra i tecnici comunali verificatori, la direzione dei lavori, l'impresa esecutrice e, se del caso, il progettista dell'opera.
 6. 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 del D.P.R. 380/2001 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.
 7. 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.
 8. 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 D.P.R. 380/2001.
 9. 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 D.P.R. 380/2001, si applicano le disposizioni dell'art. 44 dello stesso D.P.R., con relative sanzioni amministrative, civili e penali.
 10. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al presente articolo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la Regione e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal presente articolo.
 11. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART.51. ILLEGITTIMITÀ E SANZIONI

1. Le diverse tipologie di illegittimità e di abusivismo accertabili attraverso la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia e le relative responsabilità e sanzioni sono definite dagli artt. dal 30 al 48 del Capo II Titolo IV del D.P.R. 380/2001.



CAPO V – CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART.52. ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI

1. Per ultimazione dei lavori degli interventi di nuova costruzione e, ove necessario, delle ristrutturazioni edilizie, si intende l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle stesse.
2. Per i restanti interventi eseguiti a seguito di DIA o SCIA l'ultimazione corrisponde all'esecuzione di tutte le opere denunciate.
3. Per le opere infrastrutturali l'ultimazione equivale alla consegna all'ente competente delle opere, conseguente alla dichiarazione della piena utilizzabilità delle stesse.
4. Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori il titolare del titolo abilitativo, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi il SUE verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo, redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo.
5. L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo SUE del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto del titolo abilitativo dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.
6. Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del permesso di costruire, prima della richiesta di agibilità il titolare, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:
 - Al collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001, per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
 - Al certificato di conformità, da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della Regione, dei manufatti ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/2001;
 - Al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con DIA;
 - Al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 117 del D.P.R. 380/2001, per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.

ART.53. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Per il disposto dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, la certificazione di agibilità è necessaria nei casi specificati al comma secondo dello stesso articolo, e cioè:
 - a) Per le nuove costruzioni;
 - b) Per le ricostruzioni o sopraelevazione, totali o parziali;
 - c) Per gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati;
2. La certificazione di agibilità è rilasciata dal soggetto di cui all'ART.23, con riferimento ai suddetti interventi, su richiesta del proprietario dell'immobile o del titolare del Permesso di costruire o della DIA o della SCIA, o dai loro successori o aventi causa.
3. La richiesta del certificato di agibilità deve essere redatta sull'apposito modello predisposto dal Comune reperibile presso gli uffici comunali e disponibile nella rete civica del Comune. La richiesta deve essere



corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo articolo e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.

ART.54. PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al comma 3 dell'ART.53, è tenuto a presentare al SUE la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione resa in originale o copia conforme:
 - a) Richiesta di accatastamento, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, con attestazione di avvenuta presentazione presso il competente ufficio provinciale dei servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate con copia delle relative planimetrie;
 - b) Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile secondo quanto prescritto dal D.M. 37/2008, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto;
 - d) Certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del DPR 380/2001 per le opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica;
 - e) Certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del DPR 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 380/2001;
 - f) Dichiarazione di conformità, sottoscritta da un tecnico abilitato, resa sotto forma di perizia giurata, delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, indicata nell'art. 11 del D.M. 236/1989 e art. 77 del DPR 380/2001 per gli edifici privati e art. 82 del DPR 380/2001 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico, ovvero dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà di adeguamento delle opere in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
 - g) Parere ASL o autocertificazione a firma del Direttore dei Lavori o tecnico incaricato, resa ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato relativamente agli aspetti igienico-sanitari, solo nei casi di edilizia residenziale e di strutture ricettive extra alberghiere, di cui alla L.R. 17/2001;
 - h) Dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori; nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il Direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;
 - i) Certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, o documenti equipollenti, nei casi previsti dalla legge, ovvero dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante l'esenzione dalla presentazione del certificato stesso;
 - j) Certificazione sul rispetto del D.M. 5/12/1997 (zonizzazione acustica);
 - k) Dichiarazione del Direttore dei lavori di allacciamento all'acquedotto pubblico, ovvero di impossibilità di tale allacciamento, corredata dal giudizio di idoneità al consumo umano dell'acqua utilizzata.



2. Il SUE comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione indicata al comma 1.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. 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. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui alle lettere d), e), f), g) dello stesso comma, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
 - a) Richiesta di accatastamento, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, con attestazione di avvenuta presentazione presso il competente ufficio provinciale dei servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate con copia delle relative planimetrie;
 - b) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

ART.55. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. Il Responsabile del SUE, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con il regolamento edilizio, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUEC e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
2. Per le abitazioni esistenti il Responsabile del SUE può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - a) Condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) Alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - c) Insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
 - d) Insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - e) Mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f) Assenza di servizi igienici;
 - g) Mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
 - h) In generale, mancanza dei requisiti di agibilità così come definiti dal presente RUEC.

ART.56. SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E FASCICOLO DEL FABBRICATO

1. Il fascicolo del fabbricato è documento obbligatorio nei seguenti casi:
 - Nuove costruzioni;
 - Ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;



- Interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulla statica dell'edificio.
Esso consta di:
 - a) Informazioni relative all'identificazione del fabbricato;
 - b) Documentazione sulla sicurezza statica;
 - c) Documentazione sulla sicurezza impiantistica;
 - d) Scheda di accertamento e valutazione della sicurezza complessiva del fabbricato.
- 2. I dati di cui alla lettera a) del comma 1 devono consentire l'esatta identificazione del fabbricato e contenere informazioni generali, riferite a dati urbanistici, catastali ed ogni ulteriore informazione utile a qualificare il fabbricato e le relative pertinenze.
- 3. La documentazione di cui alla lettera b) del comma 1 consiste nei grafici di rilievo che consentono l'individuazione dell'organismo strutturale, nella relazione geologica e geotecnica inerente la porzione di terreno interessata significativamente dagli scarichi di fondazione e nei certificati di collaudo statico, relativi ai lavori strutturali che hanno interessato il fabbricato, nonché nella valutazione della sicurezza, da redigere nel rispetto delle norme tecniche delle costruzioni approvate con D.M. 14 gennaio 2008.
- 4. La documentazione di cui alla lettera c) del comma 1 consiste nei grafici schematici di rilievo degli impianti rilevanti per la sicurezza del fabbricato, nelle attestazioni di rispondenza di detti impianti alla configurazione originaria e nelle certificazioni di cui al D.M. 37/2008
- 5. La scheda di cui alla lettera d) del comma 1 è la sintesi degli accertamenti di cui alle lettere b) e c) del medesimo comma e contiene la valutazione che il tecnico incaricato, se del caso, opportunamente supportato da specialisti dei settori coinvolti, effettua sulle condizioni di sicurezza del fabbricato.
- 6. Nella scheda di valutazione devono essere dettagliati gli interventi eventualmente prescritti dal tecnico incaricato ed effettuati ai fini del raggiungimento delle condizioni di sicurezza del fabbricato.
- 7. In sede di verifica il tecnico incaricato accerta la completezza della documentazione esistente in possesso del proprietario ed individua gli accertamenti necessari. Qualora, nel corso della valutazione, emerga la necessità di prevedere interventi per la messa in sicurezza di una qualsiasi parte del fabbricato, in relazione alla sicurezza statica o impiantistica, il tecnico prescrive al proprietario gli interventi da effettuare. Solo all'esito di detti interventi il tecnico completa la compilazione del fascicolo del fabbricato.
- 8. Il tecnico incaricato deve possedere i requisiti di qualificazione professionale necessari per poter effettuare il collaudo statico di fabbricati aventi le caratteristiche di quello per il quale va compilato il fascicolo.
- 9. Con la redazione del fascicolo del fabbricato, il tecnico incaricato certifica la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto risulta dalla documentazione di cui si compone il fascicolo medesimo, annotando, altresì, gli eventuali interventi da lui prescritti e successivamente realizzati per il raggiungimento dei livelli di sicurezza statica ed impiantistica.
- 10. Il committente dei lavori a farsi, ovvero il proprietario dell'immobile di cui si intende effettuare il cambio di destinazione d'uso, comunica al SUE, a pena di inefficacia del titolo abilitativo edilizio, l'avvenuta redazione del fascicolo.
- 11. Nel caso di lavori, il fascicolo è conservato in cantiere a cura del direttore dei lavori ed è esibito a richiesta degli organi competenti.
- 12. Al completamento dei lavori, il committente consegna il collaudo, ove previsto, e le certificazioni degli impianti realizzati al tecnico incaricato, il quale completa la redazione del fascicolo del fabbricato aggiungendovi tale documentazione. Il committente o il proprietario, prima dell'utilizzo del fabbricato, ovvero contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità, consegna copia del fascicolo al SUE, che ne cura la conservazione.
- 13. In assenza del fascicolo del fabbricato, il titolo abilitativo edilizio è inefficace e, per i lavori eventualmente eseguiti, si applicano le sanzioni previste alla parte I, titolo IV, capo II, del D.P.R. 380/2001.



