



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

PROVINCIA DI SALERNO

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.C.)

IL SINDACO E L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Michele Strianese

IL R.U.P.
Arch. Andrea Giordano Buono

IL REDATTORE
Arch. Teresa Schiano

Maggio 2020

PREMESSA	7
Natura del Regolamento edilizio	7
Contenuto del Regolamento Edilizio	8
TITOLO I	8
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	8
Articolo 1 – Elementi edilizi e urbanistici	8
Articolo 2 - Parametri edilizi e urbanistici	11
Articolo 2 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici	17
Articolo 3 - Reperimento della dotazione di standard urbanistici	18
Articolo 4 - Monetizzazione degli standard urbanistici	19
DISPOSIZIONI NORMATIVE GENERALI	22
Articolo 5 – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del Territorio e sull'attività Edilizia	22
TITOLO II DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	22
CAPITOLO I – LE COMMISSIONI	22
COMMISSIONE EDILIZIA	23
Articolo 6 – Definizione e Compiti	23
Articolo 7– Composizione e Nomina	23
COMMISSIONE LOCALE DEL PAESAGGIO	24
Articolo 8 – Composizione e Nomina	24
Articolo 9 – Funzionamento della Commissione	25
Articolo 10 – Conferenza dei servizi Ordinaria e Preliminare	26
Articolo 11 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	26
Articolo 12 – Sportello Unico per l'Attività Produttive (SUAP)	27
Articolo 13 – Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie	27
CAPITOLO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	27
Articolo 14 – Definizione degli interventi	27
Articolo 15 – Tolleranza esecutiva nelle nuove Costruzioni	28
Articolo 16 – Varianti	28
IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	29
Articolo 17 Contributo per il Rilascio del Permesso di Costruire	29
Articolo 18 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione	30
Articolo 19 – Contributo di Costruzione per opere diverse dalla residenza	31
Articolo 20 – Certificato di destinazione urbanistica	32
Articolo 21 – Certificato di Agibilità	32

Articolo 22 – Procedimento di rilascio del certificato agibilità	33
Articolo 24 – Interventi indifferibili e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	34
Articolo 25 - Permesso di costruire in deroga	35
TITOLO III- DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	35
CAPITOLO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI.....	35
Articolo. 26 – comunicazione di inizio lavori, conduzione e interruzione	35
Articolo 27 – Termine e Comunicazione di Ultimazione Lavori	36
Articolo. 28 – Occupazione suolo pubblico	37
Articolo 29- Rinvenimenti.....	37
Articolo. 30 – Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica	37
Articolo. 31 – Bonifica dall’amianto	38
Articolo. 32 – Bonifica ordigni bellici	38
CAPITOLO II – NORME TECNICHE SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI.....	38
Articolo. 33 – Prescrizioni generali	38
Articolo. 34 – Richiesta e consegna punti.....	38
Articolo. 35 – Movimenti di terreno subordinati a Permesso di Costruire	39
Articolo 36 – Movimenti di terreno subordinati a S.C.I.A.	40
Articolo 37 – Modalità esecutive dei movimenti di terreno	40
Articolo 38– Modalità di gestione del terreno di scavo.	41
Articolo 39 – Controllo sull’esecuzioni dei lavori	42
Articolo 40 – Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle	42
Articolo 41 – Cantieri di lavoro.....	43
Articolo 42 – Recinzioni provvisorie di cantiere.....	43
Articolo 43 – Opere attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico	44
Articolo 44 – Ponteggi e scale di servizio	44
Articolo 45 – Scarico dei materiali	45
Articolo 46 – Responsabilità degli esecutori di opere.....	45
Articolo 47 – Rimozione delle recinzioni di cantiere	45
Articolo 48 – Prevenzione degli infortuni.....	46
Articolo 49 – Vigilanza sulle costruzioni.....	46
Articolo 50– Ripristino del suolo e degli impianti pubblici	46
TITOLO IV- DISPOSIZIONI PER LA QUALITA’ URBANA E ABITATIVA PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	47
CAPITOLO I- CARATTERI COSTRUTTIVI E COMPOSITIVI DELL’EDIFICIO	47
Articolo 51- Tipi edilizi	47
Articolo 52 – Le coperture	47

Articolo 53 – Pertinenze	47
Articolo 54 – Balcone	49
Articolo 55 – Loggia.....	49
Articolo 56 – Ballatoio.....	49
Articolo 57 – Vano scala e vano ascensore	50
Articolo 58 – Pensilina.....	50
Articolo 59 – Portico/Porticato	50
Articolo 60 – Terrazza	50
Articolo 61 – Tettoia	51
Articolo 62 – Sottotetti abitabili	51
Articolo 63 – Sottotetti non abitabili	51
Articolo 64 – Muri di cinta e recinzioni	53
Articolo 65 – Veranda.....	53
Articolo 66 – Pergolato	53
Articolo 67 – Cortili	53
Articolo 68 – Chiostrine	54
Articolo 69 – Piccole serre da giardino	54
Articolo 70 – Gazebo.....	54
Articolo 71 – Casette di ricovero attrezzi da giardino o ripostigli	55
Articolo 72 – Piscine pertinenziali	55
Articolo 73 – Manufatti per il ricovero dei cani	56
Articolo 74 – Tettoie agricole	56
Articolo 75 – Strutture ombreggianti per parcheggi.....	57
Articolo 76 – Manufatti di interesse sociale, generale e didattico	57
articolo. 77 – Canne fumarie	57
CAPITOLO II- DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI , PUBBLICI A USO PUBBLICO.....	58
Articolo 78 – Strade.....	58
Articolo 79 – Aree per parcheggio	59
Articolo 80 – Piazze e aree pedonali	61
Articolo 81 – Aree verdi urbane	62
Articolo 82 – Recinzioni.....	63
Articolo 83 – Manutenzione degli edifici e aree scoperte	64
Articolo 84 – Chioschi, edicole e strutture affini	64
Articolo 85 – Accessi privati su fronti stradali.....	64
Articolo 86 – Occupazione temporanea del suolo pubblico con attrezzature mobili	65
Articolo 87 – Deroghe per manifestazioni temporanee	65

CAPITOLO III- INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	65
Articolo 88 – Rete ed impianti di approvvigionamento idrico	65
Articolo 89 – Rete ed impianti fognari di depurazione dell’acqua	66
Articolo 90 – Rete de impianti dell’energia elettrica	69
Articolo 91 – Rete ed impianti di distribuzione del gas.....	70
Articolo 92 – Rete ed impianti per le telecomunicazioni	70
Articolo 93 – Rete ed impianti per la pubblica illuminazione	71
CAPITOLO IV – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA-DECORO DEGLI EDIFICI	73
Articolo 94 – Ambito di applicazione	73
Articolo 95 – Le Facciate	73
Articolo 96 – Canali di gronda e pluviali.....	73
Articolo 97 –Torrini Ascensori.....	74
Articolo 98 – Cavi e Conduitture e Impianti Tecnologici.....	74
Articolo 99 – Antenne, Parabole, Impianti Satellitari e di Condizionamento	74
Articolo 100 – Impianti Tecnologici	75
Articolo 101 – Contatori , cabine elettriche e nodi stradali di distribuzione	75
Articolo 102 – Obbligo della manutenzione degli edifici esistenti	76
Articolo 103 – Strutture espositive ed attrezzature annesse	77
Articolo 104 – Elementi aggettanti sullo spazio pubblico	77
Articolo 105 – Costruzione e manutenzione strade private	77
REQUISITI DI QUALITA' ABITATIVA.....	78
Articolo 106 – Definizione di complesso immobiliare	78
Articolo 107 – Definizione edificio	78
Articolo 108 – Definizione di unità immobiliare	78
Articolo 109 - Definizione di alloggio.....	78
Articolo 110 – Definizione di locale.....	78
Articolo 111 – Definizione di locali fuori terra, interrati e seminterrati	79
Articolo 112 – Classificazione dei locali	79
Articolo 113 – Caratteristiche dei locali.....	80
Articolo 114 – Condizioni minime di qualità abitativa per le case rurali	84
Articolo 115 – Requisiti acustici	84
Articolo 116 – Accesso agli edifici	85
Articolo 117 – Superamento delle barriere architettoniche.....	86
Articolo 118 – Norme per la sicurezza degli impianti	87
CAPITOLO V- SOSTENIBILITÀ ED ECOLOGIA DELL’ABITARE	87
Articolo. 119 – Recupero dell’acqua piovana	87

Articolo. 120 – Permeabilità dei suoli.....	88
Articolo 121 – Permeabilità dei parcheggi	89
Articolo. 122 – Spazi ecologici di raccolta domestica.....	89
Articolo. 123 – Esposizione e Soleggiamento degli Edifici	90
Articolo. 124 – Sistemi per il Riscaldamento.....	90
Articolo. 125 – Pannelli Solari Termici e Pannelli Fotovoltaici	90
Articolo. 126 – Biocompatibilità.....	91
Articolo 127 – Architettura bioclimatica.....	91
CAPITOLO VI- DISPOSIZIONI IN MATERIA ENERGETICO AMBIENTALE	92
Articolo 128 – Riferimenti normativi e legislativi	92
Articolo 129 – Miglioramento delle prestazioni energetiche dell’involucro	92
Articolo 130 – Miglioramento efficienza degli impianti termici	94
Articolo 131 – Miglioramento e efficienza degli impianti elettrici.....	95
Articolo 132 – Impiego di fonti energetiche rinnovabili	95
Articolo 133 – Miglioramento del benessere ambientale e del confort abitativo	97
Articolo 134 – Contenimento consumo acqua	99
Articolo 135 – Norme per la progettazione degli impianti	100
Articolo 136 – Verifiche e controlli	103
Articolo 137 – Dichiarazione di conformita’ degli impianti	103
Articolo 138 – Certificazione energetica degli edifici	103
Articolo 139 – Incentivi di tipo edilizio-urbanistico	104
Articolo 140 – Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari	105
TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE	106
Articolo. 141 –Applicabilità del regolamento	106
Articolo. 142 – Sanzioni.....	106
Articolo. 143 – Aggiornamento del regolamento edilizio	107
ALLEGATI	108

PREMESSA

Le norme del presente Regolamento indicano le modalità, i contenuti, la disciplina e le linee di indirizzo cui attenersi per la definizione, progettazione ed esecuzione degli interventi, nell'ambito del territorio comunale. secondo le leggi vigenti e in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale in conformità a quanto normato dall'art.28 della Legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 e al recepimento del Regolamento Edilizio Tipo approvato in Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 e recepito con Delibera di Giunta Regionale n.287 del 23/05/2017.

L'entrata in vigore di nuove norme di legge statali/regionali attinenti alle disposizioni considerate nel presente Regolamento Edilizio anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune comporta l'adeguamento automatico del presente testo regolamentare.

Tali norme dovranno intendersi integrate nel presente Regolamento ed i riferimenti ed i rinvii contenuti nel Regolamento si intenderanno riferiti alla norma modificata o sostitutiva. Parimenti, devono intendersi introdotte nel presente Regolamento, a farne parte integrante, le ulteriori disposizioni, esplicitamente prevalenti sulle norme locali, che venissero emanate dopo la sua approvazione.

Qualsiasi sia l'argomento trattato, nel presente Regolamento, le sue disposizioni, sono sempre e comunque da intendersi fatti salvi i diritti di terzi.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si richiamano le leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Natura del Regolamento edilizio

Il Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 ss. mm. ii. e art. 28 della Legge Regionale. n. 16/2004 e ss.mm., integrato dalla L.R. n. 21/2004 ss. mm. ii., è atto normativo le cui disposizioni, nell'obbiettivo di pubblico interesse e di salvaguardia dei valori architettonici e ambientali, regolano l'ordinato sviluppo edilizio e disciplinano le modalità costruttive degli immobili e delle relative pertinenze, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità.

Il presente regolamento è redatto compatibilmente al Piano Urbanistico Comunale, per la disciplina che esso prevede e per le sue Norme Tecniche di Attuazione e per i parametri urbanistici e criteri di applicazione.

Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento:

- disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi e ogni attività o intervento di modificazione e trasformazione dell'ambiente urbano ed extraurbano, connessi con l'attività edilizia, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia ed in attuazione della disciplina di pianificazione urbanistica generale e attuativa.
- si propone l'affermazione del valore dell'architettura, della forma urbana e del paesaggio, come fondamentale espressione della cultura e dell'identità delle comunità

Contenuto del Regolamento Edilizio

Nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia, il presente Regolamento contiene:

disposizioni e riferimenti di carattere generale derivanti da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale, norme obbligatorie ed operanti che possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite.

disposizioni di natura ed interesse locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale alla sua organizzazione, gestione e sviluppo; dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti;

linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di attività edilizie, in specifici ambiti territoriali; dette linee hanno valore di indirizzo ed assumono valore prescrittivo solo nei casi in cui ciò sia espressamente disposto dal presente Regolamento. Esse rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti.

In particolare detta disposizioni finalizzate a disciplinare:

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

TITOLO I PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Il Presente Titolo riporta e integra le definizioni urbanistiche ed edilizie uniformi contenute nell'allegato A e B della Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016

Di seguito si riportano, al solo scopo di agevolarne la consultazione, con la precisazione che le definizioni avente valore legale sono solo quelle riportate nella deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 287 del 23/05/2017 allegate al presente regolamento.

Articolo 1 – Elementi edilizi e urbanistici

Lotto:

- Porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (eventuale lotto minimo), giuridici (destinazione urbanistica) e

funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) che ne consentono un intervento di trasformazione, compresa l'edificabilità, se previsto dal Puc.

- Nel caso in cui il lotto contenga un edificio, è detto lotto edificato, altrimenti è definito libero.

Edificio:

- Costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile individuato o individuabile come autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale e architettonico.
- Il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.
- La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.
- Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
- L'edificio è definito anche unità edilizia o fabbricato.

Unità immobiliare:

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

Sedime:

- Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza

Sagoma:

- Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m

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.

Opere di urbanizzazione:

- Ai sensi dell'art. 16, comma 7, del Dpr 380/2001, sono opere di urbanizzazione primaria i seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica,

rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

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

Standard urbanistici:

- Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.
- In senso più generale, come “standard urbanistico” s’intende l’insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità dev’essere formulato con particolare cautela, in quanto la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – la forma) e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l’altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche. Il concetto di “standard urbanistico” si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più qualitative, che tendono ad estendere la nozione all’incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private. Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui al DM 1444/68, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.
- Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:
 - mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
 - mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
 - mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.2 della L.122/1989): tali aree , in casi speciali , - potranno essere distribuite su diversi livelli.
- Ai fini dell'osservanza dei rapporti nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano

mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.)(art. 3 Dm 2 aprile 1968, n. 1444).

- La quantità minima di spazi è soggetta per le diverse zone territoriali omogenee alle articolazione e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive (art.4 Dm 1444/1968).

Dotazioni territoriali:

- Si definiscono dotazioni territoriali Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici, ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria e secondaria e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio- economica e territoriale) prevista dalla legge o dagli strumenti urbanistici (standard urbanistici e le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - zona omogenea F). (art. 2 - art.4 c.5 Dm 1444/1968)

Articolo 2 - Parametri edilizi e urbanistici

Comparto (Cm):

- È la porzione minima di territorio individuata dal Piano che deve essere pianificata unitariamente, ed all'interno della quale il complesso dei soggetti proprietari delle aree trasformabili hanno pari diritti ed obblighi relativamente alla trasformazione;
- Tale comparto è attuabile in più comparti di attuazione entro il disegno unitario, è formato dal complesso delle aree da assoggettare effettivamente a trasformazione, tra le quali possono essere comprese le strade, o altre attrezzature di interesse pubblico, secondo le indicazioni dei Progetti Guida.