CAPO VI – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ART.57. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

1. Sono sottoposte al pagamento del Contributo di Costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, tutti gli interventi di:
 - a) Ristrutturazione edilizia;
 - b) Ristrutturazione urbanistica;
 - c) Nuova costruzione.
2. Il Contributo di Costruzione è commisurato, ai sensi dell'art. 16 c.3 e seguenti del D.P.R. 380/2001 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 dalla Regione Campania. 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.
4. Nell'ambito degli interventi relativi a Piani Urbanistici Attuativi, il soggetto privato è obbligato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dalla relativa convenzione. Tale realizzazione avverrà a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione. Le opere realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune;
5. In alternativa a quanto previsto dai precedenti commi, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito degli interventi ricadenti nei Piani Attuativi Unitari, può elaborare i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutarne il costo di costruzione secondo le normative vigenti sui LL.PP. e procedere alla realizzazione, imponendo ai privati il pagamento delle spese complessive prima del rilascio del permesso di costruire. L'ammontare di tale pagamento, sostitutivo del versamento degli oneri di urbanizzazione, non potrà in ogni caso essere inferiore agli oneri di urbanizzazione stessi, calcolati secondo le tabelle parametriche regionali vigenti.
6. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i costi di costruzione ad essi relativi non devono superare i valori determinati per le nuove costruzioni.

ART.58. RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del titolo abilitativo 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 è dovuto:
 - 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 L. 153/1975 e s.m.i.;



- Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - 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;
 - Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - 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.59. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. Il titolo abilitativo 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 titolo abilitativo 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% 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 è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.



PARTE TERZA – REQUISITI DELL'AMBIENTE URBANO



CAPO I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

ART.60. DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

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

ART.61. ATTREZZATURE PER IL VERDE E PER GLI SPAZI PUBBLICI

1. Il Comune di Moio della Civitella gestisce e tutela il verde pubblico. A tal fine è stato redatto il "Regolamento del verde pubblico e privato" cui il presente Regolamento rimanda.
2. Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco, nelle aree a verde e nei giardini possono essere realizzati ed affidati in gestione a privati, manufatti (chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc.) funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.

ART.62. ARREDO URBANO

1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli riguardanti la installazione di manufatti concorrenti alla definizione dell'aspetto urbano, con esclusione di quelli destinati allo svolgimento di attività economiche.
2. A titolo esemplificativo, sono opere di arredo urbano:
 - Monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
 - Fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
 - Insegne ed indicatori segnaletici e pubblicitari;
 - Pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
 - Apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
 - Arredi da giardino e per i giochi infantili;
 - Sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, ecc.
3. Gli interventi di cui ai precedenti commi, quando realizzati da privati, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, salvo l'obbligo della preventiva acquisizione del parere della competente Soprintendenza, nei casi gli stessi interessino immobili sottoposti a tutela.
4. Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e dovranno essere oggetto di appositi Regolamenti Comunali.
5. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.



ART.63. CHIOSCHI ED EDICOLE

1. I chioschi e le edicole collocati su aree pubbliche devono essere realizzati con criteri costruttivi che si armonizzino con l'ambiente circostante, e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di Costruire. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

ART.64. MARCIAPIEDI E PASSAGGI PEDONALI

1. Lungo tutti gli edifici, da costruirsi ex novo, in fregio a spazi pubblici, dovrà essere costruito il marciapiede a cura e spese dei proprietari degli edifici stessi.
2. Le nuove strade e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, dovranno essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.
4. I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o percorsi pedonali dovranno essere di tipo antisdruc-ciolevole, compatto ed omogeneo. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione stessa devono essere del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,50; e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.
5. Per l'accesso a spazi o a edifici pubblici e di uso pubblico, nelle zone a prevalente destinazione residen-ziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccor-dati con rampe al marciapiede.
6. I marciapiedi di nuova realizzazione, devono avere la larghezza minima di ml 2,00 e dislivello non supe-riore a cm 15. Le pendenze del piano di calpestio e le altre sistemazioni devono rispondere alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.
7. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi prece-denti, a causa di oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. Qualora risulti impossibile il rispetto delle prescrizioni normative di abbattimento delle barriere architettoniche, il manu-fatto deve comunque essere eseguito in maniera di adeguarlo, il più possibile, all'accessibilità da parte dei diversamente abili, dimostrandone la effettiva fruibilità.
8. Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in fogna-tura nel rispetto delle vigenti norme.



CAPO II – INTERVENTI SU SUOLO PUBBLICO

ART.65. INSEGNE PUBBLICITARIE E VETRINE

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre su suolo pubblico dovranno essere in armonia con il fabbricato e il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è soggetta all'acquisizione dei preventivi titoli abilitanti stabiliti dalla legislazione vigente (titoli edilizi, paesaggistici, ambientali, ecc.) ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni e/o per l'occupazione di suolo, sottosuolo o soprasuolo pubblico.
3. Per la loro apposizione gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno dal quale risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, delle dimensioni, nonché di ogni particolare costruttivo. E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
4. Gli elementi installati non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni e non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio per oltre 10 cm. Esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia e manutenzione. L'eliminazione di eventuali situazioni esistenti non conformi alle prescrizioni del presente comma va effettuata, a cura e spese del proprietario, in caso di interventi di ristrutturazione ovvero previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario. È consentito apporre insegna a bandiera di sporgenza massima non superiore a ml 1,00 e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50, con il punto più basso posto a non meno di ml 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede e comunque nei tessuti storici; l'eliminazione di eventuali insegne esistenti in tali casi e zone va effettuata, a cura e spese del proprietario previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.
5. Nei tessuti edilizi storici, è ammessa l'installazione dei dispositivi di cui al comma 1 nell'ambito dei vani porta esistenti, o comunque a filo con il profilo del fabbricato.
6. Il Comune con il supporto della Commissione per il Paesaggio, potrà consentire l'installazione da parte di privati di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.
7. L'installazione d'insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada.
8. L'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari dovrà essere regolamentata da apposito Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.

ART.66. ARREDI MOBILI ANNESSI A PUBBLICI ESERCIZI (DEHORS)

1. Sono definiti "arredi mobili annessi a pubblici esercizi" (dehors) le strutture temporanee, sia a carattere estivo sia a carattere invernale, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee dei pubblici esercizi (es. bar e ristoranti), e che non comportino modificazioni permanenti dei luoghi in cui si collocano.



2. La realizzazione di questi arredi mobili, ferme restando tutte le normative di settore da applicare e le autorizzazioni amministrative ed i pareri da conseguire (autorizzazione paesaggistica, igienico/sanitaria, parere strade e viabilità, ecc.), è soggetta al rilascio di SCIA.
3. La realizzazione di questi arredi mobili dovrà essere oggetto di specifico "Regolamento per installazione di arredi mobili e dehors annessi a pubblici esercizi". Fino all'attuazione di detto regolamento i dehors devono rispettare i seguenti criteri e parametri:
 - Le dimensioni planimetriche dovranno essere congrue alle necessità dei pubblici esercizi;
 - Potrà essere realizzata una pedana anche al fine di pareggiare eventuali dislivelli del terreno; tale pedana dovrà comunque essere aderente al predetto filo per evidenti motivi di sicurezza;
 - La tipologia delle strutture verticali di fissaggio delle chiusure perimetrali e/o di sostegno della copertura diversa dall'ombrellone può essere in profilati in lega, metallo o legno, fissati alla eventuale pedana o a fioriere o poggiati stabilmente al suolo su piastre o equivalenti, di altezza massima ml 2,50 misurata dal calpestio interno del dehors;
 - La copertura non deve essere fissata al muro del fabbricato ove è sito l'esercizio, e dovrà essere costituita da telo impermeabilizzato ignifugo retto da struttura autoportante in profilati in lega o metallo; gli ombrelloni o altra copertura sono fissati alla eventuale pedana del dehors o a fioriere, poggiati stabilmente al suolo su piastre o equivalenti, o semplicemente zavorrati.



CAPO III – TOPONOMASTICA E NUMERI CIVICI

ART.67. TOPONOMASTICA

1. Il Comune applica e mantiene, sulle pareti esterne di edifici privati prospicienti gli spazi pubblici, targhe o indicatori di toponomastica urbana, targhe direzionali, cartelli o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, ecc.
2. Il Comune stabilisce le modalità attuative per la apposizione degli elementi di cui al precedente comma e le caratteristiche tecniche delle soluzioni da adottare. Devono altresì conformarsi ai modelli stabiliti dal Comune anche le indicazioni relative alla presenza di servizi.
3. Qualora l'installazione di targhe, tabelle, orologi, lapidi, ecc. riguardi pareti non prospettanti su spazi pubblici, la stessa non è assoggettata a provvedimenti abilitativi, purché il fabbricato interessato non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.
4. In caso sia stato necessario rimuovere provvisoriamente l'indicatore apposto sulla parete per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati, il proprietario è tenuto alla sua ricollocazione nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dall'Ufficio Toponomastica.
5. È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

ART.68. NUMERO CIVICO

1. Ogni accesso che, dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio.
2. Il numero civico di cui al comma precedente deve essere realizzato secondo sagoma e forma definite dal Comune, e deve essere collocato al lato della porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), in posizione ben visibile, ad un'altezza compresa tra i 2 ed i 3 metri.
3. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore dietro pagamento del relativo importo, ed è tenuto ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione stabilita.
4. Nel caso in cui l'indicatore risulti danneggiato o poco visibile, il proprietario ha l'obbligo di ripristinarlo.
5. Nei casi di demolizione di fabbricati, o di soppressione di porte di accesso dalla pubblica via il proprietario, a demolizione o soppressione avvenuta, deve dare comunicazione al Comune del numero o dei numerici civici che verranno aboliti.
6. Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi vani d'ingresso in fabbricati esistenti, i proprietari devono fare richiesta al Comune, di attribuzione dei numeri civici, da collocarsi in corrispondenza dei vani di ingresso dei predetti fabbricati.

ART.69. NUMERAZIONE INTERNA

1. In occasione della costruzione di nuovi fabbricati ovvero della ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, relativi alle singole unità immobiliari, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
2. L'assegnazione dei numeri interni di cui al precedente comma avviene dopo la presentazione all'Ufficio Toponomastica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo titolo edilizio acquisito, che individua gli accessi esterni al fabbricato, nonché tutti gli accessi relativi alle singole unità immobiliari.



PARTE QUARTA – REQUISITI DEGLI EDIFICI E LORO INSERIMENTO AMBIENTALE



CAPO I – DEFINIZIONI GENERALI DEGLI EDIFICI

ART.70. SEMINTERRATI E LOCALI INTERRATI

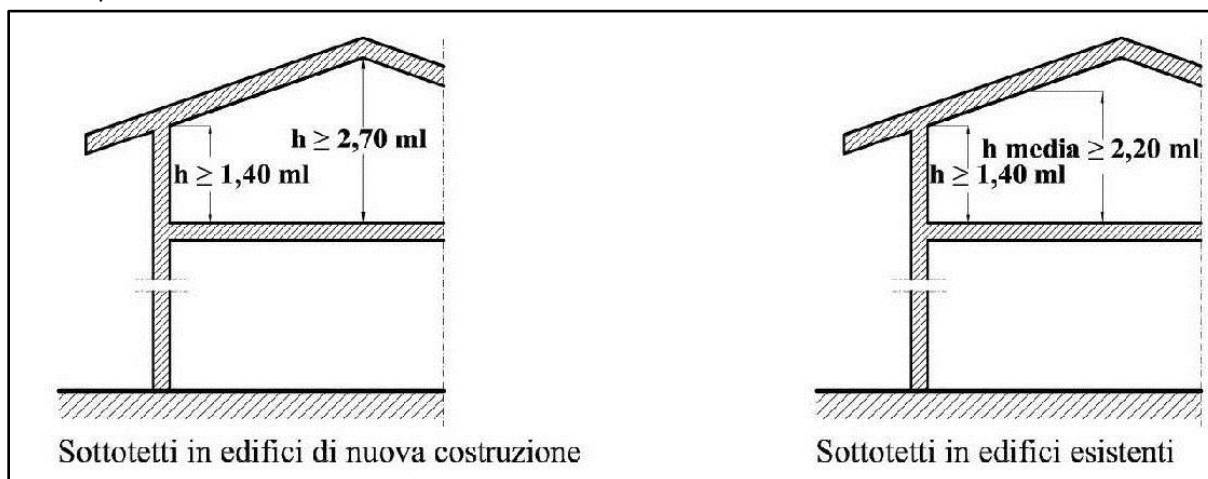
1. Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o interrati non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa.
2. I locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per tutti gli altri usi diversi dalla residenza (locali di categoria S1, S2, S3 o S4 così come definiti all'ART.85 del presente RUEC) con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti, a condizione che:
 - a) Altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, e comunque non inferiori a quanto precisato nel presente RUEC;
 - b) L'aeroilluminazione sia diretta ovvero se artificiale sia realizzata nel rispetto della normativa vigente per le specifiche destinazioni;
 - c) Lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
 - d) In caso di locali interrati, sottostanti strade e marciapiedi, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi, fermo restante che il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico;
 - e) Presenza di intercapedine ventilata larga almeno cm 60, realizzata in modo che raggiunga una quota inferiore a quella del pavimento;
 - f) Vespaio areato;
 - g) Falda freatica e fogna ad una quota inferiore a quella del vespaio;
 - h) Nel caso di locali accessori ad un'attività principale si dovrà realizzare un collegamento diretto con essa.
3. I locali di cui al presente articolo sono ad uso esclusivo delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, non potendosi autonomamente ne fittare, ne dare in uso e ne alienare.
4. Nel caso di locali o strutture interrati, questi debbono essere posti a distanza dal confine (Dc) e dalle strade (Ds) non inferiore a ml 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza.

ART.71. SOTTOTETTI

1. I sottotetti abitabili sono quei sottotetti che posseggono i requisiti di agibilità definiti dal presente RUEC, ed in particolare i sottotetti la cui altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, è maggiore o uguale a ml 2,20 con altezza minima della parete non inferiore a ml 1,40 così come previsto dalle L.R. 15/2000 e s.m.i.
2. I sottotetti non abitabili hanno come scopo il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Essi possono essere realizzati su edifici esistenti o su manufatti di nuovo impianto sempre che rispettino l'altezza massima realizzabile nella zona territoriale di appartenenza e abbiano le seguenti caratteristiche:
 - a) Altezza media interna inferiore a ml 2,20;
 - b) Non essere autonomamente utilizzabili e funzionalmente legati all'unità immobiliare sottostante tramite collegamento interno dalla stessa, tranne nei casi di condominialità del sottotetto;
 - c) Risultino privi di sporti e balconi;
 - d) Siano privi dei requisiti di agibilità definiti dal presente RUEC.

I sottotetti non abitabili di cui al comma precedente non concorrono alla determinazione della volumetria complessiva.

3. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti nelle casistiche e nelle modalità previste dalla L.R. 15/2000:
 - a) Sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo misurato agli oneri urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione;
 - b) Sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art.41 sexies della L. 1150/1942, salvo che il Consiglio Comunale con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici. Gli spazi per parcheggi pertinenziale dovrà essere ubicato nel territorio comunale ed in prossimità dell'unità principale, cioè, ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio fra il parcheggio ed il bene principale.
4. Deve essere assicurata all'ambiente una buona protezione dall'influenza delle variazioni di temperatura, mediante rivestimento interno delle falde del tetto con materiale isolante di opportuno spessore ed interposta camera d'aria: rivestimento esteso anche alle pareti quando non diano garanzie di sufficiente protezione per se stesse.



ART.72. SOPPALCHI

1. Il soppalco è una la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare i 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
2. Sono abitabili i soppalchi con altezza netta pari ad almeno ml 2,70, sia degli spazi sottostanti che degli spazi sovrastanti, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. E' consentita l'altezza di ml 2,40 ove i soppalchi siano destinati a locali di tipo S1.
3. La realizzazione del soppalco è:
 - a) Soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
 - b) Consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani e quindi non ha effetto ai fini del computo del volume, anche se la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda (Sul).



ART.73. SPORGENZE FISSE E MOBILI

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
 - a) 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di ml 1,5 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a ml 4,50 dal piano stradale;
 - b) ml 1,5 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di ml 2,20 dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo;
 - c) ml 0,10 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di ml 2,20;
 - d) ml 0,40 per corpi di edifici dotati di marciapiede rilevato il cui oggetto sia compreso tra un'altezza di ml 2,20 e ml 4,50.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dal SUE per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.
4. E' fatto divieto di realizzare qualsiasi sporgenza fissa prospiciente le strade e spazi pubblici di larghezza inferiore a ml 6,00.

ART.74. BALCONI

1. Sono definite balconi le sporgenze della facciata di un edificio munita di ringhiera o parapetto accessibili dall'interno dell'edificio.
2. La profondità dei balconi non può essere maggiore di ml 1,50 e lo sviluppo non può eccedere i 2/3 del perimetro dell'edificio.