Superficie fondiaria (Sf)

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

Superficie territoriale (St):

- E' la superficie complessiva lorda, corrispondente a ciascuna Zto, perimetrata nella Tavola "Zonizzazione", comprendente le Sf e le superfici per opere di urbanizzazione primarie e secondarie indicate, nella quale il Puc si attua mediante progetti urbanistici unitari (Puu) o piani urbanistici attuativi (Pua), salvo quanto diversamente disposto dalle presenti Nta.
- Ad essa si applica il rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut) o altro parametro, rapporto o indice stabilito dalle presenti Nta.

Superficie Compensativa (Scomp):

- E' la quota di superficie oggetto di cessione consensuale e gratuita al Comune comprensiva della superficie a standard e di quella destinata a viabilità.

Superficie totale (Ste):

- Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'ufficio.

Superficie lorda (Slp):

- Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile (Su)

- Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria (Sa)

- Superficie di pavimento degli spazi di un edificio avente 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 può ricomprendere, per esempio:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m. 1.50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 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;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra una sola volta;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - 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 esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia utile.

Superficie complessiva (SC)

- Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

Superficie calpestabile

- Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento.

Superficie coperta (Sc)

- Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
- La superficie coperta (Sc) di un edificio è la proiezione sul piano orizzontale del suo ingombro planovolumetrico, escluse le sole sporgenze di balconi, pensiline, tettoie, gronde e simili, non computabili ai fini del calcolo della distanza, fino ad un massimo di 1,50 m di profondità.
- Quando le sporgenze di cui sopra sono computabili ai fini del calcolo della distanza, ovvero quando l'aggetto è maggiore di 1,50 m, allora tali sporgenze costituiscono superficie coperta esclusivamente per la parte eccedente.

Altezza dell'edificio (H)

- E' la media delle altezze, misurate su ciascun fronte dell'edificio, come distanza tra la quota media di calpestio esterno finito nelle immediate vicinanze del fabbricato e l'estradosso del solaio di copertura, o della linea di gronda, nel caso di coperture a spioventi.
- L'altezza del fronte di un edificio è la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e la linea di gronda, nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.
- La massima altezza di un edificio (H) è quella maggiore misurabile con i criteri di cui al presente articolo.
- Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di H viene ricavata dal rapporto tra volume utile (Vu) e superficie utile (Su).

Altezza di interpiano o lorda (hi):

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

Altezza utile (hu):

- E' la distanza verticale misurata tra il pavimento del solaio inferiore e l'intonaco dell'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
- Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata, quale rapporto fra volume utile (Vu) e superficie utile (Su) in esso racchiusa.

Volume totale dell'edificio (Vt):

- E' il prodotto della superficie lorda (Slp) per la relativa altezza di interpiano (hi).

- Comprende il volume del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal piano di campagna, sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati, dei volumi destinati a parcheggi pertinenziali, dei volumi tecnici, dei volumi interrati o seminterrati e dei sottotetti.

Volume utile (Vu):

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

Volume tecnico:

- Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)

Piano fuori terra

- Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del territorio posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

- Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato

- Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

- Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

- Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero di piani

- E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (Slp)

Distanza:

- E' la misura, sul piano orizzontale, del segmento congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della Sc dell'edificio considerato e sul perimetro della Sc di altro edificio ovvero sul perimetro della Sc dell'edificio considerato e sui confini del lotto in cui è ubicato l'edificio stesso.

- Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a 1,50 m; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.
- Le distanze dai confini di zona, pari a quelle dai confini del lotto, devono essere rispettate per tutte quelle aree di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio; non sono invece necessarie qualora le aree confinanti siano di uso privato e di proprietà dello stesso soggetto.
- La distanza fra le fronti di edifici diversi non può essere inferiore a 10,00 m.
- Fra le fronti di edifici diversi insistenti sullo stesso lotto e fra quelle di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella del fronte antistante più alto; tale distanza non può comunque essere inferiore a 10,00 m.
- La distanza di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti commi.
- Le misure delle minime distanze da considerare sono:
 - Dc = distanza dai confini
 - Df = distanza tra edifici.
- Le minime distanze dalle strade, esistenti e previste, si uniformano a quanto disposto dal DLgs 285/1992 e dal Dpr 495/1992 e loro modifiche e integrazioni.
- La disciplina delle distanze come sopra specificata e articolata non si applica rispetto ai seguenti manufatti:
 - cabine elettriche e manufatti tecnologici di servizio degli impianti a rete (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.);
 - manufatti completamente interrati e seminterrati con altezza inferiore a 2,00 m;
 - muri di cinta con altezza inferiore a 3,00 m;
 - manufatti da giardino (pergolati, gazebo) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, ripostigli e tettoie purché con altezza inferiore a 3,00 m;
 - alle piscine all'aperto;
 - alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.).

Distanza tra edifici (De):

- Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma dell'edificio preesistente, è prescritta una distanza minima di 10,00 m rispetto a pareti finestrate di edifici antistanti (la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata). Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, la distanza minima tra le suddette pareti finestrate è pari a quella preesistente.
- Nelle aree comprese in ambiti del territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica è prescritta una distanza minima tra edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 m.

- Nella zona A le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Distanza degli edifici dai confini di proprietà (Dc):

- Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma dell'edificio preesistente, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di 5,00 m. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, può essere mantenuta la preesistente distanza dal confine.
- E' ammessa la costruzione di edifici sul confine, per tutte le zone del presente PUC:
 - quando esista un edificio a confine sulla proprietà adiacente e il nuovo edificio sia previsto a confine solo in corrispondenza dell'edificio esistente, in assenza di superfici finestrate sul confine;
 - quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente in base ad un unico titolo abilitativo o in base ad un progetto unitario;
 - qualora esista accordo scritto tra i confinanti ai sensi del codice civile con l'obbligo del confinante di sfruttare la potenzialità edificatoria del proprio lotto in aderenza;
 - quando si tratti di manufatti da giardino (pergolati, gazebo) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, ripostigli e tettoie, purché la parte fuori terra non superi l'altezza di 3,00 m e fatto salvo il rispetto della distanza tra costruzioni di 3,00 m stabilita dal Codice Civile.

Distanza minima degli edifici dal confine stradale (Ds):

- Fatto salvo quanto disposto dai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma preesistente, è prescritta una distanza minima degli edifici dal confine stradale:
 - di 5,00 m nelle aree comprese nel territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica;
 - di 10,00 m nelle aree comprese nel territorio extra urbano interessato da trasformazione urbanistica;
 - di 3,00 m nelle aree comprese nel territorio urbano consolidato fatta eccezione per gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione per i quali deve essere mantenuta la distanza esistente (cioè quella intercorrente tra l'edificio preesistente e la strada) ovvero la distanza risultante dal rispetto di eventuali allineamenti prescritti dal Puc o da strumenti attuativi.
- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, può essere mantenuta la preesistente distanza dalla strada salvo nei casi in cui sia prescritto dal Puc o da strumento attuativo un eventuale diverso allineamento stradale.
- L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o sul confine di uno spazio pubblico è sempre ammesso nel caso di edilizia a cortina, purché per uno sviluppo non irrilevante, in quanto finalizzato a mantenere la coerenza del contesto morfologico ed ambientale.

- Ove le disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento impongano distanze minime superiori a quelle sopra indicate queste ultime devono essere aumentate sino a raggiungere le distanze minime disposte dal Codice della Strada e dal relativo regolamento.
- Per le strade classificate nel presente piano come “da riqualificare”, si prescrive che qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia prevede l'arretramento dal ciglio stradale minimo di tre metri, con possibilità di deroga dalle distanze nel rispetto del codice civile e del Decreto Interministeriale 1444/68.

Superfici per parcheggi pertinenziali (Spp):

- Per parcheggio pertinenziale si intende la superficie, coperta o scoperta, destinata ad autorimesse o posti auto per il ricovero delle autovetture e ai relativi spazi di manovra, e che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalla legge ad ogni unità immobiliare.
- La previsione di cui al precedente comma si applica anche alla ristrutturazione edilizia qualora preveda l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio.
- I parcheggi pertinenziali non sono considerati nel computo dello standard urbanistico.
- Per le aree con destinazione a parcheggio pertinenziale prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere formulato apposito atto di asservimento registrato e trascritto.

Superficie permeabile (Sp)

- E' la porzione ineditata della Sf di un lotto idonea a consentire l'assorbimento di acque meteoriche da parte del terreno. Per ineditata si intende libera da costruzioni sopra e sotto il suolo. Si tratta di una superficie permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.
- La superficie di cui sopra deve essere lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
- Ai fini del computo della Sp le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 70%.
- Il Ruc fissa, ove del caso, a seconda della tipologia di zona e dell'uso, il rapporto di permeabilità minimo o l'incidenza percentuale minima che deve essere attribuita alla Sp nei progetti di sistemazione della porzione scoperta delle Sf. Analogamente, il Ruc fissa la minima dotazione di alberature da attribuire alla porzione permeabile che, comunque, non deve risultare inferiore ad un albero ogni 100 mq.
- La Superficie permeabile Sp, che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, non dovrà essere inferiore al 30% della Superficie territoriale St o fondiaria Sf.

Articolo 2 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici

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

Rapporto o indice di copertura fondiario (Rcf):

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

Rapporto di utilizzabilità fondiaria (Ruf):

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

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff):

Quantità massima di volume edificabile (Vt) su una determinata superficie fondiaria (Sf), comprensiva dell'edificio esistente e risulta espresso dalla seguente formula: $Iff = Vt/Sf$.

Rapporto di permeabilità (Rp):

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

Indice di piantumazione arborea (Ialb):

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

Rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut):

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

Indice di fabbricabilità territoriale (Ift):

Quantità massima di volume edificabile (Vt) su una determinata superficie territoriale (St), comprensiva dell'edificio esistente e risulta espresso dalla seguente formula: $Ift = Vt/St$.

Articolo 3 - Reperimento della dotazione di standard urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2, del DM n. 1444/1968, e ferme restando eventuali diverse disposizioni delle norme, si stabilisce quanto segue:

- nelle zone A, come di seguito definite e normate, previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore a quella stabilita dalle precedenti norme, in caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico;
- nelle zone B, come di seguito definite e normate, per le stesse ragioni di cui alla lett. a), previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore rispetto a quella stabilita dalle precedenti norme, ma fino ad una riduzione del 50%.

Articolo 4 - Monetizzazione degli standard urbanistici

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici.
2. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari.
3. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.
4. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.
5. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del Puc, deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge (Dm 1444/68; allegati alla Lr n.14/82, normativa specifica di settore).
6. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.
7. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
 - qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
 - in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
 - qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc, in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
 - qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
 - per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.
8. La presente casistica è applicabile ogni qualvolta ne ricorrano gli estremi.

9. Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:

- a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89) e quelli disciplinati dal DM 1444/68, derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa);
- b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 Reg. Reg. n.5/2011).

10. Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni pro forma che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.

11. Pertanto tali casistiche possono attuarsi nella zona "A", ovvero nelle zone "B", in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti ineditati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.

12. Il caso di cui alla lettera b), si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.

13. La monetizzazione degli standard non è ammissibile nei comparti edificatori, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.

14. La monetizzazione degli standard è ammessa esclusivamente nel caso in cui venga dimostrata la necessità di integrare le aree interessate dall'urbanizzazione con servizi diversi da quelli previsti nella zona /sottozona o ambito interessato dall'intervento.

15. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.

16. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

17. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.

18. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C.

19. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

20. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verificati, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

21. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato con apposita Deliberazione del Consiglio comunale in funzione del valore di mercato dell'area e il costo di trasformazione della stessa secondo le destinazioni previste dal DM 1444/68. utilizzando, come principio base, i seguenti criteri

- per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) del comma 9:
- mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa);;
- mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo;
- qualora la mancata cessione sia riferita ad aree per parcheggi la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il 100% (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere, da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.

22. Nel rispetto delle finalità di cui al punto 1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

23. Qualora il Responsabile del Servizio competente non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree per standard urbanistici in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero laddove non risulti possibile all'avente titolo reperire aree libere nella ZTO di intervento, è disposto che, in luogo del conferimento delle aree, sia ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici,

consistente nella corresponsione al Comune di una somma calcolata secondo quanto stabilito con deliberazione di Giunta Comunale.

24. L'attuazione di ciascun intervento fondiario comporta l'obbligo di procedere alla monetizzazione in funzione di una quantità di standard urbanistici previsti nella misura minima dal Puc.

25. I necessari standard urbanistici sono realizzati, prioritariamente, nelle limitrofe o funzionalmente collegate aree già previste nelle tavole di zonizzazione del Puc.

DISPOSIZIONI NORMATIVE GENERALI

Articolo 5 – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del Territorio e sull'attività Edilizia

Le Disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia sono riportate in allegato sub "C" alla delibera della giunta regionale della Campania n. 287 del 23/05/2017, pubblicata sul Burc n. 49 del 9 giugno 2017.

Tale elenco è automaticamente aggiornato secondo le modalità ivi stabilite e opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel presente regolamento edilizio, che si articola articolato nei paragrafi dove sono riportate le pertinenti normative cui si rimanda:

- alla lettera C è riportata la disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità;
- alla lettera B sono riportati i requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia;
- alla lettera C sono riportati i vincoli e le tutele;
- alla lettera D è riportata la normativa tecnica;
- alla lettera E sono riportati i requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti.

I testi normativi qui richiamati sono resi disponibili tramite un Link di rinvio (così come previsto dalla richiamata deliberazione) nella piattaforma telematica di riferimento che l'amministrazione manterrà costantemente aggiornata.

In riferimento alla disciplina normativa sovracomunale, alcuni istituti di carattere generale sono, di fatto, recepiti nel presente RUEC come appresso richiamati.

TITOLO II DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPITOLO I – LE COMMISSIONI

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. n.267 del 18 agosto 2000 al responsabile dell'ufficio/servizio competente o, su sua delega, al Funzionario titolare di posizione organizzativa dello stesso servizio.

2. Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, può essere istituita la Commissione Edilizia con carattere consultivo di cui ai successivi art.4 ed art.5 e inoltre va istituita la Commissione per il Paesaggio di cui ai successivi art.6 ed art.7,

COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 6 – Definizione e Compiti

1. La Commissione Edilizia è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale e del Responsabile dell'ufficio competente in materia urbanistica e/o edilizia.
2. Se istituita, essa esprime parere, obbligatorio e non vincolante, esclusivamente :
 - a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del Regolamento Edilizio ed Urbanistico;
 - b) sull'interpretazione degli strumenti urbanistici e relative varianti in relazione alle norme urbanistiche ed edilizie comunali, regionali e statali.
 - c) sui progetti che comportino deroga rispetto alla prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale;
 - d) sull'annullamento dei permessi di costruire già rilasciati;
 - e) sulle opere pubbliche del Comune.
3. In nessun caso il ricorso al parere della Commissione Edilizia dovrà causare appesantimento del procedimento o comportare ritardi rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto abilitante richiesto.
4. Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del Permesso di Costruire, che è riservato esclusivamente al Responsabile dell'ufficio/servizio, il quale può assumere determinazioni difformi, dandone puntuale motivazione.

Articolo 7– Composizione e Nomina

1. La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e membri nominati dal Consiglio Comunale.
2. Sono membri di diritto :
 - Il Responsabile dell'ufficio competente, o suo delegato, che la presiede;
 - il Responsabile del procedimento, con funzioni di relatore e senza diritto al voto.
3. Sono membri, nominati dal Consiglio comunale, quattro esperti scelti sulla base del proprio curriculum da allegare al provvedimento deliberativo, scelti tra:
 - a) architetti, ingegneri, geometri, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi Ordini professionali;
 - b) professori o ricercatori universitari di ruolo in pianificazione urbanistica o progettazione;
 - c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a), o in possesso del titolo di studio richiesto per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia urbanistica o edilizia;

- i membri di diritto non possono essere né il Sindaco né alcun suo delegato, in ottemperanza al parere n.2447 del 13 giugno 2003 del Consiglio di Stato e della circolare del Ministero degli Interni datata 27 aprile 2005, prot. n.1599/499/L 142/1BIS/F.

5. I membri di nomina consiliare non possono essere scelti tra i consiglieri comunali o fra i rappresentanti di Enti o Istituzioni, ai quali per legge è demandato un parere specifico e autonomo sulla materia.

Non possono essere scelti membri che risultino parenti di primo o secondo grado, coniugi, affini di primo grado, adottanti o adottati di altri componenti della Commissione.

6. I Commissari nominati restano in carica per la durata del mandato del Consiglio comunale. I membri di nomina consiliare che risultino assenti a tre sedute consecutive senza giustificato motivo, decadono dal loro incarico. I sostituti dei componenti decaduti o dimissionari restano in carica fino al termine del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

7. Il presidente della Commissione Edilizia può, quando lo ritiene opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo e senza diritto di voto, persone di particolare esperienza nonché il Comandante provinciale dei Vigili del fuoco, o suo delegato, per specifiche questioni attinenti la sicurezza.

COMMISSIONE LOCALE DEL PAESAGGIO

Allo scopo di salvaguardare i beni paesaggistici, è prescritto che gli interventi da realizzarsi all'interno delle relative zone vincolate siano preventivamente sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art.146 del DLgs.42/2004. L'Amministrazione, accerta la compatibilità paesaggistica dell'intervento, acquisendo il parere obbligatorio della Commissione Locale per il Paesaggio.

L'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal responsabile dell'ufficio competente, costituisce atto distinto e presupposto degli altri titoli legittimanti intervento edilizio; i lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

Articolo 8 – Composizione e Nomina

1. La Commissione per il Paesaggio è composta dai membri della Commissione Edilizia, di cui al precedente art.31, se istituita, ovvero dal responsabile dell'ufficio competente in materia urbanistica/edilizia, affiancati da cinque membri esperti di "beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricolo-forestale, naturalistica, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali" coerentemente con l'annesso A – Allegato alla Legge Regionale n.10 del 23 febbraio 1982 recante " Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai Comuni con Legge 1° settembre 1981,n.65 – Tutela dei beni ambientali", come modificato dall'art. 49 della Legge Regionale n.16 del 22 dicembre 2004.

2. I cinque membri esperti di nomina comunale non dovranno essere dipendenti o amministratori del Comune ed ogni consigliere comunale, all'atto del voto, può esprimere un solo nominativo.

3. I membri esperti vanno rinnovati ogni quattro anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

4. La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà essere assunta a seguito dell'approvazione del presente Regolamento, dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto e dovrà, in copia, essere rimessa, per conoscenza, alla Giunta Regionale della Campania-Assessorato al Governo del Territorio.

Articolo 9 – Funzionamento della Commissione

1. La Commissione Locale per il Paesaggio si riunisce in sedute ordinarie e straordinarie.

Le sedute ordinarie si tengono di norma secondo il calendario fissato dal presidente all'inizio di ciascun mandato e comunicato per iscritto a tutti i membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute al fine di esaurire l'esame delle domande di permesso di costruire/SCIA entro un tempo utile, tale da garantire il rispetto dei termini previsti dall'art.4 della Legge n. 493/1993.

2. Le Commissioni possono essere convocate in seduta straordinaria ogni volta che il presidente lo ritenga necessario o per auto-convocazione.

3. Il presidente deve comunicare, almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, la convocazione delle sedute straordinarie a mezzo di telefono, fax, telegramma o posta elettronica ai membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte ad esame.

4. L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal presidente della Commissione su richiesta di iscrizione da parte dei tecnici istruttori responsabili dei procedimenti.

5. L'ordine del giorno, unitamente a tutte le pratiche in esso iscritte, comprensive delle istruttorie svolte da tecnici istruttori responsabili dei procedimenti, deve essere a disposizione dei Commissari fin da tutta la giornata antecedente quella in cui si svolge la seduta. I progetti posti all'esame della Commissione devono essere accompagnati da dettagliata relazione redatta dai responsabili del procedimento, contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e la valutazione sulla conformità del progetto alle previsioni e prescrizioni urbanistico-edilizie.

6. Le riunioni delle Commissioni sono valide se è presente il presidente e la metà più uno dei componenti, tra i quali almeno un tecnico.

7. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione ed i pareri vengono presi a maggioranza dei voti e devono essere adeguatamente motivati.

8. Il componente della Commissione, che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi, in ragione di rapporti professionali e/o di parentela con l'autore o il committente del progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della valutazione.

Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

9. Le deliberazioni della Commissione sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del gruppo di cui fa parte il presidente.

10. Il componente di Commissione avente diritto di voto che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere incarichi successivi relativi al medesimo progetto.

11. Ogni membro della Commissione ha l'obbligo di presenza durante le sedute e di motivarne l'eventuale assenza. Il componente che si assenta, senza giustificato e valido motivo, per tre sedute

consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio comunale nella successiva riunione.

12. Il presidente, sentita la commissione, ha la facoltà di convocare il professionista autore del progetto per avere chiarimenti sullo stesso. Il professionista non può essere presente alla lettura della relazione istruttoria da parte del tecnico istruttore responsabile del procedimento, alla discussione di merito ed al voto. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

13. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale che riporta il parere espresso su ciascun progetto esaminato, le motivazioni dei voti contrari sul parere e le eventuali dichiarazioni di voto.

14. Il parere espresso dalla Commissione deve essere integralmente riportato, con la sola omissione delle dichiarazioni di voto, dall'Ufficio competente sulla domanda relativa alla pratica esaminata con la dicitura "Esaminato dalla Commissione ... nella seduta del giorno .../.../... con parere ...". Su una copia degli elaborati dovrà essere apposto al momento dell'espressione del parere da parte della Commissione competente, la stessa dicitura di cui sopra con il numero d'ordine del parere.

Articolo 10 – Conferenza dei servizi Ordinaria e Preliminare

1. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, e, in tutti i casi in cui l'acquisizione di pareri e nullaosta può comportare aggravamento del procedimento, è indetta conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della L. n. 241/1990.

2. Previa istruttoria tecnica degli Uffici Competenti viene indetta Conferenza dei Servizi alla quale sono invitati a partecipare gli Enti e i soggetti competenti ad esprimere pareri e nullaosta necessari ai fini del rilascio del titolo abilitativo. La conferenza può essere convocata anche per progetti di particolare complessità, sulla base di uno studio di fattibilità, prima della presentazione dell'istanza al rilascio del titolo abilitativo o prima della presentazione del progetto definitivo.

3. Per gli effetti di cui ai precedenti commi, e al fine di garantire univoca applicazione delle norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico generale e di ogni altra norma o disposizione che incida sull'attività edilizia e urbanistica, può essere indetta, senza vincoli di procedura, una Conferenza Interna cui sottoporre i progetti prima di formulare la proposta di accoglimento o diniego dell'istanza.

4. Possono partecipare alla Conferenza Interna il Responsabile del Servizio Urbanistica /Edilizia i Funzionari tecnici preposti alla istruttoria delle pratiche edilizie e all'occorrenza i Funzionari tecnici di altri Uffici, competenti alla emissione di pareri necessari per l'emissione dell'atto di definizione della istanza edilizia, o comunque, in relazione all'intervento, competenti ad esprimere parere sulla fattibilità dello stesso.

5. La conferenza interna è indetta senza vincoli di procedura, e i relativi pareri costituiscono condizione per il rilascio del titolo abilitativo

Articolo 11 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia è incardinato nel Servizio Trasformazioni Edilizie del Settore Urbanistica ed accoglie le istanze per gli interventi riguardanti le nuove costruzioni, le ristrutturazioni

e le manutenzioni degli immobili nonché l'esecuzione di opere interne agli edifici. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

Articolo 12 – Sportello Unico per l'Attività Produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 447/98, come modificato dal D.P.R. 440/2000, 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; nonché le procedure per l'installazione di infrastrutture per telefonia cellulare. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

Articolo 13 – Modalità di gestione telematica delle pratiche edilizie

Il Suap e il Sue adottano la modalità telematica in via generalizzata per la gestione dei procedimenti, tenendo conto delle disposizioni del D.Lgs. 82/2005 (CAD).

La modalità di gestione telematica dei procedimenti legati all'edilizia privata e a quella produttiva è unica e pertanto, con l'entrata in vigore del presente RUEC, il SUE e il SUAP faranno riferimento ad un unico e autonomo Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) comunale.

Al SIT faranno riferimento tutti gli uffici comunali, quale strumento di analisi e di decisione, organizzato in un complesso di uomini e procedure, per l'acquisizione e la distribuzione dei dati nell'ambito dell'organizzazione comunale, ai cui dati e strumenti potranno liberamente accedere tutti gli uffici comunali. Il S.I.T. comunale è istituito allo scopo di creare una effettiva interoperabilità e sempre maggiore dialogo tra gli uffici comunali, di mantenere sempre aggiornato il sistema fornendo i dati utili al gestore del S.I.T., di cui il GIS (Geographical Information System) costituisce, in particolare, la componente informatica fondamentale del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.).

CAPITOLO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente normativa statale e regionale., le diverse tipologie di interventi edilizi sono assentite ed assoggettate alle procedure amministrative indicate dalla legislazione vigente e ricorrono alla data di presentazione degli atti allo Sportello Unico per l'Edilizia/Sportello Unico Attività Produttive .

Articolo 14 – Definizione degli interventi

1. Sono qui richiamate e integralmente riportate le "Definizioni degli interventi edilizi" di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, nel testo vigente, assumendo che tali definizioni, ai sensi del comma 2 del medesimo art. 3 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004.

2. Le opere relative alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. n. 13/1 989 e al relativo D.M. n. 236/1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) sono considerati interventi di manutenzione straordinaria; comportano l'esecuzione di varie categorie di lavori sia sulle parti comuni degli edifici sia sulle singole unità immobiliari.

3. Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici, di cui alla L. n. 249/1997 (Istituzione dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo), sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

4. Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico di cui alla L. n. 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) e al D.P.C.M. del 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore), qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

5. Le opere finalizzate al risparmio energetico di cui alla L. n. 10/1991, al D.P.R. n. 412/1993 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4 della legge 9 gennaio 1991, n.10) ed al D. Lgs. n. 192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) ss.mm.ii. qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

6. Gli interventi di messa a norma degli edifici di cui al D. M. n. 37/2008 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 1 1-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248/2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) ss. mm. ii. e alla L. n. 1083/1971 (Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile), qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria.

7. I parcheggi pertinenziali di cui alla L. n. 122/1989, debbono essere realizzati nel rispetto dell'art. 6 della L. R. n. 19/2001 ss..mm., in conformità alle previsioni del PUC e del presente Regolamento Edilizio.

Articolo 15 – Tolleranza esecutiva nelle nuove Costruzioni

1. Fatti salvi i diritti dei terzi e le disposizioni normative in materia di distanze e di altezze, sono da considerarsi tolleranze di cantiere, imputabili a fatti meramente esecutivi e come tali non sanzionabili, scostamenti pari al 2%, rispetto alle misure lineari indicate nel progetto per ciascun manufatto edilizi.

Articolo 16 – Varianti

1. Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di Costruire ed allegando la documentazione prescritta negli artt. del presente Regolamento. Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere

redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.

2. Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 75 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

3. Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario. Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento di Permesso

IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Articolo 17 Contributo per il Rilascio del Permesso di Costruire

1. Il rilascio del PdC è a titolo oneroso, ai sensi dell'art.16, comma 1 del DPR 380/2001 e per opere e impianti non destinati a residenza dell'art.19 del citato DPR 380/2001, ad esclusione dei casi in cui il PdC è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi del successivo art.37 e comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art.16, comma 3 e seguenti del DPR 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 con decreto del Presidente della GR 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 PdC e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal comune mediante apposita deliberazione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del PdC può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune in via generale mediante apposita deliberazione, e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

4. L'onere del costo di costruzione non può essere oggetto di analogo impegno alla realizzazione di opere.

5. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune mediante apposita deliberazione, e non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
6. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
7. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
8. Il costo di costruzione per i nuovi edifici e le caratteristiche (tipologie, destinazioni ed ubicazioni) superiori a quelle considerate per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione è determinato periodicamente dalla regione. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).
9. 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 PdC. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.4 comma 1, lettera d), i costi di costruzione ad essi relativi non devono superare i valori determinati per le nuove costruzioni.
10. Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono dovuti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia assoggettati a DIA nel caso di incremento di superficie utile, e/o di modifica di destinazione d'uso, relativamente solo a tali aggiunte o modifiche.

Articolo 18 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al PdC è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del PdC 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 per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del l'art. 12 della Legge 153/1975;

- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
5. Ai fini del rilascio del P di C relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui comma 1 del presente articolo, viene sottoscritta una convenzione tra il richiedente il PdC e il responsabile dell'Ufficio competente; tale convenzione è conforme a quella tipo e redatta dalla regione Campania ed approvata dal consiglio comunale, e con essa sono stabiliti i criteri, i parametri, e gli atti di obbligo.
6. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
7. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Articolo 19 – Contributo di Costruzione per opere diverse dalla residenza

1. Il PdC 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 PdC relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato 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.

Articolo 20 – Certificato di destinazione urbanistica

1. I soggetti aventi titolo all'esecuzione dei lavori di cui all'art.12 o i tecnici abilitati da essi delegati, possono richiedere al dirigente del Servizio competente dell'Ufficio tecnico, il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica.
2. Il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal PUC vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico - ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento.

Articolo 21 – Certificato di Agibilità

1. Nessun edificio, a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che esistente, può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che il responsabile del Servizio competente, rilasci l'autorizzazione all'agibilità, di cui alle vigenti normative nonché al presente Regolamento.
2. La certificazione, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, classe energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

3. Il certificato viene rilasciato dal dirigente o responsabile del competente Ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuova costruzione di edifici o ampliamento di edifici esistenti;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) ristrutturazione edilizia o urbanistica;
 - d) modifica delle destinazioni d'uso;
 - e) interventi sugli edifici esistenti o parti di essi che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma.
 - f) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - g) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
4. Per gli interventi non compresi al comma 3, sottoposti alla "Attività libera senza titolo autorizzativo", tiene luogo del certificato di agibilità una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal Direttore dei Lavori e dall'intestatario del titolo abilitativo attestante la rispondenza delle opere realizzate al progetto assentito.

5. La dichiarazione dovrà essere presentata all'ufficio competente. entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori, con allegata la documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al catasto, ove necessario, e la conformità alla normativa dell'opera realizzata.