ART.75. TERRAZZI

1. Sono definiti terrazzi le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta di pavimento costituisce copertura di costruzione sottostante, di portico, di corso d'acqua, di suolo.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a ml 1,00.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

ART.76. ABBAINI E LUCERNARI

1. Gli abbaini sono ammessi, previo rilascio di Permesso di Costruire, qualora si verifichi almeno uno dei seguenti casi:
 - a) Non sia altrimenti possibile l'accesso alla copertura;
 - b) Nel caso che i locali sottotetto siano legittimamente agibili (vani utili e/o pertinenziali) ai sensi del presente RUEC e siano privi dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione



2. Deve comunque prevalere, su ogni altro criterio di giudizio, il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e dell'ambiente circostante, fatte salve le seguenti prescrizioni:
 - a) La larghezza massima esterna delle pareti verticali delimitanti gli abbaini non dovrà superare ml 2,00;
 - b) Il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura alla gronda dell'abbaino non dovrà superare ml 2,00;
 - c) L'altezza del colmo dell'abbaino non dovrà superare l'altezza del colmo della falda in cui l'abbaino stesso si apre;
 - d) La distanza fra un abbaino e l'altro non dovrà essere inferiore a ml 4,00.
3. I lucernari sono consentiti nei casi in cui la superficie finestrata apribile non ecceda il rapporto di 1/8 della superficie di pavimento dei locali di pertinenza.
4. Il posizionamento di abbaini e lucernari nel manto di copertura è consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto.

ART.77. PORTICATI

1. Il porticato è una galleria aperta al pubblico aperta su almeno tre lati, collocata all'esterno e al piano terreno di un edificio.
2. I porticati, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a ml 2,00 di larghezza e ml 3,00 di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, il SUE si riserva di fissare misure diverse.
3. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, il SUE, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

ART.78. CORTILI E CAVEDI

1. I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a ml 4,00, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera è al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, pensiline e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile.
3. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a ml 4,00 ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:
 - Altezza fino a ml 10,00, lato min. ml 2,50, superficie minima 6,00 mq;
 - Altezza fino a ml 15,00, lato min. ml 3,00, superficie minima 9,00 mq.
5. Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.
6. I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.
7. Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto.
8. E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

ART.79. AREE PAVIMENTATE



1. Le aree pavimentate sono superfici impermeabili, che assorbono meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche. Le pavimentazioni devono essere idonee alla destinazione dell'area e se, destinate al pedone, essere in materiali antisdruccevoli, se destinate al traffico ciclistico in materiali di colore tale da aumentarne la visibilità diurna e notturna, se destinate al traffico veicolare in materiali insonorizzanti.
2. Per la loro realizzazione si utilizzeranno preferibilmente elementi in pietra tipici dell'ambiente urbano, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato in luogo di impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni con esclusione di sottofondi di cemento. Si consiglia l'interruzione di queste superfici con superfici permeabili o semipermeabili, per aiuole e verde d'arredo.
3. E' vietato l'uso di asfalti al di fuori delle aree strettamente necessarie al transito di mezzi. Per tali superfici è auspicabile l'utilizzo di asfalti fotocatalitici.
4. In ogni caso le superfici pavimentate dovranno avere una estensione contenuta entro i limiti espressi dagli indici di permeabilità contenuti nelle NTA del PUC.

ART.80. PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. I parcheggi, dovuti ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942 così come sostituito dall'art. 2 della L. 122/1989 devono essere ricavati negli spazi aperti di pertinenza degli edifici interessati dall'intervento o altresì essere ricavati negli interrati o all'interno delle costruzioni (garage e box auto).
2. I parcheggi di cui al comma precedente devono essere vincolati nell'uso pertinenziale ed esclusivo delle unità immobiliari con atto pubblico registrato e trascritto; non possono quindi essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali.

ART.81. EDIFICI AD USO AGRICOLO

1. Sono edifici ed annessi agricoli tutti gli edifici non residenziali destinati alle attività complementari all'agricoltura e l'allevamento, comprese stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero caseari.
2. L'utilizzo agricolo dei manufatti deve essere comprovato dall'approvazione di un piano di sviluppo aziendale redatto da un tecnico abilitato.

ART.82. PREFABBRICATI

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

ART.83. PERTINENZE

1. Sono da considerarsi pertinenze:
 - a) I gazebo ed i pergolati con le seguenti caratteristiche:
 - SC: mq 15,00;
 - HE: ml 2,80;
 - b) Tettoia e pensilina con le seguenti caratteristiche:
 - SC: mq 10,00;
 - HE: ml 2,80;
 - Installazione, possibilmente, non prospettante sulle strade principali;



2. La SC è raddoppiabile nel caso in cui si utilizzano sulla copertura della pertinenza dispositivi per la produzione di energia da fonti energetiche alternative.
3. Per gli spazi pubblici o ad uso pubblico, sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti per i parcheggi. I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo semplicemente poggiata sul terreno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione; in luogo della copertura, o sopra la stessa, pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato. Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.
4. Le pertinenze dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:
 - Non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
 - Non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
 - Non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
 - Dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
 - Non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
 - Nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
 - Per le pertinenze di edifici principali, fermo restando i limiti volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
 - Ferme restando le caratteristiche specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
 - Non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
 - Non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di ml 5,00 da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.
5. Le pertinenze si realizzano con SCIA se non implicano la realizzazione di un nuovo volume; in tal caso si ricorrerà al Permesso di Costruire.
6. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato.

ART.84. MANUFATTI PER ESIGENZE TEMPORANEE

1. Si definiscono temporanei quei manufatti il cui uso è realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili. La temporaneità o precarietà di un manufatto prescinde dalle sue caratteristiche costruttive o dal sistema di fissazione al suolo e discende unicamente dall'uso a cui è destinato; non è opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione. La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell'utilizzazione del manufatto, nel senso che, la installazione stagionale ripetuta, comporta l'obbligo di dotarsi del titolo abilitativo edilizio.



2. Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installati; la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga. La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative di sicurezza e non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. I manufatti da installare per esigenze temporanee dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare e con materiale leggero (legno, metallo, ecc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità.
3. Le costruzioni per esigenze meramente temporanee sono subordinate ad apposita autorizzazione, da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di seguito riportate:
 - Le costruzioni temporanee sono autorizzate una e una sola volta per un periodo non superiore a tre mesi continuativi;
 - Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata dei manufatti anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione;
 - È consentita l'installazione di manufatti temporanei, su suolo privato, a servizio di pubblici esercizi;
 - I manufatti temporanei su aree pubbliche, oltre allo specifico nulla osta dell'Ente proprietario del suolo, sono anche regolamentati dalla normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.
4. Chiunque intenda installare manufatti per esigenze temporanee, soggette ad autorizzazione, deve presentare al SUE, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:
 - a) Domanda in carta semplice, a firma del proprietario del suolo interessato, per ottenere l'autorizzazione alla installazione. La domanda dovrà indicare anche il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato e le motivazioni che giustificano la necessità di installarlo;
 - b) Planimetria di zona in scala adeguata con indicato il punto di installazione;
 - c) Rappresentazione grafica del manufatto;
 - d) Documentazione fotografica dei luoghi;
 - e) Eventuale nulla osta di altri Enti, qualora necessario;
 - f) Dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
 - g) Copia della eventuale autorizzazione amministrativa alla occupazione di suolo pubblico.
5. Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.
6. Nel caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo rispetto a quello autorizzato, dovrà essere presentata nuova richiesta di autorizzazione entro i termini di scadenza di quella precedente, motivando specificatamente la ragione del prolungamento dei termini stessi. La proroga potrà essere concessa per un periodo non superiore a tre mesi.
7. Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio o nel caso di omessa richiesta di autorizzazione, esso sarà considerato a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio del D.P.R. 380/2001 per gli interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire.



CAPO II – NORME IGIENICHE E DI FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI

ART.85. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.
2. I locali sono suddivisi, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio, in due categorie: A1 e A2.
3. La categoria A1 comprende:
 - a) Soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - b) Alloggi monoutenza;
 - c) Uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
4. La categoria A2 comprende:
 - a) Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
 - b) Laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - c) Officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - d) Parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - e) Magazzini e depositi;
 - f) Attività artigianali e commerciali non nocive o moleste.
5. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni: essi si dividono in S1, S2, S3 e S4
6. Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
7. Il tipo S2 comprende:
 - a) Scale;
 - b) Corridoi e disimpegni;
 - c) Autorimesse di solo posteggio superiori ai 20 mq;
 - d) Locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - e) Lavanderie e stenditoi;
8. Il tipo S3 comprende:
 - a) Locali macchine con funzionamento automatico ovvero locali macchina degli ascensori, locali per impianti tecnologici limitati alle dimensioni strettamente indispensabili per il loro scopo;
 - b) Vani corsa degli ascensori
 - c) Vani e torrioni scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura;
9. Il tipo S4 comprende:
 - a) Box auto di estensione non superiore a 20 mq;
 - b) Sottotetti e locali seminterrati non abitabili, così come definiti dal presente RUEC
 - c) Locali completamente interrati;
 - d) Porticati e logge così come definiti dal presente RUEC
 - e) Pertinenze così come definite dal presente RUEC
10. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Ufficio.