Articolo 22 – Procedimento di rilascio del certificato agibilità

1. Ai fini del rilascio della certificazione di all'agibilità il titolare del Permesso di Costruire , Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve presentare all'Amministrazione Comunale, entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori, i seguenti documenti:

- certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica in conformità all'art. 8 della Legge n.1086 del 5 novembre 1971, oppure dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non sono state realizzate opere in cemento armato;
- certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco, in base alle vigenti disposizioni di legge oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l'esenzione dall'obbligo di presentazione del certificato stesso;
- certificato di prevenzione incendi ai sensi della Legge n.818 del 7 dicembre 1984, oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l'esenzione dall'obbligo di presentazione del certificato stesso;
- dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifi chi, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite, comprensive anche delle sistemazioni esterne se oggetto di intervento, al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- documentazione fotografica di tutti i prospetti e delle sistemazioni esterne riprese da ogni prospetto;
- copia dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, con l'attestazione della avvenuta presentazione;
- dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifi chi sotto la propria responsabilità che l'impianto termico dell'edificio è stato eseguito in conformità della Legge n.10 del 9 gennaio 1991 e successive modificazioni;
- integrazioni del progetto depositato, ove occorrenti;
- dichiarazione da sottoscrivere da parte del direttore dei lavori in cui attesti sotto la propria responsabilità che l'intervento rispetta le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- estremi dell'autorizzazione per l'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale e dichiarazione del direttore dei lavori di conformità degli impianti di scarico al regolamento comunale che disciplina la materia;
- dichiarazione di conformità degli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- dichiarazione di conformità degli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- dichiarazione di conformità impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- documentazione attestante il tipo di rifiuti prodotti nel corso dei lavori ed il loro smaltimento presso impianti autorizzati con relativa documentazione rilasciata da dette ditte autorizzate allo smaltimento, secondo le prescrizioni di legge;

- Certificazione del costruttore e del direttore dei Lavori relativa al rispetto dei requisiti minimi di isolamento acustico;

- i verbali dei sopralluoghi di vigilanza sulla condotta dei lavori.

2. Contestualmente verrà consegnata una copia completa del progetto in formato digitale (formato dwg e/o dxf pdf) opportunamente georiferita.

3. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, l'Ufficio competente comunica il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 25 comma 2 del DPR 380/01 ss.mm.ii.

4. Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'Ufficio provvede all'istruttoria delle domande pervenute, eventualmente effettuando, l'ispezione all'edificio di cui degli artt. 25 comma 3 del DPR 380/01 ss.mm.ii, e verificata la conformità di quanto disposto dal citato art.25 rilascia il certificato di agibilità;

5. In caso di silenzio dell'Amministrazione, decorso il termine previsto dall'art. 25, , dalla data di presentazione della domanda, completa di tutta la documentazione, l'agibilità si intende assentita. In tal caso tiene luogo della relativa certificazione, la ricevuta attestante l'avvenuta presentazione della domanda;

4. Il termine di cui ai commi precedenti può essere interrotto una ed una sola volta, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente nel caso in cui necessiti integrare o completare la documentazione presentata con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente. I termini interrotti da detta richiesta, iniziano a decorrere nuovamente dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

7. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di **dichiarazione di inagibilità** di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R. D. 27 luglio 1934, n. 1265.

Articolo 23 –Verifiche sulle Agibilità

1. Le eventuali ispezioni di cui all'art. 25, comma 3, del DPR 380/01, tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile, sono effettuate a campione, con le modalità prescritte dal presente regolamento in tema di vigilanza.

2. I sopralluoghi sono effettuati, di regola, entro trenta giorni dalla presentazione delle domande.

3. Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, sarà rilasciata la certificazione di agibilità.

4. Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia negativo, sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento, con dichiarazione della non agibilità in assenza dei presupposti previsti dalla normativa vigente in materia.

Articolo 24 – Interventi indifferibili e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il Responsabile del Servizio autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzatorio. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che

rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

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

3. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità Comunale nonché agli eventuali Organi di Tutela nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 20 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

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

Articolo 25 - Permesso di costruire in deroga

1. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti può essere rilasciato, ai sensi e con le modalità prescritte dall'art.14 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.ii., limitatamente a edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente 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, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968.

TITOLO III- DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPITOLO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo. 26 – comunicazione di inizio lavori, conduzione e interruzione

1. Il titolare del permesso prima dall'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Comune, depositando presso l'ufficio competente. apposita dichiarazione con riportati tutti i dati ed i vari soggetti, con annesse le dichiarazioni attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato, e deve essere corredata da certificato attestante la regolare posizione contributiva dell'Impresa (D.U.R.C.), nonché copia della notifica preliminare. La mancata presentazione della comunicazione di inizio lavori, nel termine sopra assegnato, comporterà in caso di inizio lavori, la decadenza del permesso di costruire con tutti gli oneri consequenziali. I relativi dati, sulla avvenuta comunicazione, debbono essere riportati nel cartello esposto all'esterno del cantiere.

2. I lavori, in caso di sostituzione del Direttore dei Lavori e/o dell'impresa, devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

3. Il responsabile dell'Ufficio preposto al rilascio dei Permessi di Costruire può far cessare, in caso di prolungata interruzione dei lavori, l'occupazione del suolo pubblico, salvo che la interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

4. Il Comune, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, può prescrivere che prima dell'inizio dei lavori siano fissati dal Comune medesimo i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.

5. Delle operazioni di cui al comma 6 è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal titolare del Permesso di Costruire; una copia del verbale è rilasciata al titolare del Permesso di Costruire, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

6. Se non già specificato nella domanda, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta in caso di Vigilanza. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiego dei materiali di risulta in modo che non costituiscano rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

7. In caso di interruzione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo deve darne immediata comunicazione all'ufficio competente., indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Il titolare deve altresì dare comunicazione della ripresa dei lavori.

Articolo 27 – Termine e Comunicazione di Ultimazione Lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal Permesso di Costruire, SCIA o qualsiasi altro tipo di atto autorizzativo.

2. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere data comunicazione all'Amministrazione comunale entro 15 (quindici) giorni mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o consegna a mano/pec presso l'Ufficio Protocollo. La comunicazione di fine lavori deve essere debitamente firmata dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori

3. Dopo l'avvenuta comunicazione di fine dei lavori, l'atto con il quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta da ulteriore atto autorizzativo .

4. Contestualmente alla comunicazione di ultimazione lavori verrà consegnata una planimetria in scala opportuna in relazione all'intervento richiesto/comunicato, qualora siano state effettuate modifiche consentite nei limiti dell'atto autorizzativo, che rappresenti l'ultima stesura autorizzata del progetto stesso, comprensiva quindi di eventuale variante finale di assestamento e corredata da documentazione fotografica.

Articolo. 28 – Occupazione suolo pubblico

Prima di procedere a qualsiasi occupazione del suolo pubblico, ove occorrente per l'organizzazione del cantiere di lavoro, è necessario ottenere l'autorizzazione del Comune.

La domanda per ottenere l'autorizzazione è indirizzata allo Sportello unico, in carta semplice, con riportati l'estensione del suolo da occupare e il periodo di tempo occorrente e deve essere corredata di stralcio planimetrico della zona interessata, con evidenziato il perimetro del suolo da occupare, la sua estensione in metri quadrati e gli estremi del titolo edilizio o della pratica edilizia cui va riferita l'autorizzazione.

Lo Sportello unico provvede ad acquisire dall'ufficio competente la quantificazione degli importi della tassa di occupazione del suolo pubblico e a comunicare al titolare di provvedimento abilitativo le modalità di pagamento che deve avvenire prima dell'inizio dei lavori.

Articolo 29- Rinvenimenti

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

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

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

Articolo. 30 – Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica

Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame o di altre materie insalubri, i lavori sono immediatamente sospesi e il direttore dei lavori e il titolare di provvedimento abilitativo, sono obbligati a darne immediata comunicazione allo Sportello unico.

Previa caratterizzazione dei rifiuti, e nel rispetto delle procedure stabilite dal D.Lgs. 152/2006, le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del titolare di provvedimento abilitativo e a cura d'impresa esercente servizi di smaltimento rifiuti, iscritta in apposito albo, e il sottosuolo deve essere bonificato.

La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione allo Sportello unico di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere dell'Ufficio del Genio Civile.

Articolo. 31 – Bonifica dall'amianto

Gli interventi relativi alla bonifica dell'amianto sono da realizzare come edilizia libera art. 6 DPR 380/2001smi in conformità a quanto previsto dalla normativa in ultimo vigenti.

Articolo. 32 – Bonifica ordigni bellici

Per quanto concerne la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi, è fatto obbligo al coordinatore per la progettazione del Piano Operativo di Sicurezza di procedere anche alla valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo.

Tale valutazione è condotta sulla base di dati disponibili e qualora tali dati siano insufficienti andrà integrata da analisi strumentali.

La valutazione del rischio deve essere eseguita dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, mentre i lavori sono svolti da una impresa specializzata.

Il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, qualora lo ritenga necessario, può richiedere la bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di legge. L'attività di bonifica preventiva e sistematica è svolta sulla base di un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati.

CAPITOLO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo. 33 – Prescrizioni generali

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

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

in zona sismica, e più in generale delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

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

Articolo. 34 – Richiesta e consegna punti

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.

Articolo. 35 – Movimenti di terreno subordinati a Permesso di Costruire

1. Le opere di scavo, rinterro e rilevato sono modificazioni del suolo, funzionali alla realizzazione degli interventi di cui ai precedenti articoli che comportano alterazioni morfologiche ed altimetriche incidenti sulle caratteristiche del territorio interessato, subordinati a permesso di costruire. Le operazioni di rinterro non possono superare ricarichi di cm. 50 rispetto al piano di campagna originale, ovvero ante opera.

2. Nel caso di piani attuativi, la deliberazione di Giunta Comunale di approvazione può costituire titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di modificazione del suolo connesse alle opere di urbanizzazione previste dal piano medesimo, ai sensi dell'art. 26, L. R. n. 16/2004 e ss.mm..

3. Non rientrano tra gli interventi di cui al comma 1, le lavorazioni del terreno e le opere di scavo e rinterro finalizzate alle attività agricole con compensazione tra scavo e riporto e senza asportazione di terreno o di altro materiale al di fuori del fondo interessato dagli interventi o dei terreni dell'impresa agricola, da effettuare comunque nel rispetto dell'assetto morfologico e paesaggistico locale.

4. Gli interventi di modificazione del suolo, specialmente se interferenti con insediamenti, edifici ed infrastrutture, devono garantire le condizioni di stabilità e sicurezza, evitando il verificarsi di eventuali fenomeni erosivi e di smottamento, sia in fase di esecuzione che nel tempo; tali interventi devono, inoltre, assicurare un adeguato assetto idrogeologico ed idraulico dell'area interessata e di quelle adiacenti, prevedendo altresì gli effetti nel tempo ed i rischi ad i quali sono esposte dette aree.

5. Le modifiche del suolo debbono prevedere azioni finalizzate a ripristinare o a mantenere le condizioni di compatibilità tra uso del suolo e assetto idrogeologico anche nel rispetto delle normative e dei Piani di settore di cui alla Legge n. 183/1 989 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo).

6. Gli interventi di modificazione del suolo non contestuali o non connessi agli interventi edilizi di cui al successivo punto (b), sono effettuati tenendo conto delle condizioni di stabilità idrogeologica ed idraulica dell'area interessata e il progetto o il Piano aziendale devono essere redatti da tecnici abilitati e devono contenere, oltre ai pertinenti elaborati progettuali previste art.39 e da eventuali altre normative edilizie e di settore.

7. Qualora l'area sia sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs n. 42/2004, gli interventi che comportano modificazioni del suolo dovranno essere attuati nel rispetto del decreto di vincolo o nelle norme di riferimento e salvaguardando gli elementi che per la loro tipicità caratterizzano il paesaggio e l'ambiente circostante.

8. Nelle aree coperte di rilevanza naturalistica , le opere di scavo, rinterro e rilevato per la realizzazione di infrastrutture quali sentieri, piste, vie tagliafuoco che comportino la trasformazione in via permanente di suolo, sono sottoposte a Permesso di Costruire; si dovrà evitare la formazione di dislivelli eccessivi con il terreno circostante e pertanto, ogni movimentazione di terreno sarà limitata alla definizione del percorso con il livellamento della sede viaria raccordando adeguatamente le nuove opere con il profilo del terreno naturale.

9. Nel caso di utilizzo di acque pubbliche, superficiali o sotterranee, il rilascio del permesso è subordinato all'acquisizione della concessione di derivazione di cui al R. D. n.1775/1 993 (Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici) s.m.i.

Articolo 36 – Movimenti di terreno subordinati a S.C.I.A.

1. Con riferimento all'art. 186, comma 3 del D. Lgs. n. 152/2006 e fatto salvo quanto previsto dal (PSAI) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale- approvato e successivamente aggiornati con deliberazione. C.I. n.30 del 20/07/2014, sono realizzabili con S.C.I.A. le opere di seguito indicate, non riconducibili a quelle di cui all'art.39 del presente Regolamento in quanto non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

- a) opere di scavo di piccola entità connesse alla sistemazione di aree di pertinenza di edifici esistenti da realizzare entro la distanza di m. 30,00 dall'edificio principale da realizzare per la profondità strettamente funzionale alla posa in opera di manufatti prefabbricati (cisterne, fosse, etc.) o profondità non superiore a m. 2,50 dal piano di campagna negli altri casi e in ogni caso per quantità non superiore a mc. 50,00;
- b) opere di riporto di terreno che non comportino alterazione morfologiche e altimetriche significative ovvero di altezza non superiore a m. 0,50 dal piano di campagna ante opera e per una quantità non superiore a mc. 100,00, connessi alla sistemazione di aree di pertinenza di edifici esistenti, come sopra definite, nonché volti al miglioramento delle caratteristiche morfologiche, idrauliche e ambientali di aree pubbliche e private poste all'interno o all'esterno dei centri abitati, anche a seguito di realizzazione di opere infrastrutturali e servizi. La S.C.I.A. deve contenere il dimensionamento planimetrico e volumetrico dell'intervento, nonché l'indicazione delle caratteristiche del materiale di scavo e del luogo di provenienza, fatto salvo il rispetto delle normative relative alla presenza di vincoli.

Articolo 37 – Modalità esecutive dei movimenti di terreno

1. Le modificazioni del suolo necessarie ai fini della realizzazione di interventi edilizi, compresa la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete e puntuali ed alle infrastrutture viarie, pubbliche o di rilevante interesse pubblico, nonché le opere di difesa idrogeologica, le opere idrauliche, quelle di arginatura degli invasi di accumulo di acque, sono dimensionate in base alle relative esigenze

progettuali, tenendo conto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed idrogeologiche dei luoghi.

2. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata a cura del titolare del Permesso di Costruire, del Direttore dei Lavori e del Costruttore. Le verifiche devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati. Ogni anomalia riscontrata, riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata al Comune, fermo restando l'obbligo del titolare del Permesso di Costruire, del Direttore dei Lavori e del Costruttore di sospendere ogni operazione di scavo ed effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Nelle opere di sbancamento e di palificazione si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danneggiamenti ai fabbricati vicini conseguenti allo scuotimento del terreno.

3. Ogni modificazione del suolo deve essere eseguita in maniera da evitare il ristagno delle acque e consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni, a qualunque uso o destinazione essi siano adibiti.

4. Il consolidamento delle scarpate e la realizzazione delle opere di sostegno deve avvenire preferibilmente attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (idrosemina, utilizzo di geotessili, graticciate, fascinate, grate vive, briglie in terra, terre rinforzate rivegetate, etc.); oppure attraverso l'uso della tecnica delle terre armate.

5. Nel caso di muri di sostegno i materiali utilizzati dovranno garantire un armonico inserimento nel contesto circostante, prevedendo, comunque, che le eventuali strutture in cemento armato o blocchi cementizi siano rivestite in pietrame o adeguatamente intonacati con colorazioni nella gamma delle terre.