ART.86. AGIBILITÀ DEI LOCALI. ALTEZZE MINIME

1. I locali di categoria A1 e A2 per essere agibili devono avere le seguenti altezze minime:
 - a) L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml 2,70;
 - b) Nel caso di soffitti non piani l'altezza media non inferiore a ml 2,20;
 - c) Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml 2,20;
 - d) Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei punti precedenti, purché l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti, legittimamente realizzate,
 - e) La minima altezza che intercorre tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali non deve essere inferiore a ml 2,70, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone e ml 2,40 ove i soppalchi siano destinati a locali di tipo S1;
 - f) La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.
 - g) Per l'edilizia scolastica, i locali commerciali e in generale per tutti i locali ad uso pubblico l'altezza libera dei locali deve essere maggiore o uguale a ml 3,00.
2. I locali di categoria S1 e S2 per essere agibili devono avere altezza minima interna non inferiore a ml 2,40

ART.87. SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

1. I locali di categoria A1 punti a) e b) per ogni abitante devono assicurare una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi;
2. Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00.
3. I locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00; la dimensione minima di un lato non può essere inferiore a ml 2,10.
4. I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5,00.
5. In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a mc. 15,00, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a mc. 26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.
6. L'alloggio monoutenza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 per una persona e non inferiore a mq. 38,00, se per due persone.
7. I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00. Tale disposizione non si applica per gli immobili esistenti e regolarmente realizzati prima del presente regolamento.
8. I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.
9. I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo;
10. Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo; tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.



11. Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d), devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da WC e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso;
12. La superficie minima per un WC è di mq. 1,20 e la larghezza minima ml 0,90;
13. I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;
14. Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie;
15. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico di nuova realizzazione devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime ml 1,80 x ml 1,80; detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche specifiche.
16. Stante le caratteristiche dei manufatti esistenti nel centro storico, è ammessa la deroga alle succitate caratteristiche, previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti.

ART.88. REQUISITI DI ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

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

ART.89. ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
2. I locali classificati come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.



3. Nel caso di locali classificati come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm 30 indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
4. In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.
5. Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.
6. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.
7. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

ART.90. TEMPERATURA INTERNA

1. Ai sensi dell'articolo 4 del D.M. 5.7.1975 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.
2. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.
3. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.
4. Durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massiva interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.

ART.91. ISOLAMENTO ACUSTICO

1. I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.
2. Per i limiti acustici si rimanda al Piano di Zonizzazione Acustica ed alla normativa statale (D.P.C.M. 01 marzo 1991, Legge 447/1995, D.P.C.M. 05 dicembre 1997)

ART.92. FABBRICATI IN ZONA RURALE

1. I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.
2. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri di animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.
3. La distanza minima dalle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di ml 8,00.
4. Fuori dal perimetro del centro abitato devono osservarsi per l'edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, saranno disciplinate dal Codice della strada.



5. Lungo le strade, fuori dal perimetro del centro abitato, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore alla metà della larghezza stradale, misurata dal ciglio della strada, con un minimo di ml 5.00 dall'asse stradale e, comunque, dal Codice della strada.

ART.93. MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

1. Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quale può dichiarare inagibile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

ART.94. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impediti nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla L. 13/1989 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 236/1989, dalla L. 118/1971, nonché, da tutte le leggi vigenti in materia.
2. I progetti di cui al comma 1 dell'art. 1 della L. 13/1989, dovranno contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla L. 13/1989 ed al D.M. LL.PP. 236/1989.
3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.



CAPO III – REQUISITI DI INSERIMENTO AMBIENTALE DI EDIFICI E DELLE LORO OPERE ESTERIORI

ART.95. DECORO DELLE COSTRUZIONI

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere realizzate con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

ART.96. DISCIPLINA DEL COLORE

1. Le tinteggiature, gli intonaci, i diversi materiali di rivestimento le porte e gli infissi in generale devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico formanti un solo corpo di fabbrica devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale. Laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato, può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. E' vietato installare, modificare o sostituire in parte porte finestre inferriate serrande ecc. con altre di materiale e/o colore diverso da quello delle altre già esistenti sulle facciate delle altre parti del fabbricato. In caso di sostituzione totale di tali elementi questi devono comunque essere armonizzati per colore e materiale all'ambiente circostante.
8. Il Comune si riserva la possibilità di redigere piani del colore interessanti parti del territorio comunale cui uniformare le scelte cromatiche delle nuove edificazioni, ovvero cui assoggettare interventi di manutenzione straordinaria o restauro. In tal caso le previsioni del presente RUEC si intenderanno automaticamente adeguate alle prescrizioni di suddetti specifici piani.

ART.97. DISCIPLINA DELLA FINITURA E DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1. Per le zone territoriali omogenee "A", così come definite dal D.M. n. 1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree e per i beni storici, monumentali soggetti ai vincoli del D.lgs. n. 42/04, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici,



il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) con l'impiego di materiali tradizionali.

2. Nelle nuove costruzioni i progetti devono indicare i materiali che saranno utilizzati per il rivestimento delle facciate o parti di esse. In relazione a ciò debbono, congiuntamente, essere precisate le modalità di realizzazione di tali superfici indicando i criteri per il proporzionamento delle linee di fuga e giunzione, avendo cura di indicare le finiture adeguate al contesto nel caso di interventi nel centro abitato o ad esso limitrofo.
3. Gli elementi architettonici di pregio (quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, ecc.) che si rinverranno durante gli interventi edilizi devono essere salvaguardati e segnalati. Non potranno essere asportati, spostati o comunque modificati senza la preventiva approvazione da parte del SUE. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.
4. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
5. La finitura esterna potrà essere o in pietra locale o mattoni di laterizio a faccia vista, o intonacata con prodotti a base di calce. Sono vietate superfici di pietra estranee alla cultura materiale locale, così come l'utilizzo di intonaci di cemento o intonaci acrilici. Per la realizzazione dei paramenti esterni, alle tecnologie tradizionali del muro di pietra o di mattoni si possono affiancare tecnologie moderne come quelle della facciata ventilata, purché nel rispetto delle suddette prescrizioni sui materiali di finitura. La realizzazione della facciata ventilata assicura il requisito precedentemente illustrato di isolamento termico dell'edificio.
6. Per le cornici si prediligerà l'uso di marmi, pietre di taglio e materiali naturali affini tipici della cultura materiale locale. Per gli elementi di dettaglio, invece, si può fare riferimento anche a ceramiche, mattoni d'argilla, impasti artificiali di cementi e pietre naturali, elementi metallici (ferro, ottone, rame, zinco).

ART.98. SERRAMENTI ESTERNI

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza; in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione locale quando in accordo con l'architettura dell'edificio. Si considerano tipici della tradizione:

- a) Scuri ad una o due ante;
- b) Persiane con apertura ad ante;
- c) Avvolgibili in legno.

Il colore, quando non altrimenti documentato, dovrà essere dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde, del marrone, o del grigio in armonia con le partiture e l'architettura. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali dedicati, possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di ml 5,00 dal piano del marciapiede rilevato e solo nel caso in cui l'oggetto dell'apertura non superi il metro. I serramenti delle finestre prospicienti le strade prive di marciapiede non possono aprire verso l'esterno.

3. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione locale; si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre non risulti possibile sono consentiti infissi che risultino compatibili con quelli



tradizionali considerando tali quelli in legno, ferro o alluminio con partiture simili a quelle originali e colori dei toni dei colori tradizionali.

4. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
5. In corrispondenza delle vetrine di facciata sono ammesse serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, o lamiera forata, o cieche. Nel caso di serramenti d'epoca di forma e materiali diversi (portelloni in legno o ferro e simili) è prescritta la conservazione dei medesimi.
6. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici; per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione e nel caso di vetrinette preesistenti che si compongono architettonicamente con la vetrina principale o distaccate ma coeve, ne è ammessa la conservazione con criteri di cui ai capoversi precedenti. Non sono ammesse e vanno eliminate quelle poste in facciata e addossate ai pilastri quando interrompono le partiture architettoniche dell'edificio.
7. L'installazione di distributori automatici è ammessa solo sull'ambito della vetrina e non sporgenti dal piano del vetro.

ART.99. IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile e devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storicoartistico in genere. Nel caso di rifacimenti gli stessi vanno comunque posti preferibilmente all'interno dell'edificio o sotto le pavimentazioni stradali o del portico.
2. Negli interventi che interessino le facciate nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
3. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte.
4. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.
5. Non è consentito in alcun modo apporre sulle facciate, principali, prospicienti la pubblica via e nel sottoportico, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del RE, su balconi, terrazze di copertura e



pensiline nei vani finestra ciechi, adeguatamente schermate da involucri con griglie tinteggiati al colore più idoneo alla loro mimetizzazione. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi pregiudizio all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.) o nuove grigliature disposte in modo da non interferire con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

6. L'apposizione di campanelli, citofoni, videocitofoni, targhe deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso in modo da non deturpare elementi di architettura specifici dell'edificio e dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (es. ottone, bronzo).