6. Al piede dei muri di sostegno che si affacciano su strade o spazi pubblici deve essere realizzata una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio, che devono essere convogliate alla rete di scolo.

Articolo 38– Modalità di gestione del terreno di scavo.

1. Lo stoccaggio o l'accumulo temporaneo dei materiali di risulta deve avvenire in cumuli di dimensioni tali da assicurarne la stabilità ed in modo da non compromettere gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente circostante. Il terreno vegetale deve essere accantonato e stoccato con modalità atte a preservarne le caratteristiche agronomiche.

2. Nel caso sia previsto l'accumulo temporaneo di materiali di risulta provenienti da opere di scavo, il titolo abilitativo è condizionato all'obbligo di rimuovere il materiale medesimo entro i termini stabiliti dal Comune, comunque non superiore a 12 mesi, decorsi i quali si applicano le disposizioni e le sanzioni previste dalla L. R. n. 21/2004, quali interventi rientranti nei casi previsti dall'art. 3, comma 1, lettera e7) della L. R. n. 1/2004.

3. L'utilizzo dei materiali di risulta, oltre a quanto previsto dall'art. 18 ter (Valorizzazione di materiali assimilabili) della L.R. n. 2/2000 (Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali

provenienti da demolizioni) ss. mm. ii. è consentito per la realizzazione di opere di sistemazione di terreni, comprese aree degradate, opere di difesa idraulica e idrogeologica, previste dal titolo abilitativo.

4. Gli interventi previsti nel presente articolo dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni dettate dal D. Lgs. n. 152/2006 (Norme in materia ambientale) aggiornato con D. Lgs n. 4/2008 (Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale) dall'art. 41-bis della Legge n. 98 del 09 luglio 2013.

Articolo 39 – Controllo sull'esecuzioni dei lavori

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'Azienda Sanitaria ai sensi del D.P.R. n°164/1956 e del D.L. n°81/2008 modificati e integrati. Sono inoltre fatte salve le attribuzioni degli altri organi di vigilanza e controllo, quali Azienda Regionale per la Protezione dell'Ambiente (emissioni in atmosfera – emissioni acustiche – gestione rifiuti – ecc.), Nucleo Operativo Ecologico, Guardia di Finanza, ecc..

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

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

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

Articolo 40 – Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle

1. Il Progettista e Direttore dei Lavori devono essere iscritti in albi, collegi od ordini professionali regolati da normativa italiana e comunitaria. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

2. Il Costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.

3. Il titolare del Permesso di Costruire o della S.C.I.A., il Committente e il Costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nell'art.29 del DPR 380/01, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al Direttore dei Lavori, a quelle del Permesso di Costruire e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

4. Per le opere realizzate con segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

5. Il Direttore dei Lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario il Responsabile dell'Ufficio urbanistico edilizio preposto al rilascio dei Permessi di Costruire segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori.

6. Tutte le opere debbono essere eseguite da ditte specializzate ed in regola con le disposizioni emanate dal Capitolato generale delle Opere Pubbliche, nel rispetto di quanto emanato con la L. n. 135/1997 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 marzo 1997, n. 67, recante disposizioni urgenti per favorire l'occupazione), ragione per cui le responsabilità per l'esecuzione delle stesse ricadranno sia sulla Committenza, che sull'impresa, che sul Direttore dei Lavori.

Articolo 41 – Cantieri di lavoro.

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affisso, in vista al pubblico, un cartello chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- nome e cognome del titolare del Permesso di Costruire/S.C.I.A. ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome e cognome e titolo professionale del Progettista e/o dei Progettisti dei vari impianti e del Direttore dei Lavori;
- generalità dell'Impresa Costruttrice;
- nome e cognome e qualifica del Direttore Tecnico di cantiere;
- generalità delle imprese che realizzano i vari impianti;
- indicazione del numero e data del Permesso di Costruire o del numero di protocollo e data della S.C.I.A.;
- estremi della autorizzazione Sismica;
- indicare inoltre, ove previsto dal D. Lgs. n. 81/2008 s.m.i. il Responsabile dei Lavori, il Coordinatore della Progettazione e il Coordinatore per l'Esecuzione, ai fini della sicurezza del cantiere.

2. Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di servizio igienico provvisorio anche eventualmente, messo a disposizione dal committente.

3. I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008 ss. mm. ii.

Articolo 42 – Recinzioni provvisorie di cantiere

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso a interventi su aree poste in prossimità di spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai Competenti Uffici Comunali. La denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere accesa dal tramonto al levar del sole.
3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti.
4. Il titolare del titolo abilitativo, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del titolo abilitativo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
6. I restauri esterni di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico, possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e l'igiene pubblica.
7. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
8. Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone vincolate di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e nelle aree naturali protette debbono essere concordati con il Comune relativamente alla loro qualità estetica.

Articolo 43 – Opere attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico

1. Il Costruttore, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire immediatamente la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. In particolare i pavimenti stradali interessati dai lavori dovranno essere ripristinati a regola d'arte.
3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico dovrà essere eseguita a cura e spese del titolare del titolo abilitativo, eventualmente in solido con il Costruttore.
4. La riconsegna delle aree avrà luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

Articolo 44 – Ponteggi e scale di servizio

1. I ponteggi, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la prevista concessione comunale.

Articolo 45 – Scarico dei materiali

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.
2. I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucciati dentro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Inoltre dovranno essere proibiti quei sistemi di demolizione che possono dar luogo a danni e molestie ai fabbricati vicini.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della via pubblica per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
5. Il trasporto dei materiali utili o dei rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato e spargimento lungo il tragitto.
6. Qualora ciò si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali ed alla pulizia della strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
7. I materiali provenienti dalle demolizioni non possono essere accumulati sulle aree pubbliche. E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche private, quando vi sia pericolo di incendio.

Articolo 46 – Responsabilità degli esecutori di opere

1. Il Committente, il Costruttore, il Direttore del Cantiere nonché i soggetti previsti dal D. Lgs. n. 81/2008 ss. mm. ii., hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.
2. Il Responsabile dell'Ufficio preposto al rilascio dei Permessi di Costruire, oltre ai soggetti titolari della vigilanza previsti dalle vigenti normative, può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

Articolo 47 – Rimozione delle recinzioni di cantiere

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il Costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponteggi, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Articolo 48 – Prevenzione degli infortuni

1. Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia.

Articolo 49 – Vigilanza sulle costruzioni

1. All'interno di ogni cantiere, a cura dell'impresa, dovranno essere mantenuti tutti i documenti inerenti l'attività edilizia previsti dalla vigente normativa. I documenti dovranno essere disponibili ai preposti per le attività di controllo e vigilanza.

2. L'esecuzione dei lavori è soggetta a controlli di vigilanza da parte dei funzionari ed agenti di qualunque autorità preposta al controllo sanitario, antinfortunistico, edilizio o ambientale.

3. Il proprietario e l'assuntore dei lavori, prima del rilascio del Permesso di Costruire, sottoscrivono formale impegno a consentire l'ispezione del cantiere da parte del funzionario Comunale e degli agenti di ogni autorità preposta. Il personale preposto a tale controllo è autorizzato ad entrare nel cantiere in qualsiasi momento.

4. Ferme restando le norme di cui all'art.63 comma 6 del presente Regolamento circa la determinazione, da parte dell'Ufficio Comunale, dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui devono attenersi le nuove costruzioni, gli interessati devono comunicare per iscritto, al predetto Ufficio, entro quindici giorni dalla avvenuta realizzazione:

- lo stacco delle strutture in elevato, per la verifica delle distanze e dei distacchi;
- la realizzazione del solaio di copertura; per la verifica delle linee e quote e delle strutture;
- l'inizio delle opere di finiture, per l'esame delle campionature e definizione dei particolari;
- l'ultimazione dell'opera; per la verifica delle opere di completamento e finitura, anche in relazione al raccordo agli spazi pubblici contigui; delle risultanze di tali operazioni verranno redatti appositi verbali, in duplice copia controfirmati dalle parti.

5. Qualora sia contestata la mancata rispondenza delle opere realizzate alle norme di legge, a regolamenti, a prescrizioni del P.U.C. ed alle modalità esecutive dell'atto autorizzativo o della Denuncia di Inizio Attività presentata, l'Amministrazione ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni e per la rimessa in pristino.

6. Quando un ordine per la demolizione d'ufficio di un'opera non si estende all'intero edificio ma soltanto a una parte di esso può essere necessario che, sia per la corretta esecuzione dell'ordinanza dell'abbattimento sia per motivi di sicurezza e stabilità della restante parte dell'edificio, l'abbattimento debba comprendere anche parti non abusive, senza che sia dovuta indennità alcuna da parte dell'Amministrazione.

Articolo 50– Ripristino del suolo e degli impianti pubblici

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

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

TITOLO IV- DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA E ABITATIVA PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPITOLO I- CARATTERI COSTRUTTIVI E COMPOSITIVI DELL'EDIFICIO

Articolo 51- Tipi edilizi

1. Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato ovvero il numero dei piani, le modalità aggregative ed il sistema distributivo principale, che ne caratterizzano la destinazione. Si distinguono nello specifico le seguenti tipologie edilizie:

- Casa isolata, ovvero singola unità edilizia isolata nel lotto, composta da una o più unità immobiliari con accessi e sistemi distributivi comuni.
- Casa a schiera, ovvero edificio composto da tre o più unità edilizie edificate in adiacenza, (con due muri in comune) con accessi e sistemi distributivi indipendenti.
- Edifici in linea, ovvero aggregazioni lineari composte da più unità immobiliari con accessi e sistemi distributivi comuni (scale, ascensori, ballatoi).
- Edifici a corte, ovvero aggregazioni di più unità immobiliari attorno ad uno spazio aperto e con accessi e sistemi distributivi comuni (scale, ascensori, ballatoi).
- Edifici a torre, ovvero aggregazioni di più unità immobiliari su più piani, disposte principalmente in altezza, con accessi e sistemi distributivi comuni (scale, ascensori, ballatoi).

Articolo 52 – Le coperture

1. Le coperture devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto ed avere anche essa una qualità estetica .

2. Le coperture possono essere realizzate a falde inclinate raccordate al colmo, nelle tradizionali forme a capanna e/o a padiglione, con pendenze variabili e sporti di gronda non superiori a cm 150,00.

3. E' possibile realizzare coperture piane, in questo caso è consigliata la realizzazione di tetti verdi capaci di limitare le rientrate di calore durante il periodo estivo e le dispersioni durante l'inverno.

4. Su tutte le coperture dei fabbricati, insistenti sul territorio comunale, si possono utilizzare tegole in laterizio color cotto naturale, di tipo invecchiato o di recupero.

5. Potranno essere proposte anche coperture continue in lastre metalliche di tipo composto rame-zinco etc. oppure pre-verniciate prodotte anche per accogliere dispositivi fotovoltaici di tipo a celle, di tipo amorfo o film sottili.

Articolo 53 – Pertinenze

“Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.”

1. Al fine di fornire un quadro di riferimento sulle pertinenze, sono stati predisposti gli articoli che seguono al fine di descrivere una serie di interventi edilizi di modesta entità, finalizzati alla realizzazione di manufatti riconducibili al concetto di "pertinenza", quali piccole strutture attrezzate per la cura dei giardini e degli orti, per la custodia dei cani e per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni. Tali manufatti sono esclusi dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art. 3, comma 6) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate per ogni singola tipologia e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, il relativo volume è comunque inferiore al 20% di quello del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza.

2. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

- dalla oggettiva strumentalità;
- dalla limitata dimensione;
- dalla univoca destinazione d'uso;
- dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a m. 30,00 dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto in zone B, C, D, CE (Comparti Edificatori), E e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
- dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

3. Ai sensi dell'art. 3, comma .6) del D.P.R. 380/2001, il volume complessivo dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, di cui al presente articolo, deve essere inferiore al 20% della cubatura del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza;

4. La pertinenza deve essere priva di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche.

5. Debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere che per la loro strutturale connessione con l'opera principale siano prive di valore venale ed autonomo.

6. La pertinenza non costituisce parte accessoria di un edificio in quanto non si configura come elemento fisico, strutturale e funzionale integrativo dell'organismo originario e non separabile da questo.

7. La realizzazione di opere pertinenziali non essendo considerate "costruzione", possono pertanto essere realizzati, previa presentazione al Comune di S.C.I.A.", così come regolamentata dagli artt. 22 e 23 del citato DPR 380/2001 ss. mm. ii.

8. I soggetti abilitati a presentare la richiesta sono quelli indicati dalle vigenti disposizioni di legge.

9. I manufatti ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale e/o architettonico sono comunque assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti.

10. Le opere pertinenziali ricadenti su lotti condominiali dovranno essere uniformi per tipologia e caratteristiche costruttive. Pertanto l'istanza dovrà essere prodotta dall'amministratore del condominio corredata da dichiarazione autenticata con evidenze oggettive (Raccomandata A.R., Verbali di

condominio, etc.) di aver portato a conoscenza i condomini della nuova realizzazione, nonché della presente norma.

11. Le opere pertinenziali ricadenti su aree esclusive anche facenti parte di fabbricati condominiali, vengono richieste dall'avente titolo e possono essere edificate con il limite di cui ai seguenti articoli riferito alla unità immobiliare alla quale il nuovo intervento viene annesso.

12. Nel caso di fabbricati condominiali, onde consentire l'uniformità degli interventi, le richieste successive alla prima dovranno uniformarsi per tipologia e caratteristiche costruttive a quelle già autorizzate.

13. Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi.

14. I manufatti con uso diverso dei materiali e delle strutture e con caratteristiche dimensionali superiori a quelle descritte nei successivi articoli, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "pertinenza", sono soggetti al regime del Permesso di Costruire.

15. Dovranno comunque essere rispettate le norme del Codice Civile, del Regolamento di Polizia Urbana, Rurale, Igiene, Sanità' Pubblica e Veterinaria, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, nonché del Codice della Strada o norme sulle distanze stradali previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Articolo 54 – 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".

1. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, sostenuto da mensole o a sbalzo e dotato di parapetto o ringhiera per affaccio. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è inferiore o uguale a ml 1,50 la superficie del balcone non viene computata ai fini della superficie coperta.

Articolo 55 – Loggia

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

La loggia è lo spazio accessorio, delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili e dotata di parapetto o ringhiera per affaccio.

Articolo 56 – 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".

1. Per ballatoio si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

Articolo 57 – Vano scala e vano ascensore

“Il vano scala è anche definito gabbia della scala ed occupa generalmente una campata dello schema strutturale di un edificio. Scopo del vano scala è consentire il libero sviluppo in verticale della scala senza interferenze con i solai dei piani, se non nei punti cosiddetti “di sbarco”

1. I vani scala e i vani ascensore vengono considerati volumi tecnici, non computabili ai fini del calcolo della volumetria consentita.
2. I vani scala e vani ascensore possono essere dotati di “torrini” per l’accesso alla copertura, aventi altezza massima interna a partire dal solaio di copertura di 2.50 m; entrambi non sono computati ai fini dell’altezza massima consentita del fabbricato.
3. I vani scala e vani ascensore vanno considerati nel calcolo delle distanze dai confini in base alla zona omogenea in cui vengono edificati.

Articolo 58 – Pensilina

“Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno”.

1. La pensilina è una struttura in aggetto, permanente o provvisoria, ancorata alla facciata dell'edificio, adibita alla protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, di finestre, porte-finestre o di porte.