ART.100.IMPIANTI PER L'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI

1. La collocazione degli impianti sulle coperture degli edifici esistenti è ammissibile, nel rispetto delle norme di tutela dei caratteri architettonico – ambientali riconosciuti dallo strumento urbanistico vigente, nonché, da norme regionali e statali.
2. Gli impianti dovranno essere installati con esposizione a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincoli, rispettando le seguenti prescrizioni:
 - a) Gli impianti dovranno essere posizionati su parti delle coperture esistenti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai con ottici limitrofi più significativi.
 - b) Gli impianti dovranno essere posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti dovranno essere realizzati e rifiniti con materiali e colori idonei tali da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante.
 - c) I soli pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere posizionati sulla falda inclinata della copertura esistente ma in essa perfettamente integrata architettonicamente e comunque senza l'utilizzo di supporti che pongano l'impianto al di sopra del filo della falda.
 - d) Gli impianti potranno essere collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi dovranno essere posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettare su spazi completamente interni all'edificio.
 - e) Gli impianti potranno essere collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura.

ART.101.IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

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



3. Le condutture verticali di scarico delle acque bianche devono applicarsi di preferenza internamente alla muratura o ai tompagni. Diversamente saranno disposte in maniera organica con il disegno delle facciate e realizzate in lamiera zincata o rame.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni conduttura verticale di scarico; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzo finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
5. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.
6. Lo smaltimento delle acque meteoriche dai piani cantinati in presenza anche di eccezionalità atmosferiche, deve essere a totale carico del proprietario.

ART.102.IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque nere devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
2. Le condutture verticali di scarico delle acque nere devono di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
3. Le condutture interrate delle acque nere devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.
4. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le condutture verticali di scarico delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrate, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata.
5. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le condutture verticali di scarico delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque nere sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque nere depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente Servizio dell'Azienda Sanitaria Locale e dall'Ufficio Tecnico comunale.
6. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'Azienda Sanitaria Locale e dal SUE.

ART.103.RECINZIONI E CANCELLI

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



2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; il SUE, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a) Con muro pieno di altezza massima di ml 2,50 in centro storico o nelle aree di pertinenza degli edifici classificati beni culturali ed ambientali allorquando, ad insindacabile giudizio del SUE, sentita la commissione edilizia, si trovino in un contesto ambientale adatto;
 - b) Con muretto o cordolo di altezza massima di ml 0,80 sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di ml 2,50;
 - c) Con siepi mantenute ad una altezza massima di ml 2,50 con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal Codice Civile;
 - d) Con cancellata metallica di altezza massima di ml 2,50.
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva o in caso di edifici storici o classificati beni culturali ed ambientali la cui tipologia architettonica lo richieda.
5. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipo c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccatto dei muri medesimi.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a ml 2,50 ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade);
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
8. Cabine Enel, telefoniche, contatori del gas e qualsiasi volume tecnico prospiciente la strada dovrà essere realizzato a filo con la recinzione e inglobato armonicamente nel suo disegno.
9. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

ART.104.MURI DI SOSTEGNO

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a ml 3,00, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a ml 3,00, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate, da confine e da strade.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento. Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare, rispettando le prescrizioni sopra riportate, le caratteristiche stradali, il SUE, sentito il parere della Commissione Edilizia e degli uffici destinati alla manutenzione delle strade, potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purché venga sempre assicurata la distanza di ml 1,5 dal ciglio stradale.



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

ART.105.INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

1. E' definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno ml 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
4. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

ART.106.FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE

1. Oltre alle norme dettate dalla L. 1615/1966 e dal relativo regolamento d'esecuzione, e dalla Circolare del M.I. 68/1969 è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, o del tipo con camera di combustione stagna a tiraggio forzato dei fumi solo per edifici esistenti, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui al comma 1.
3. E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne o fumaiole debbono essere costruite con pietra o altro materiale litoide refrattario. Se il fumaiole dista meno di ml 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.
5. Le caldaie ed i scaldabagni alimentati a gas metano o a gas di petrolio liquefatti con potenzialità non superiore a 30.000 Kcal/h, possono essere installati all'interno degli edifici purché vengano rispettate le prescrizioni dettate dalle norme U.N.I. C.I.G. 7928/72; 7929/72; 7930/72 e 7931/72 (approvate dal D.M. 23/11/72) e dai successivi aggiornamenti.
6. Per il calcolo dei camini e delle canne fumarie andranno considerate le prescrizioni contenute nelle norme UNI 7129/92 e UNI 96115. Inoltre, per quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento di potenzialità al focolare non minore 35 KW, si farà riferimento alle norme UNI 8364 "Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione" e UNI 9317 "Impianti di riscaldamento - Conduzione e controllo".



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

ART.107.ANTEENNE

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate. Tali antenne devono essere installate sul tetto dell'edificio da servire.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. Il SUE ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radiotelevisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore e regolamenti comunali a cui si rimanda.

ART.108.AREE INEDIFICATE O INEDIFICABILI ED IMMOBILI IN DISUSO

1. Le aree inedificate o inedificabili e gli immobili in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono, ma devono essere sottoposti a manutenzione periodica da parte della proprietà, assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza.
2. La proprietà è tenuta ad esercitare la custodia di aree ed edifici e gli stessi dovranno essere recintati con strutture che ne mantengano la visibilità e dovranno essere adottati tutti i provvedimenti volti ad impedire l'accesso ad estranei, come specificato ai commi successivi.
3. La proprietà dovrà provvedere ad eseguire periodici interventi di pulizia, taglio della vegetazione, disinfezione e derattizzazione.
4. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la realizzazione di opere provvisorie, che, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
5. In caso di inottemperanza alle presenti disposizioni può essere ordinata alla proprietà l'esecuzione degli opportuni interventi.

ART.109.MESSA IN SICUREZZA DI EDIFICI PERICOLANTI

1. L'Amministrazione Comunale, per propria iniziativa o su sollecitazione dei Vigili del Fuoco, con ordinanza sindacale invia una diffida ai proprietari degli immobili fatiscenti le cui condizioni statiche precarie possono incidere sulla pubblica incolumità, affinché effettuino le operazioni necessarie alla messa in sicurezza del fabbricato.
2. Effettuati i lavori di messa in sicurezza dovrà essere inviato all'ufficio competente un certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori entro i termini prescritti nell'ordinanza stessa.
3. Passato il termine prescritto nell'ordinanza, se le opere non sono state realizzate o non è stato consegnato il certificato di cui al comma precedente, l'Amministrazione effettua le operazioni necessarie alla messa in sicurezza del fabbricato a spesa dei proprietari stessi.



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



CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

ART.110.PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

1. Il Comune dovrà regolamentare le trasformazioni nell'ambito del Centro Storico attraverso specifico Piano di Recupero seguendo gli indirizzi del presente articolo.
2. Gli interventi dovranno garantire il miglioramento della sicurezza urbana e della qualità estetico-formale del Centro Storico mediante la specificazione dettagliata dei lavori relativi a:
 - a) Elementi e tecniche costruttive relative agli spazi aperti, pavimentazioni di strade, androni e cortili, fontane, recinzioni e muri, reti tecnologiche;
 - b) Scale esterne, balconi, balaustre ad elementi decorativi, mensole;
 - c) Coperture, cornicioni, canali di gronda, canne fumarie;
 - d) Aperture, serramenti, inferriate, infissi;
 - e) Paramenti murari intonacati;
 - f) Paramenti murari in pietra "faccia vista";
 - g) Strutture verticali portanti;
 - h) Strutture orizzontali;
 - i) Strutture di collegamento trasversale;
 - j) Intonaci e malte di allettamento;
 - k) Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua, specificando che in caso di restauro è obbligatorio riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica che insistono sulle facciate e sui prospetti degli edifici in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei medesimi cavi. Il Comune farà divieto per i Gestori di realizzare interventi relativi a nuovi impianti e/o riparazioni o integrazioni di quelli esistenti in violazione delle disposizioni del presente articolo e della normativa comunale di riferimento. L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici tecnici dei Gestori, un riordino globale delle reti distributive concordando i metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti e la relativa tempistica di realizzazione.
3. Gli eventuali incentivi nei confronti dei privati, necessari ai fini del raggiungimento delle finalità proprie del recupero, promozione e valorizzazione del Centro Storico potranno comprendere anche incentivi economici, compensazioni volumetriche, sconti o esoneri sul contributo di costruzione e/o sulle imposte comunali con possibilità di individuare forme perequative opportune.
4. Il recupero dovrà essere eseguito assecondando i materiali e le tecniche costruttive locali seguendo la logica di appartenenza; scegliendo, in fase di programmazione degli interventi, materiali uguali o simili a quelli esistenti, compatibili e nel rispetto dell'istanza estetica e storica e in accordo con le esigenze funzionali.