Articolo 59 – Portico/Porticato

Portico/Porticato: “Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio”.

1. Il portico è lo spazio coperto, antistante e non l'ingresso dell'edificio, realizzabile su più lati dell'edificio, aperto almeno sul lato più lungo, di uso pubblico o privato, poggiante su colonne (pilastri e simili) e interconnesso con le sistemazioni esterne e con la strada.
2. Si definisce porticato lo spazio coperto, aperto almeno sul lato più lungo, interconnesso con le sistemazioni esterne e di uso pubblico o privato. Esso è definito da una o più pareti verticali e da una ripetizione di colonne.
3. I porticati /portici di uso pubblico non vanno computati ai fini del calcolo della superficie coperta complessiva dell’edificio, mentre quelli di uso privato (anche condominiale) , incidono per l’intera superficie degli stessi ai fini del calcolo della superficie coperta complessiva dell’edificio; in entrambi i casi la loro larghezza non può superare i 4,00 ml.

Articolo 60 – Terrazza

“Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni”.

1. Per terrazza si intende una superficie utile, scoperta e fruibile, posta a copertura di ambienti sottostanti o posta a livello, accessibile da vani abitabili o da vani facenti parte di unità collegate e/o pertinenze delle stesse.
2. La terrazza è destinata a coprire le verticali di edifici, o parti di essi, sottostanti, a dare un affaccio alla proprietà cui è collegata e della quale costituisce una proiezione verso l'esterno.

Articolo 61 – Tettoia

“Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali”..

1. La tettoia è una struttura intelaiata poggiate su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto. Le tettoie, aumentano lo spazio vivibile all'esterno dell'edificio, ma non costituiscono volume.

Articolo. 62 – Sottotetti abitabili

“Si definisce piano sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, con caratteristiche tali da consentire l'abitabilità ed il rispetto delle relative norme”

1. I sottotetti sono contraddistinti dalla copertura a falde inclinate.
2. Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media, calcolata così come prevista dall'art. 3 comma 1 lettera c) della Legge regionale 15/2000 non sia inferiore a ml. 2,70 per i locali di categoria A e ml. 2,40 per i restanti locali. Inoltre l'altezza della parete più bassa non dovrà essere inferiore a ml. 1,40. L'illuminazione e la ventilazione dei locali potrà essere assicurata da aperture o abbaini di superficie non inferiore a 1/8 della superficie netta del sottotetto;
3. L'altezza di gronda, ai fini dell'altezza massima del fabbricato, si misura in corrispondenza della facciata esterna della parete perimetrale del locale sottotetto, all'estradosso del solaio di copertura.
4. Al progetto tecnico deve essere allegato il progetto del risparmio energetico ai sensi della normativa vigente.
5. Per tutte le sopraelevazioni, realizzazioni di piani sottotetto abitabili, è sempre obbligatorio il rilascio della relativa Autorizzazione sismica.
6. I volumi dei locali dei sottotetti abitabili sono computati ai fini dell'osservanza degli indici volumetrici.

Articolo. 63 – Sottotetti non abitabili

“Si definisce piano sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, con caratteristiche tali da non consentire l'abitabilità”

1. I sottotetti sono contraddistinti dalla copertura a falde inclinate;
2. L'altezza di gronda, ai fini dell'altezza massima del fabbricato, si misura in corrispondenza della facciata esterna della parete perimetrale del locale sottotetto, all'estradosso del solaio di copertura.
3. Al progetto tecnico deve essere allegato il progetto del risparmio energetico ai sensi della normativa vigente;
4. Per tutte le sopraelevazioni, realizzazioni di piani sottotetto non abitabili, è sempre obbligatorio il rilascio della relativa Autorizzazione sismica.
5. I sottotetti non abitabili possono essere realizzati per fini termici su tutti i fabbricati legittimi e devono rispettare i seguenti parametri:
 - a) L'altezza media interna dovrà essere inferiore a 2,40 m, e comunque in conformità a quanto disciplinato dalla legislazione Regionale e Nazionali vigente, in relazione alla abitabilità prevista per i sottotetti;

- b) L'ingombro massimo del locale sottotetto deve rientrare nella sagoma della superficie lorda del piano sottostante;
 - c) La superficie aero illuminante deve essere inferiore a 1/8 della superficie netta del sottotetto;
6. Il sottotetto non abitabile realizzato su fabbricati legittimi per fini termici è da ritenersi volume tecnico e non viene computato ai fini volumetrici, ma da computarsi in merito alle distanze ed in particolare deve rispettare:
- a) Distanza dai fabbricati esistenti pari a ml. 10 nel caso che l'altezza alla gronda del sottotetto sia inferiore/uguale a ml. 10;
 - b) Distanza dai fabbricati esistenti pari all'altezza di gronda del sottotetto nel caso che la stessa sia superiore a ml. 10;
 - c) Distanza dai confini liberi pari a ml. 5 nel caso che l'altezza alla gronda del sottotetto sia inferiore/uguale a ml. 10;
 - d) Distanza dai confini liberi pari alla metà dell'altezza alla gronda del sottotetto nel caso la stessa sia superiore a ml. 10;
 - e) E' possibile la costruzione in aderenza e/o in appoggio del sottotetto su due lati dello stesso;
 - f) E' possibile la costruzione in aderenza e/o in appoggio del sottotetto su tre lati dello stesso, soltanto nel caso in cui il fabbricato sottostante, legittimo, sia in aderenza sugli stessi tre lati;
 - g) E' possibile realizzare il prolungamento delle falde del sottotetto per mensole, sporti o aggetti, a copertura/protezione delle facciate del sottostante fabbricato, fino alla profondità di ml. 1,50;
 - h) E' possibile realizzare, nel locale sottotetto non abitabile, in caso nel sottostante fabbricato siano presenti una o più unità immobiliari abitative legittime, un locale lavanderia per ogni unità abitativa sottostante legittima. Tale locale lavanderia deve avere superficie netta non superiore a mq. 3,00;
 - i) E' possibile realizzare abbaini per facilitare l'accesso, l'illuminazione e la ventilazione naturale del locale sottotetto, sempre nel rispetto del rapporto complessivo aero illuminante di 1/8 della superficie netta del sottotetto di cui al comma 1) lettera d);
 - j) E' possibile realizzare sottotetti non abitabili in deroga all'altezza massima delle zone omogenee, a condizione che:
 - jj) il fabbricato legittimo sottostante sia a prevalenza residenziale, così come definito dall'art. 2 della Legge 19/2009 e successive modificazioni ed integrazioni, in virtù della funzione termica e del conseguenziale risparmio energetico degli stessi;
 - jjj) vengano rispettate le distanze di cui al presente articolo;
 - jjjj) le condizioni jj) e jjj) sono concorrenti tra loro;
 - k) E' possibile realizzare il sottotetto in pari sagoma del sottostante fabbricato legittimo, anche in deroga all'altezza massima della zona omogenea, quando quest'ultimo non rispetti le sopraccitate distanze, a condizione che venga stipulato, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, da trasciversi anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo, contratto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza inferiore a quella prevista dal Ruc e dalle Nta del Puc e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto delle distanze minime tra fabbricati, sia

esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444;

Articolo. 64 – Muri di cinta e recinzioni

1. E' consentita la realizzazione di muri di cinta e/o recinzioni alle proprietà in tutte le zone omogenee previste dallo strumento urbanistico;
2. L'altezza massima delle recinzioni, muri, muri con sovrapposta ringhiera o altra tipologia di elemento tecnico di delimitazione della proprietà è pari a 2,50 m, salvo prescrizioni e verifiche dei disposti normativi del Codice della Strada, Codice Civile, leggi nazionali e/o regionali in materia e NTA del PUC;
3. E' consentita, per le sole zone omogenee "D" la deroga all'altezza massima fino a 3,00 m, salvo prescrizioni e verifiche dei disposti normativi del Codice della Strada, Codice Civile, leggi nazionali e/o regionali in materia.

Articolo. 65 – Veranda

"Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili".

1. La veranda è una struttura chiusa, temporanea e non, che costituisce un aumento della volumetria dell'edificio oltre che una modifica della sua sagoma. Le verande, realizzabili su balconi, terrazze, attici e giardini, sono caratterizzate da profili sottili e ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre, assicurando un miglior confort termico.

Articolo. 66 – Pergolato

1. Il pergolato è un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato può essere addossato all'edificio o a sè stante e a seconda della tipologia di copertura può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda). Può essere assimilato ad una sorta di tettoia, ma senza copertura fissa, poichè risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento.

Articolo 67 – Cortili

1. Nelle nuove costruzioni, i cortili interni, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a m. 5,00 devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito, con un minimo di m. 10,00.
2. Agli effetti di quanto sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. I cortili, come pure le aree libere interposte tra i fabbricati, non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Articolo 68 – Chiostrine

1. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno.
2. E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine.
3. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m. 4,00.
4. Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
5. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.
6. Le chiostrine, come pure le aree libere interposte tra i fabbricati, non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Articolo. 69 – Piccole serre da giardino

Fermo restando il limite volumetrico di cui al comma 2 dell'articolo precedente , sono da considerarsi pertinenze, i piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, quali piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max= 12 mq
- altezza max esterna= m 2,90.

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili.

Articolo 70 – Gazebo

1. Fermo restando il limite volumetrico di cui al comma 2 dell'art.20 del presente regolamento, sono da considerarsi pertinenze i gazebo posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni
2. Tali manufatti in struttura leggera devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a) h. max esterna = m 2,60;
 - b) superficie coperta max = mq. 15,00;
 - c) la struttura deve essere costituita da montanti e travi (in legno o metallo) a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.
 - d) la struttura non può essere tamponata, è consentita la messa in opera di griglie decorative di sostegno per piante rampicanti; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (canniccio, piante rampicanti, teli, legno, tegola canadese, rame, manto di copertura in semplice laterizio, etc.);
 - e) la struttura dovrà avere forma regolare;

f) la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale).

Articolo 71 – Casette di ricovero attrezzi da giardino o ripostigli

1. Sono da considerarsi pertinenze le casette ricovero attrezzi da giardino o ripostigli (annesso all'abitazione) in struttura leggera (legno o metallo) e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.
2. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - H max in gronda = m. 2,40;
 - superficie coperta massima = mq. 15,00;
 - la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture;
 - la struttura dovrà essere installata possibilmente sul retro degli immobili;
 - la tamponatura esterna dovrà essere in legno;
 - la copertura dovrà essere a capanna con pendenza delle falde max 40% ed effettuata con tegola canadese, rame, manto di copertura in semplice laterizio, ect.

Articolo 72 – Piscine pertinenziali

1. Sono da considerarsi pertinenze, la piscina che viene utilizzata esclusivamente dalla famiglia residente in un fabbricato (o più fabbricati) destinato ad abitazione e dai suoi ospiti, realizzata nel lotto di pertinenza o nelle aree libere che lo diverranno al termine dei lavori.
2. Per la costruzione della piscina pertinenziale non dovranno generalmente essere eseguiti rilevanti movimenti di terra e preferibilmente dovrà essere realizzata senza emergere dal piano di campagna del terreno circostante. L'opera terminata non dovrà creare un rilevante impatto visivo e pertanto non si dovranno realizzare generalmente eccessive opere in muratura di sostegno per la realizzazione della vasca, salvo che le stesse non siano comunque necessarie per la recinzione o sistemazione esterna della resede seguendo i confini di proprietà.
3. Il colore del rivestimento della vasca di balneazione dovrà essere chiaro e tale da minimizzarne l'impatto anche per le viste dall'alto.
4. L'approvvigionamento dell'acqua per la piscina dovrà avvenire in modo autonomo e non potrà essere comunque collegato al pubblico acquedotto.
5. La piscina dovrà avere un adeguato sistema di smaltimento delle acque, sia per lo svuotamento periodico, sia per gli scarichi delle docce e del filtro e comunque nel rispetto della normativa vigente.
6. Le attrezzature di supporto alla piscina (spogliatoio, rimessa attrezzature), dovranno essere realizzati all'interno del fabbricato principale, la doccia potrà essere realizzata all'aperto in prossimità della piscina, qualora non sia realizzata all'interno del fabbricato principale e per occultarla alla vista si potranno installare strutture provvisorie, non murate e semplicemente fissate al suolo e pertanto facilmente smontabili al termine della stagione nella quale si utilizza la piscina (primaverile-estivo), come ad esempio i e i grigliati in legno.

7. Gli impianti tecnici (alloggiamento impianti di filtrazione e clorazione), se non realizzati all'interno del fabbricato principale, potranno essere installati nella sede in prossimità della piscina in piccoli vani interrati o seminterrati, senza che escano fuori terra di un'altezza superiore a mt. 1,00.

8. Si potranno installare nell'area circostante e comunque entro la resede del fabbricato principale, i manufatti qualificabili come opere di arredo, allo scopo di disporre di aree coperte ed ombreggianti a servizio dell'utilizzo della piscina o per il ricovero delle attrezzature, tali attrezzature dovranno rispettare quanto stabilito dal presente regolamento.

9. Per la realizzazione delle piscine è sempre necessario ottenere un titolo abilitativo, che sia un Permesso di Costruire o una SCIA, poiché costruzione di una piscina interrata rappresenta una modifica sostanziale della proprietà.

10. Nella realizzazione delle piscine fuori terra è necessario il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini, fermo restando le distanze imposte dalle NTA e dal Codice Civile.

11. Così come disposto dall'art. 840 del C.C. ... che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino. ... omissis ..., fermo restando che le opere realizzate nel sottosuolo, fatto salvo casi particolari, non comportano intercapedini (pericolose o dannose), nella realizzazione delle piscine interrate ovvero che non superano i 90 cm fuori terra (per la creazione di un parapetto di sicurezza) è necessario solamente il rispetto delle distanze dai confini imposte dal Codice Civile ed, eventualmente dalle NTA.

Articolo 73 – Manufatti per il ricovero dei cani

1. Sono da considerarsi pertinenze i manufatti per la detenzione di cani in struttura leggera in legno e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.

2. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) H max in gronda = m. 2,40;
- b) superficie coperta massima (fuori dai centri abitati) = mq. 20,00;
- c) superficie coperta massima (dentro i centri abitati) = mq. 5,00;
- d) la struttura può avere esclusivamente l'uso per il ricovero di animali;
- e) la struttura dovrà essere installata possibilmente sul retro degli immobili;
- f) la tamponatura esterna dovrà essere in legno;g) la copertura dovrà essere a capanna con pendenza delle falde max 40% ed effettuata con tegola canadese, rame, manto di copertura in semplice laterizio, ect.

Articolo 74 – Tettoie agricole

1. Gli annessi agricoli totalmente aperti non costituiscono Superficie Utile Coperta qualora i medesimi siano realizzati con soli elementi verticali e relativa copertura con altezza compresa tra m.

5,00 e m. 6,50; tali manufatti debbono essere comunque giustificati dal piano aziendale in conformità al PUC.

2. Altre strutture aventi altri sistemi costruttivi o altezze diverse concorreranno al calcolo delle superfici utili coperte.

Articolo 75 – Strutture ombreggianti per parcheggi

1. E' ammessa l'installazione di strutture ombreggianti per i parcheggi.

2. I manufatti dovranno avere struttura portante leggera (legno o metallo), anche come tensostruttura, la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con teli di materiale plastico, con cannuccia, rampicanti o similari.

3. I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito.

4. Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

5. I suddetti non concorrono al calcolo della superficie coperta e della distanza dai confini.

Ai fini dell'ombreggiamento possono essere utilizzati anche pannelli per la produzione di energia termica e/o elettrica.