ART.111.NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL CENTRO STORICO

1. Le aree libere all'interno del Centro Storico sono inedificabili. Tali aree potranno essere destinate anche ad aree di ammassamento per la gestione delle eventuali emergenze e/o calamità naturali (se in possesso dei requisiti di idoneità), o a standard urbanistici che non comportino l'edificazione.
2. Le specie arboree esistenti saranno tutelate ed implementate mediante l'uso di specifiche specie autoctone, nel caso in cui il paesaggio storico del centro abitato sin dal suo impianto originario ne contemplava la presenza.



3. Nei piani terra sono ammesse tutte le tipologie coerenti col contesto storico in cui si trovano: residenziale, commerciale, artigianale, servizi, direzionale. In ogni caso le attività conseguenti ad eventuali riutilizzi devono essere rispettose di quanto riportato nei precedenti articoli. Resta preclusa la possibilità di modificare i prospetti dei fabbricati mediante la realizzazione di nuove aperture o modifica di quelle esistenti.
4. Per gli edifici fortemente degradati sono ammissibili interventi di “Ristrutturazione Edilizia”, che, a partire dalla documentazione storica disponibile (di carattere catastale, tipologico, costruttivo, iconografico), permettono di ripristinare gli edifici nelle loro caratteristiche originarie. La volumetria ammissibile è comunque quella scaturente dalla preesistenza dimostrata dalla documentazione precedentemente esposta con esclusione delle superfetazioni realizzate in epoca recente.
5. Tutti gli interventi nel Centro Storico dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Conservazione delle facciate esterne originali e di pregio dell’edificio, non alterando i prospetti mediante la trasformazione, lo spostamento e la rettifica di porte e finestre, la rimozione degli elementi e degli apparati decorativi presenti sui prospetti.
 - b) E’ ammessa la formazione di nuove aperture purché risultino allineate con le esistenti e siano realizzate con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;
 - c) Conservazione delle coperture esistenti, ovvero obbligo di adeguamento dei materiali e della forma complessiva in caso di interventi significativi sulla stessa
 - d) E’ ammessa la formazione di nuove unità immobiliari per suddivisione/frazionamento, a condizione che soddisfino la normativa igienico – sanitaria e di sicurezza.
6. Gli interventi di recupero vanno eseguiti nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive locali, analizzando il lessico costruttivo originario e individuando la regola dell’arte del costruire locale. La scelta dei materiali da utilizzare per il recupero deve basarsi su criteri di compatibilità fisico-chimica e formale nel rispetto degli elementi costruttivi originari.



CAPO IV – REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA ENERGETICA, AMBIENTALE E DI BIOARCHITETTURA DEGLI EDIFICI

ART.112.PRESCRIZIONI IN MATERIA ENERGETICA, AMBIENTALE E DI BIOARCHITETTURA

1. Il RUEC promuove l'applicazione dei principi di bioarchitettura, il risparmio energetico e la qualità ambientale degli interventi edilizi in armonia con gli indirizzi in materia energetico – ambientale per la formazione del RUEC, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2004.
2. I riferimenti legislativi e normativi vigenti, a livello europeo, nazionale e regionale, nei settori dell'Ambiente, Rendimento energetico nell'edilizia e uso razionale dell'energia, Prodotti da costruzione, Inquinamento acustico, Inquinamento atmosferico, Inquinamento elettromagnetico, Inquinamento idrico, Inquinamento luminoso, Edilizia sostenibile, sono quelli di cui al punto A degli "Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)", emanati ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della Legge Regionale 16/2004 ed approvati con Deliberazione N. 659 della Giunta Regione Campania - Seduta del 18 aprile 2007. Gli stessi, che si intendono qui integralmente riportati, vanno integrati con i provvedimenti successivamente emanati a livello nazionale e regionale.
3. In particolare, le Norme di cui al presente Regolamento si ispirano ai principi e alle disposizioni contenute nella Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio n. 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia (rifusione), emanata il 19 maggio 2010 e pubblicata nella G.U.U.E. 18 giugno 2010, n. L 153.

ART.113.ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica (da specificare nella Relazione Energetica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/1991), gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:
 - a) L'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice Est-Ovest, con una tolleranza di 45°;
 - b) Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa, e che pertanto hanno maggiori esigenze di riscaldamento ed illuminazione, devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest;
 - c) Gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
 - d) Le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate esposte a Sud, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile.
2. Al fine di favorire lo sfruttamento degli apporti solari gratuiti nel periodo invernale, ciascuno degli elementi trasparenti che chiude gli spazi principali dell'organismo edilizio (individuati al precedente punto b.), deve risultare soleggiato per una quota non inferiore all'80% della corrispondente superficie dell'infisso, alle ore 10 [azimut 138,4°; elevazione 13,23°], 12 [azimut 165,15°; elevazione 23,99°] e 14 [azimut 195,26°; elevazione 23,91°] del 21 dicembre. Nel caso in cui il sito nel quale è previsto l'intervento di nuova edificazione risulti schermato da ombre portate da manufatti preesistenti e/o da ostacoli naturali, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con riferimento alle sole aperture trasparenti non interessate da tale schermatura; le superfici vetrate devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest e debbono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo.
3. Al fine di limitare il sovrariscaldamento estivo per irraggiamento, l'ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti delle chiusure esterne degli spazi dell'organismo edilizio destinati ad attività principali (individuati al precedente punto b.) deve coprire una quota non inferiore all'80% della corrispondente



superficie dell'infisso.

4. L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione dell'apporto di energia solare.
5. Oltre ai casi già indicati al comma 1, è consentito di derogare alla prescrizione sull'orientamento anche nel caso in cui l'allineamento lungo la direttrice Est-Ovest non consenta lo sfruttamento degli apporti solari a causa di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali estranei all'intervento e sussistono soluzioni alternative che consentono maggiori vantaggi energetici, dimostrate mediante adeguate valutazioni tecniche indicate nella Relazione Energetica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/1991.

ART.114.DISPOSITIVI PER IL CONTROLLO DELLA RADIAZIONE SOLARE ESTIVA

1. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di incremento volumetrico, ristrutturazione rilevante o manutenzione straordinaria dell'involucro di quelli esistenti (in tutti i casi ad esclusione di edifici adibiti ad attività sportive, ed edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili, di cui al DPR 412/93), è fatto obbligo di adottare sistemi schermanti, esterni o interni, dell'involucro trasparente, per contenere il sovrariscaldamento estivo per irraggiamento solare. Le modalità con cui è possibile realizzare tale prescrizione consistono sia in veri e propri dispositivi di schermatura (aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest), sia in filtri naturali e/o artificiali (alberi a foglia caduca ovvero tendaggi, fissi o mobili).
2. Qualora se ne dimostri la non convenienza in termini tecnico-economici, detti sistemi possono essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (g), ai sensi della UNI EN 410, minore o uguale a 0,5 (vetri selettivi ad alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).
3. Le soluzioni tecniche adottate per il rispetto del presente articolo devono essere illustrate nella relazione energetica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/1991.

ART.115.ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 25% del volume dell'edificio preesistente e per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, la trasmittanza termica media U delle strutture opache (intesa come valore medio della struttura opaca considerata, quindi comprensivo anche di ponti termici di forma o di struttura, sottofinestre e altri componenti), delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, deve essere inferiore ai valori riportati di seguito:
 - a) Strutture verticali opache esterne: $0,36 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - b) Coperture (piane e a falde): $0,34 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - c) Basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: $0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - d) Chiusure trasparenti comprensive degli infissi espressa: $2,10 \text{ W/m}^2\text{K}$
2. In tutti i casi di cui al comma precedente, il valore della trasmittanza termica media U delle strutture edilizie opache di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati, fatto salvo il rispetto del DPCM del 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", deve essere inferiore a $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$.
3. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le strutture edilizie opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli



ambienti non dotati di impianto termico, sempreché questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.

4. Per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) inferiore o uguale al 25% del volume dell'edificio preesistente, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento, si procede, in sede progettuale, alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 1 incrementati del 20% e alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 2.
5. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
6. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (*European Technical Approval*) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (*European Organisation for Technical Approval*). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).
7. I limiti di trasmittanza termica dettati dal presente articolo risultano vigenti salvo indicazioni più restrittive sancite da una normativa sovraordinata.

ART.116.ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto (struttura superficiale), devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione ($0,34 \text{ W/m}^2\text{K}$).
2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente agibile, la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica dei requisiti di cui all'art. precedente, ed in particolare alla verifica che la trasmittanza termica media U delle strutture opache, sia inferiore ai valori limite di cui al comma 1 e al comma 2 dell'art. precedente, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, purché non esistano impedimenti dovuti a:
 - a) Vincoli di conservazione delle facciate;
 - b) Vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, o nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, si procede alle verifiche di cui al comma 3, considerando per i limiti di trasmittanza termica media U delle strutture opache di cui al comma 1 dell'art. precedente un incremento del 20% del loro valore.
5. Gli interventi previsti dai commi 3 e 4 del presente articolo sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.