Articolo 76 – Manufatti di interesse sociale, generale e didattico

1. Sono considerate pertinenze i manufatti da utilizzare per finalità pubbliche o di pubblico interesse da parte di soggetti pubblici o che esercitano una funzione di interesse sociale, didattico, etc.

2. La finalità di interesse generale deve essere dimostrata con apposita documentazione da parte del soggetto richiedente ed essere autorizzata con specifica decisione della Giunta Comunale.

3. Questi manufatti devono essere installati per un periodo di tempo determinato, in ragione della funzione che devono assolvere.

4. Alla scadenza del periodo predeterminato devono essere rimossi e l'area di sedime deve essere restituita alla sua originaria destinazione.

5. I manufatti devono avere dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati.

articolo. 77 – Canne fumarie

1. Le canne fumarie sono elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione verso l'esterno.

L'installazione di canne fumarie interessa diversi aspetti:

- problematiche di tipo amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente);
- problematiche di tipo ambientale ed igienico – sanitarie;
- rapporti di vicinato. (artt. 844-890 Codice civile - D.P.R. 1391/1970)

2. Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile che riconduco tale intervento nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001.

3. L'intervento di mera sostituzione di una canna fumaria con le stesse dimensioni e identica localizzazione rispetto alla precedente, va considerato di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 soggetto, quindi, a SCIA. In taluni casi, avuto riguardo all'entità minima dell'intervento, si può rientrare nel campo di applicazione di cui all'art.3, comma 1, lettera a), del D.P.R.380/2001, secondo cui 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.

4. Ai fini igienico – sanitari è necessario stabilire l'altezza della canna fumaria ed, in particolare, le bocche dei camini devono risultare più alte almeno di un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri (art.6 comma 15 D.P.R. 1391/1970). Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, salvo deroghe particolari considerate nei regolamenti comunali di igiene, che i comuni potranno concedere ad istanza degli interessati, su conforme parere del competente organo preposto contro l'inquinamento atmosferico. In ogni caso, dovrà essere rispettata la norma che i camini possano sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri. (art. 6 comma 17 D.P.R. 1391/1970).

CAPITOLO II- DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI , PUBBLICI A USO PUBBLICO

Articolo 78 – Strade

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

2. Le strade possono essere costituite da:

- a) carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/accumulo/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro, taxi);
- b) intersezioni (a raso o su più livelli);
- c) spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
- d) fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
- e) percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
- f) percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;

- g) fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
- h) mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).

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

4. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- mitigazione dell'impatto ambientale: per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione quali/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera dovrà essere dato valore ecologico alle fasce di rispetto e posta attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale. Le superfici asfaltate saranno prevalentemente realizzate con asfalti fotocatalitici.
- compatibilità tra esigenze funzionali ed abitabilità: per garantire la compatibilità fra le esigenze di fluidità di un traffico intenso, mediamente veloce, talvolta di veicoli pesanti e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati si dovranno progettare soluzioni adatte all'andamento altimetrico del suolo e alla geometria della sezione stradale, risolvere adeguatamente intersezioni e attraversamenti. Quando si tratti di direttrici storiche a ridosso delle quali sono cresciuti gli insediamenti, si dovranno creare anche le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, con opportuni aggiustamenti della sezione e trattamenti della superficie stradale, così da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico. Il requisito va garantito per le strade di connessione tra parti urbane e per le strade di attraversamento e attestamento urbano esistenti quando queste ultime siano a diretto contatto con gli insediamenti residenziali e dunque prive di fasce di ambientazione.

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

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

Articolo 79 – Aree per parcheggio

1. Le aree specificamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte e/o aree con strutture edilizie, realizzate a raso, interrate o in elevazione. Ai fini

dell'applicazione del presente RUEC si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente destinate alla sosta dei veicoli, di dimensioni significative per poter costituire parcheggi al servizio di più insediamenti, dimensioni convenzionalmente fissate in 15 posti auto e 450 mq di superficie. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari) è di 30 mq.

2. I materiali essenziali del parcheggio sono:

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

3. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) risposta alla domanda di sosta: nella predisposizione degli spazi di parcheggio occorre corrispondere alle diverse domande di sosta riconosciute nella zona potenzialmente servita dal parcheggio scegliendo una localizzazione che non produca effetti di congestione;
- b) compatibilità ambientale e inserimento paesaggistico: nella realizzazione degli spazi per la sosta veicolare occorre mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico del parcheggio,
- c) sicurezza e comfort dell'utenza: nella predisposizione degli spazi per la sosta veicolare occorre garantire la sicurezza e il comfort degli utenti e creare le condizioni affinché il parcheggio diventi un luogo di facile e confortevole uso e frequentazione.

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

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

6. I parcheggi interrati non potranno essere profondi più di un piano. La rampa di accesso di pendenza non inferiore all'12% dovrà prevedere uno spazio piano di profondità non inferiore a 2.50 prima di smontare sulla strada pubblica. Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici,

dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie. Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana. In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazioni di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie.

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

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

Le aree di parcheggio dovranno essere adeguatamente illuminate.

Articolo 80 – Piazze e aree pedonali

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

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

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

3. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) fruizione pedonale: nell'organizzazione dello spazio pubblico urbano occorre recuperare alla prevalente fruizione pedonale luoghi centrali potenziali in cui la mobilità veicolare tende a inibire ogni altra pratica d'uso;
- b) inserimento paesaggistico e compatibilità funzionale: un efficace inserimento di piazze e aree pedonalizzate nel contesto urbano richiede che siano soddisfatte esigenze paesaggistiche e funzionali;

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

Articolo 81 – Aree verdi urbane

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

2. Le componenti principali delle aree verdi sono:

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

3. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) connessione ecologica e permeabilità: occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;
- b) valorizzazione delle risorse locali: occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali, nonché inserire elementi dal valore artistico;
- c) sicurezza e comfort dell'utenza: occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.
- d) accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi: occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.

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

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

Articolo. 82 – Recinzioni

1. Nelle aree urbanizzate o di nuova urbanizzazione, edificate o non edificate, quando sono a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

2. In tutte le zone definite dal PUC le opere di recinzione che prospettano lungo le strade e gli spazi pubblici sono adeguatamente arretrate rispetto a strade esistenti o alla viabilità di piano, tenuto conto delle fasce di rispetto previste dalle norme vigenti, dai regolamenti e dalle norme tecniche di attuazione.

3. In zona urbana le recinzioni possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, dell'uso e del grado di sicurezza o di riservatezza da raggiungere, comunque non superiori a 3,00 m. Le recinzioni su spazi e strade pubbliche non possono invece superare un'altezza massima di 2,50 m dal piano dell'area pubblica. Per gli interventi nei centri storici o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, è consentita la conservazione o la realizzazione di recinzioni di altezza maggiore in relazione alle necessità di tutela storico-ambientale

4. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle insistenti sulla stessa via; la recinzione dovrà, comunque relazionarsi alle caratteristiche tipologiche, storiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

5. Nei tratti di recinzione in prossimità di curve o intersezioni della rete viaria la vegetazione deve essere mantenuta rada, in modo tale da non impedire le visuali attraverso le parti trasparenti. In ogni caso recinzioni o vegetazione devono essere arretrate in maniera tale da garantire i triangoli di visibilità previsti dal Codice della Strada.

6. Soluzioni progettuali in deroga alle presenti norme sono ammesse se adeguatamente motivate, previo assenso degli Uffici comunali competenti.

7. Nel caso in cui si realizzino muri di cinta dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche, ponendo attenzione a non ostruire canalette di scolo esistenti e a non far recapitare i flussi idrici nelle strade ma verso gli esistenti corpi idrici ricettori. Detto riguardo dovrà essere osservato anche nei cantieri e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali ai nuovi insediamenti edilizi.

Articolo. 83 – Manutenzione degli edifici e aree scoperte

1. I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli edifici in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

2. La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze, o spazi di uso pubblico rimarrà a carico dei proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

3. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina sul suolo pubblico, il Sindaco, sentito l' Ufficio tecnico comunale può ingiungere l'esecuzione dei lavori di consolidamento o la demolizione delle parti pericolanti. L'esecuzione delle opere di messa in sicurezza sono a carico del proprietario o dei proprietari inadempienti, salve le sanzioni penali.

4. Le aree intorno ai fabbricati devono essere, a cura dei proprietari, tenute in stato di perfetto ordine e pulizia. Pertanto nelle predette aree è vietato l'accumulo di qualsiasi materiale che renda indecente e disordinato lo spazio circostante a detrimento del decoro dei fabbricati stessi e della città.

Articolo 84 – Chioschi, edicole e strutture affini

1. L'installazione di chioschi, edicole, guardiole, o vani interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, purché formati da strutture precarie e facilmente scomponibili, può essere consentita, nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite a parchi e giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare, che abbiano comunque dimensioni e caratteristiche tali da evitare ogni pregiudizio per la viabilità e per la salvaguardia del contesto circostante, naturale o urbanizzato.

Le caratteristiche tecniche ed estetiche alle quali uniformarsi saranno definite caso per caso in ragione delle specifiche circostanze, con l'autorizzazione del progetto da parte del Comune che dovrà avvenire contestualmente alla concessione del suolo pubblico.

2. In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno avere dimensioni limitate, materiali e colori compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti, e opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature, ed edifici circostanti.

Articolo 85 – Accessi privati su fronti stradali

1. Le aperture degli accessi privati sulle fronti stradali o su aree aperte al pubblico sono accordate nel rispetto delle previsioni del vigente Codice della Strada e del presente Regolamento in

ogni caso al fine di tutelare la sicurezza della circolazione il responsabile del servizio competente può imporre limitazioni o prescrizioni.

2. I passi carrabili e gli ingressi veicolari in genere, ove interrompano o attraversino i marciapiedi, devono essere segnalati con pavimentazioni di forma o colori diversi, delimitati in modo da impedire l'accesso dei veicoli sui marciapiedi e posizionati in modo da garantire la sicurezza per ogni componente della mobilità.

3. I passi carrabili, quando non compresi nel titolo abilitante per la realizzazione del fabbricato, sono soggetti ad autonoma S.C.I.A., previo esplicito assenso dell'ente proprietario della strada o dello spazio da cui vi si accede.

4. L'apertura di passi carrabili sulle strade pubbliche deve essere in ogni caso soggetta ad esplicito assenso da parte del dirigente competente in materia di viabilità e traffico, che potrà concedere o negare l'autorizzazione valutando le condizioni di sicurezza stradale ed indicando eventualmente gli interventi necessari a mantenere o ripristinare le condizioni di sicurezza per ogni componente della mobilità. Tali interventi dovranno essere realizzati a cura e a spese del soggetto richiedente l'autorizzazione all'apertura del passo carrabile.

Articolo 86 – Occupazione temporanea del suolo pubblico con attrezzature mobili

1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori o piante ornamentali, nonché l'installazione di pedane, attrezzate con, tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.

2. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio all'estetica degli edifici e del contesto urbano.

Articolo 87 – Deroghe per manifestazioni temporanee

1. Sono ammesse deroghe alle disposizioni precedenti per la realizzazione di palchi, tettoie, pedane, strutture pubblicitarie e attrezzature in genere che risultino necessarie per lo svolgimento occasionale di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetti pubblici o privati nonché per i banchi e le strutture di vendita ambulante da collocare in occasione di fiere o mercati, purché tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.

2. La deroga è concessa dal Comune sulla domanda corredata di idonea documentazione, contestualmente al rilascio, ove necessario della concessione del suolo pubblico, per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della manifestazione e a quanto ritenuto necessario per il montaggio e lo smontaggio della struttura.

CAPITOLO III- INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Articolo 88 – Rete ed impianti di approvvigionamento idrico

1. Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di:

- a) gli impianti e le opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
- b) il sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione che, previo eventuale trattamento, distribuiscono alle utenze l'acqua in pressione per il consumo di tipo non potabile;
- c) il reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.

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

- a) il passaggio, negli areali agricoli approvvigionabili dai Consorzi di bonifica, dagli emungimenti di falda a prelievi delle acque superficiali consortili, disincentivando la perforazione di nuovi pozzi. Tale indicazione è da estendersi anche agli areali in cui sono presenti criticità legate a prelievi eccessivi da falda;
- b) il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili;
- c) la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.

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

Articolo 89 – Rete ed impianti fognari di depurazione dell'acqua

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

- a) la prima è adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata fognatura bianca), dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia;
- b) la seconda è adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera).

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

- a) Rete fognaria mista e rete fognaria nera. La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scaricatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste in essere e previsti. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria. Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo

scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale posti in area servita da pubblica fognatura possono non allacciarsi fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita; l'Autorità competente, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico anche in assenza di modifiche quali-quantitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale. Deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera. Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento). Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali. Nelle aree consolidate extraurbane, la mancata qualificazione del nuovo nucleo abitato come "agglomerato" e quindi la mancata presa in carico della rete fognaria da parte del gestore del servizio idrico integrato deve avere come riferimento criteri di valutazione tecnici ed economici, con l'obiettivo di verifica e razionalizzazione del collettamento dei reflui sparsi. In tutto il territorio rurale, la realizzazione di allevamenti è subordinata a indagine preventiva sulla struttura e la permeabilità locale del suolo e sottosuolo e all'assunzione, in accordo con gli enti preposti alla tutela sanitaria e ambientale e in conformità a quanto previsto dalla normativa specifica di settore, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo.

- b) Realizzazione di reti separate. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.
- c) Rete fognaria bianca. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia. I

sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso, ossia:

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

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

La rete delle acque meteoriche deve essere dimensionata anche in funzione di futuri ampliamenti, per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche provenienti da aree contermini. Tale soluzione deve essere praticata in particolare in adiacenza di aree agricole, a uso a verde, a uso produttivo, in adiacenze di altri interventi urbanistici di trasformazione ove è già stata realizzata una rete separata, in corrispondenza di assi infrastrutturali in cui è prevedibile - a medio/lungo termine - il rifacimento del sistema di smaltimento. L'Amministrazione comunale promuove la implementazione di studi ed eventuali accordi con enti gestori e Consorzi di bonifica al fine di progettare e attuare interventi di riutilizzo agricolo delle acque meteoriche, per gli ambiti di nuovo insediamento e i riqualificazione, favorendo il più possibile interventi di depurazione naturale, se e quando necessari.

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

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

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

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

Gli impianti di depurazione di acque reflue a servizio di insediamenti isolati o presenti in zona non servita da rete fognaria pubblica dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento.

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

Articolo 90 – Rete de impianti dell'energia elettrica

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

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

- a) Minimizzazione dell'impatto degli elettrodotti ad alta tensione. Nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti; il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge. Per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte; per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate linee in cavo aereo (cavi elicordati).
- b) Minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione. La realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge. La loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. Solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone; in tali casi deve essere prevista qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore

della cabina stessa che dovrà anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo.

Articolo 91 – Rete ed impianti di distribuzione del gas

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

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

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

Articolo 92 – Rete ed impianti per le telecomunicazioni

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

2. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le seguenti norme: La localizzazione degli impianti in via preferenziale deve escludere le aree interessate da abitazioni. Ove questo non sia possibile, in aree che contemplino la presenza di abitazioni la localizzazione deve avvenire preferibilmente:

- a) su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
- b) su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
- c) in aree collinari, purché in siti morfologicamente rilevati rispetto al contesto circostante.