6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici.

ART.117.PRESTAZIONE DEI SERRAMENTI

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici e il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media U , riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore a $2,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
2. In tutti i casi di cui al comma precedente, per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, il valore della trasmittanza termica media (U) deve essere inferiore a $2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$, sempre che questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.
3. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro, mantenuti a temperatura controllata o climatizzati. Eventuale deroga a tale limite è consentibile, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e di tutela ambientale.
4. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza termica media sopra indicati.
5. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza termica media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.
6. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE obbligatoria o certificazione analoga che ne garantisca le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della norma UNI EN ISO 10077-1:2007.

ART.118.MIGLIORAMENTO EFFICIENZA ENERGETICA IMPIANTI TERMICI

1. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 660/1996, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo Decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60°C , in corrispondenza delle condizioni di progetto.
2. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione



uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

3. Per gli edifici di nuova costruzione con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.
4. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare). I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione estiva o raffrescamento, purché siano previsti di dispositivi per il controllo dell'umidità relativa. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate dal presente Regolamento.

ART.119.MIGLIORAMENTO EFFICIENZA IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE

1. Le condizioni ambientali negli spazi principali e secondari, nonché, nelle pertinenze degli edifici devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
2. Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, per edifici del terziario e pubblici, per il residenziale solo per le parti comuni è obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica ed è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica.
3. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.
4. Le disposizioni del presente articolo sono raccomandate, ma facoltative per gli edifici residenziali.

ART.120.RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI

1. Il soddisfacimento del fabbisogno energetico e di acqua calda sanitaria dovrà essere conseguito facendo ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate prevedendo la realizzazione di idonei impianti nei seguenti tipi di intervento:
 - a) Ristrutturazione edilizia;
 - b) Ristrutturazione urbanistica;
 - c) Nuova edificazione.
1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni edilizie è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire coprire una potenza elettrica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa.
2. Per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni edilizie è obbligatorio soddisfare almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. Il locale tecnico dovrà essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto



solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare, e preferibilmente posizionato all'interno degli edifici.

3. La collocazione degli impianti sulle coperture degli edifici esistenti è ammissibile, nel rispetto delle norme di tutela dei caratteri architettonico – ambientali riconosciuti dallo strumento urbanistico vigente, nonché, da norme regionali e statali.
4. Gli impianti dovranno essere installati con esposizione a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincoli, rispettando le seguenti prescrizioni:
 - a) Gli impianti dovranno essere posizionati su parti delle coperture esistenti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
 - b) Gli impianti dovranno essere posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti dovranno essere realizzati e rifiniti con materiali e colori idonei tali da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante.
 - c) I soli pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere posizionati sulla falda inclinata della copertura esistente ma in essa perfettamente integrata architettonicamente e comunque senza l'utilizzo di supporti che pongano l'impianto al di sopra del filo della falda.
 - d) Gli impianti potranno essere collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi dovranno essere posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettare su spazi completamente interni all'edificio.
 - e) Gli impianti potranno essere collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura.
5. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli di qualsiasi natura. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

ART.121.SISTEMI DI RICARICA AUTO ELETTRICHE

1. Al fine di incentivare l'utilizzo di veicoli a "emissioni zero" e quindi di ridotto impatto ambientale, almeno dal punto di vista delle immissioni nocive in atmosfera, si promuove la diffusione di veicoli elettrici.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici con qualunque destinazione, siano essi pubblici che privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, che abbiano una superficie utile superiore a 500 mq.
3. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
4. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli di qualsiasi natura. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

ART.122.CONTENIMENTO CONSUMO ACQUA

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria in qualsiasi intervento edilizio l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Si deve altresì prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così



come da spazi chiusi e aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

- a) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:
 - Annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
 - Lavaggio delle aree pavimentate;
 - Usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.
- b) Usi compatibili interni agli organismi edilizi:
 - Alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
 - Alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
 - Distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
 - Usi tecnologici relativi, come ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva.
2. Nell'ambito dell'urbanizzazione primaria delle zone omogenee C dovrà essere prevista la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;
3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica si dovrà prevedere che l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

ART.123.MIGLIORAMENTO DEI REQUISITI DI AREAZIONE DEGLI EDIFICI

1. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria di quelli esistenti, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti, nonché di garantire la qualità ambientale dell'aria (salubrità, umidità relativa, ecc.), è necessario utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio. A tal fine potranno essere previste soluzioni efficaci come ad esempio:
 - a) L'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
 - b) L'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

ART.124.RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

1. Per gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni rilevanti, per contrastare il rischio prodotto dalle emissioni di gas radon, occorre realizzare adeguati sistemi di ventilazione degli ambienti interrati e contestualmente disporre membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

ART.125.MIGLIORAMENTO DEI REQUISITI DI ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali degli edifici esistenti nonché quelle di nuova edificazione sono tenute a garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nel DPCM 14 novembre 1997 nonché a conformarsi, nell'utilizzazione, alla classe acustica della zona in cui ricadono, così come definita nei piani di settore vigenti.



2. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori immessi dagli edifici oggetto di intervento negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
3. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori prodotti in locali degli edifici oggetto di intervento non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
4. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.
5. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

ART.126.DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

1. Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, opportunamente dimensionati, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico.
2. Se ubicato nel fabbricato, detto deposito deve essere dotato di idoneo sistema di ventilazione, avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'acqua e scarico sifonato.
3. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

ART.127.TUTELA DALL'AMIANTO

1. In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere verificata l'eventuale presenza di amianto per valutarne il rischio ed adottare il metodo di bonifica più consono per la sua rimozione e smaltimento.
2. I rifiuti di amianto o contenenti amianto possono essere conferiti unicamente in discarica per rifiuti pericolosi, dedicata o dotata di cella dedicata, oppure in discarica per rifiuti non pericolosi, dedicata o dotata di cella monodedicata nella quale possono essere conferiti sia i rifiuti individuati dal codice CER 170605 (materiali da costruzione contenenti amianto) sia le altre tipologie di rifiuti contenenti amianto, purché sottoposti a processi di trattamento (stabilizzazione-solidificazione in matrici stabili e non reattive, incapsulamento, trattamento con modificazione della struttura cristallina), finalizzati al contenimento del potenziale inquinante, nel rispetto della specifica normativa in materia.
3. La rimozione e bonifica di materiali contenenti amianto dovrà essere effettuata nel rispetto della specifica normativa in materia



PARTE QUINTA – NORME TRANSITORIE E FINALI



CAPO I – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART.128.NORME TRANSITORIE

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

ART.129.PRESCRIZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI MINORI

1. L'esecuzione di lavori abusivi relativi ad interventi di:
 - a) Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro;
 - b) Cambio di destinazione d'uso;
 - c) Realizzazione di soppalchi, che non abbiano comportato aumento di superficie utile o di volume o alterazione della sagoma;Sono sanati a tutti gli effetti e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, se gli stessi sono stati completati almeno dieci anni prima dell'approvazione del presente RUEC.
2. La data relativa al completamento dei lavori è autocertificata dal proprietario dal titolare al godimento del bene o, inciso di nuovi lavori sulle opere così sanate, allegando i documenti dimostrativi (verbali, certificazione dei lavori, fatture, etc.).
3. Resta fermo l'obbligo relativo al rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità e delle opportune variazioni al Catasto.

ART.130.TOLLERANZA

1. Non costituiscono difformità dalle opere assentite le variazioni non eccedenti il 2% dei parametri prescritti nel provvedimento nel provvedimento autorizzativo (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.) ad eccezione delle distanze tra le facciate.
2. Le tolleranze di cui al comma 1 non sono consentite sugli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

ART.131.ENTRATA IN VIGORE E VARIANTI

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUEC sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. Le norme nazionali o regionali che determinano varianti o integrazioni alle disposizioni del presente RUEC sono immediatamente operative, dalla loro esecutività, senza necessità di revisione o nuova approvazione del presente RUEC.
3. Le norme procedurali, l'applicazione di ordinanze e regolamenti anche sovracomunali e le loro varianti o integrazioni sono determinate da atti comunali (decretazioni, ordinanze, delibere, circolari) secondo la loro natura e valenza e non comportano riadozione e approvazione del presente RUEC.
4. Tutte le altre integrazioni e varianti del RUEC sono approvate secondo la normativa vigente.

ART.132.VIGILANZA E COERCIZIONE

1. Il SUE esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi delle disposizioni contenute nella L. 47/1985 e s.m.i. ora contenute nel D.P.R. 380/2001.
2. Il SUE esercita la vigilanza organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
3. Il rispetto e l'applicazione della normativa contenuta nel presente RUEC sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.



4. Ove il rispetto e l'applicazione del RUEC comporti l'esecuzione di opere od attività, il SUE ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
5. Il SUE notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al Comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 639/1910.

ART.133.VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO E SANZIONI

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