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

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

- riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;
- aumento della compostezza;
- riduzione del numero di pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
- azzeramento del tilt meccanico, a favore del solo tilt elettrico, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
- scelta dei colori della pannellatura e della palina in integrazione con la facciata dell'edificio o di alcune sue parti (se su edificio), oppure in integrazione con il colore della struttura di illuminazione preesistente (se su palo);
- eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati;
- uso minimo di tiranti;
- in caso i co-siting (nuovo impianto in aggiunta a uno esistente), integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando, laddove possibile, dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna;
- in caso di riconfigurazioni di impianti esistenti in cositing, riordino dell'impianto secondo gli accorgimenti di cui sopra.

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

Articolo 93 – Rete ed impianti per la pubblica illuminazione

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

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

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

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

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

- dove non è possibile, la variazione dell'inclinazione o la sostituzione delle calotte di protezione, gli impianti devono essere adeguati mediante sostituzione degli apparecchi;
- gli apparecchi d'illuminazione altamente inquinanti esistenti (globi e lanterne), devono essere schermati ed in ogni caso essere dotati di dispositivi in grado di contenere e dirigere nell'emisfero superiore un'intensità luminosa massima non oltre le 15cd per 1000lm a 90°, nonché di vetri di protezione trasparenti.

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

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

6. Le zone residenziali devono essere caratterizzate da un'illuminazione che provveda alla sicurezza delle persone, che permetta un facile orientamento e riconoscimento degli ostacoli sui percorsi carrabili, ciclabili e pedonali e che crei un'atmosfera gradevole, favorendo l'uso degli spazi collettivi.

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

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

CAPITOLO IV – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA-DECORO DEGLI EDIFICI

Articolo 94 – Ambito di applicazione

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente titolo le opere che determinano l'aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione, degli edifici esistenti, limitatamente alle parti da recuperare, sostituire o integrare, nonché delle aree scoperte di loro pertinenza.
2. Sono fatte salve le prescrizioni e le modalità esecutive stabilite, in relazione alla zona di intervento, dalle norme di attuazione del PUC dei PUA e Comparti Edificatori, nonché dalle norme statali e regionali o da specifiche normative di settore.

Articolo 95 – Le Facciate

1. I prospetti degli edifici devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino tenuto conto delle linee architettoniche degli edifici circostanti, avendo riguardo anche alle tinte ed ai materiali da impiegarsi nelle opere di finitura.
2. Qualsiasi elemento costruttivo o decorativo sporgente deve costituire una unità armonica con le fronti del fabbricato di cui è parte.
3. A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, salvo più specifiche indicazioni di uno strumento attuativo.

Articolo. 96 – Canali di gronda e pluviali

1. Allo scopo di evitare che le acque piovane cadano dalle coperture degli edifici su costruzioni vicine o sul suolo pubblico, ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque dei tetti siano raccolte in appositi canali e discendenti convenientemente sagomati; mentre terrazze, balconi e verande siano gestite in modo da non generare stillicidi sulle proprietà di terzi o sul suolo pubblico.
2. La parte terminale dei discendenti, fino all'altezza di m. 1,50, può essere incassata nella muratura oppure realizzata in ghisa o altro materiale idoneo a garantire un'adeguata protezione.
3. I balconi, i davanzali e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana devono essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza.
4. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

Articolo 97 –Torrini Ascensori

1. Quando l'inserimento dell'extracorsa di ascensore emerge dalla falda, il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con la forma, i materiali ed i colori più pertinenti all'architettura ed alla tipologia dell'edificio e del suo manto di copertura.

Articolo 98 – Cavi e Conduiture e Impianti Tecnologici

1. Negli edifici di nuova costruzione i cavi e le condutture degli impianti tecnologici sono collocati nei vani interrati, sottotraccia oppure in opportuni cavedi, con modalità concordate con gli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle disposizioni delle norme tecniche di settore.

2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è comunque prescritto il riordino di cavi e condutture in vista. In particolare, i cavi elettrici, ove tecnicamente possibile, nel rispetto delle cogenti normative tecniche e di legge applicabili, devono essere disposti lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali, oppure lungo linee orizzontali al di sopra di eventuali fasce marcapiano. Si dovrà preferire la soluzione interrata nel caso in cui il Comune preveda il rifacimento delle strade o il privato realizzi lungo il proprio fronte stradale opere infrastrutturali. Le condutture di acqua, gas e simili devono essere tinteggiate nello stesso colore della facciata, oppure protette da carter metallico verniciato, in armonia con i colori della facciata. Esse devono essere posizionate preferibilmente su facciate interne o laterali, rispettando comunque l'ordito architettonico delle facciate e limitando il più possibile le alterazioni. Nel caso particolare delle condutture del gas che dal contatore salgono agli appartamenti, eventuali carter sono consentiti solo se di tipo ispezionabile ed aperti alle estremità inferiore e superiore e possono essere installati solo nel caso in cui i tubi siano in rame entro guaina di protezione, mentre i tubi a parete della distribuzione del gas, appartenenti al gestore del servizio, non possono mai essere coperti.

3. La Commissione Locale per il Paesaggio può prescrivere, nel caso di interventi che interessino intere facciate di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, l'eliminazione totale di cavi e condutture presenti con le modalità di cui al precedente comma, purché ciò non pregiudichi le esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza. Tali interventi saranno realizzati secondo modalità concordate con i gestori dei servizi.

Articolo 99 – Antenne, Parabole, Impianti Satellitari e di Condizionamento

1. In tutti gli edifici, i nuovi impianti per la recezione delle trasmissioni radiotelevisive, sia satellitari che terrestri, devono essere centralizzati. In caso di più corpi scala la centralizzazione è riferita a ciascuno di essi.

2. Per gli edifici esistenti la centralizzazione dell'impianto è obbligatoria nel caso di interventi che prevedono il rifacimento del tetto o dell'impianto elettrico delle parti comuni.

3. Negli Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale, all'esterno degli edifici, fatto salvo quanto disposto dal Pano di Recupero, l'installazione di Parabole ed impianti satellitari e Impianti di condizionamento e climatizzazione è ammessa esclusivamente se gli stessi siano ubicati sul tetto, sul piano di copertura degli edifici ovvero in parti non visibili delle facciate in particolare:

- a) le parabole devono essere centralizzate e di colore tale da arrecare il minimo contrasto con il colore delle coperture;
 - b) gli impianti di condizionamento aria devono essere collocati nel punto di minore impatto visivo.
4. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto precedentemente, e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima al piano della copertura.
- 5.. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione installate secondo le suddette prescrizioni si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e, pertanto, per l'installazione delle stesse, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica salvo quanto prescritto al comma 3, non è richiesto il rilascio di alcuna autorizzazione preliminare. La loro installazione è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.

Articolo 100 – Impianti Tecnologici

1. Di norma non è consentita l'installazione di caldaie, pompe di calore ed altri impianti tecnologici tradizionali, nonché di pannelli solari termici, fotovoltaici e/o impianti innovativi all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici o comunque prospicienti spazi pubblici. Sono fatte salve le soluzioni formali e tecnologiche finalizzate all'inserimento armonico e funzionale di tali elementi nella composizione architettonica degli edifici.
2. Tali impianti devono essere collocati preferibilmente:
 - a) sulle coperture a falde inclinate degli edifici, qualora queste presentino parti idonee ad accogliere detti impianti senza che emergano dal profilo complessivo delle coperture;
 - b) sulle coperture in piano di edifici qualora gli impianti vengano posizionati in arretramento rispetto al filo della facciata in modo da non essere visibili dal basso e vengano, con esclusione dei pannelli solari e fotovoltaici, schermati con appositi manufatti (in muratura o in metallo) aventi dimensioni strettamente necessarie a contenerli e tinteggiati in colore armonizzato a quello dell'edificio;
 - c) all'interno di chiostrine, cortili interni oppure su facciate secondarie dell'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici.

DECORO DELLO SPAZIO URBANO

Articolo 101 – Contatori , cabine elettriche e nodi stradali di distribuzione

Contatori

- 1 I contatori dei servizi pubblici sono installati in modo tale da non comportare significativa alterazione delle facciate.
- 2 Fermo restando che i contatori per il gas, acqua e luce devono essere posizionati all'esterno degli edifici, l' alloggiamento degli stessi è individuato, di norma, nelle opere che delimitano la proprietà (recinzione ovvero, se non presente, parete perimetrale dell'edificio e/o appositi vani) o in nicchie

compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie tenendo conto anche dello spazio, necessario all'installazione da parte del titolare della fornitura dei dispositivi di protezione o regolazione imposti dalle norme vigenti, adiacenti fra di loro e dotate di propria ed idonea sportellatura, in rame per gas ed acqua e in plastica per la luce, a filo facciata.

3 Per quanto riguarda il posizionamento dei contatori per il gas, si dovrà tener conto che questi non potranno essere posizionati in corrispondenza di posti auto pubblici.

4 Qualora negli edifici esistenti nel centro storico, le modalità di cui al precedente comma non siano attuabili, i contatori potranno essere installati all'interno di androni o locali comuni garantendo il rispetto di specifiche normative di sicurezza.

Cabine Elettriche:

1 Per l'installazione di cabine elettriche o manufatti adibiti ad uso similare (volumi tecnici), le cui caratteristiche tecniche saranno concordate con i gestori dei pubblici servizi, aventi altezza non superiore a m. 3,00, si applicano le distanze dai confini prescritte dal Codice Civile.

2 Il titolo abilitante l'intervento (Permesso di Costruire, S.C.I.A.) conterrà disposizioni in ordine alla decadenza dello stesso, nell'ipotesi di variazione di destinazione d'uso. Non comportano comunque decadenza, gli interventi che prevedono la sola eliminazione dei trasformatori con il contestuale mantenimento dei quadri MT e/o BT necessari alla rete pubblica di distribuzione elettrica. Nel caso di realizzazione di volume tecnico fronteggiante il confine stradale, dovrà essere preventivamente acquisito il parere dell'Ufficio competente ai fini della sicurezza stradale.

Nodi Stradali di Distribuzione:

Nel caso di "nodi stradali di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione", si dovranno preferibilmente adottare quelle soluzioni in cui gli armadi siano "integrati" nelle recinzioni o nei muri perimetrali degli edifici.

Articolo 102 – Obbligo della manutenzione degli edifici esistenti

1. Ai proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie o spazi pubblici o di uso pubblico, l'Amministrazione Comunale può ingiungere i medesimi a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, le tinteggiature i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, e delle relative pertinenze provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

2. Negli edifici d'origine storica o di tipo tradizionale, costruiti, ricostruiti o comunque ristrutturati in epoca anteriore all'ultima guerra mondiale, detti interventi dovranno essere di tipo conservativo, e comprendere la pulitura, la riparazione e il consolidamento degli elementi esistenti, la reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate, e l'eventuale ripristino di elementi perduti o del tutto irrecuperabili

3. Negli edifici che risultino invece costruiti, ricostruiti, o sostanzialmente ristrutturati in epoca recente, gli interventi di manutenzione delle finiture e degli elementi accessori potranno comportare eventuali modifiche dell'aspetto esteriore che siano tuttavia compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio stesso e del circostante contesto.

Articolo 103 – Strutture espositive ed attrezzature annesse

1. Nei locali con aperture a piano terra prospicienti su vie e spazi di uso pubblico, è consentita la installazione di vetrine, mostre, banchi e attrezzature in genere per l'esposizione, la vendita e il consumo dei prodotti trattati, nonché per la chiusura e la protezione dei locali stessi, da realizzare nell'ambito delle aperture medesime o immediatamente al di fuori di esse.
2. Le vetrine, gli infissi, e le altre attrezzature dovranno avere un aspetto decoroso e congruente per forma, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio nel quale sono inseriti e del circostante contesto.
3. Non sono consentiti elementi fissi sporgenti per più di cm. 25,00 dal filo esterno della parete di prospetto.
4. Il movimento degli sportelli e in generale delle attrezzature mobili dovrà essere orientato verso l'interno, in modo da non impegnare alcuna parte dello spazio pubblico e intralciare la viabilità pedonale o veicolare.

Articolo 104 – Elementi aggettanti sullo spazio pubblico

1. Sia per gli edifici nuovi che in caso di ristrutturazione di quelli esistenti, non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi fissi che aggettino sul suolo pubblico ad un'altezza inferiore ai 4,50 ml.
2. Tanto gli oggetti fissi che le tende, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono comunque proiettarsi sul suolo pubblico ad un'altezza inferiore a m. 2,30 del piano del marciapiede o a m. 4,50 dal piano stradale non dotato di marciapiede.

Articolo 105 – Costruzione e manutenzione strade private

1. La costruzione di strade realizzate da privati all'interno dei centri edificati, non previste dal PUC., dovrà essere comunque compatibile alle reti infrastrutturali previste dal predetto P.R.G., quindi i proprietari sono tenuti a presentare prima della realizzazione dell'opera, il relativo progetto al Comune per l'esame e l'approvazione.
2. Dette strade dovranno avere la carreggiata adeguata alle esigenze del traffico dichiarato.
3. E' vietata l'apertura di strade a fondo cieco senza adeguato racchetta di manovra terminale.
4. Le strade private dovranno essere mantenute in perfetta efficienza a cura e spese dei proprietari.
5. I proprietari delle strade private ed eventualmente i condomini devono provvedere alla costruzione, pavimentazione e pulizia, apposizione e manutenzione della segnaletica, apposizione e manutenzione di idonea illuminazione, manutenzione in condizioni di efficienza del manto stradale, nonché alla realizzazione e manutenzione delle canalizzazioni delle acque di piattaforma fino alla loro immissione nei collettori comunali.
6. I marciapiedi ed i passaggi pedonali, realizzati su area privata non recintata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio. La servitù è permanente ed il pubblico passaggio deve essere consentito anche se l'area viene successivamente recintata.
7. I proprietari, sulle loro aree, hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro carico i marciapiedi che siano soggetti a pubblico passaggio.

8. Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari a mt.1,50.

9. I marciapiedi dovranno essere protetti dalla sosta o dalla mobilità veicolare, liberi da depositi di materiali, merci e ingombri che ne riducano la larghezza. Cabine di pubblici servizi, arredi urbani, alberature e pali per la segnaletica potranno essere posti sul marciapiede, garantendo comunque una larghezza libera, in corrispondenza dell'installazione, di almeno mt.1,20.

REQUISITI DI QUALITA' ABITATIVA

Articolo 106 – Definizione di complesso immobiliare

Si definisce complesso immobiliare L'INSIEME di edifici collegati o meno fisicamente tra di loro ma caratterizzati dalla presenza di parti in comune che ne determinano la sostanziale unitarietà.

Articolo 107 – Definizione edificio

Si definisce edificio l'unità immobiliare o l'insieme di unità immobiliari collegate fisicamente e funzionalmente tra loro attraverso parti a comune, dotate di autonomia statica e funzionale.

Articolo 108 – Definizione di unità immobiliare

Si definisce unità immobiliare il locale o l'insieme di locali collegati funzionalmente tra di loro e destinati a soddisfare esigenze sia residenziali sia diverse dalla residenza; ciascuna unità immobiliare deve essere dimensionata in modo da soddisfare le disposizioni legislative che regolano le attività che si intendono insediare.

Articolo 109 - Definizione di alloggio

Si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare le esigenze della residenza; ciascun alloggio deve essere dimensionato in modo da soddisfare le prescrizioni minime di cui Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975; le superfici indicate all'art. 2 del D.M. sono da intendersi come superfici utili abitabili.

Articolo 110 – Definizione di locale

1. Si definisce locale la porzione di unità immobiliare destinata ad uno specifico utilizzo e dotata di specifica autonomia funzionale.
2. Per ciascun locale deve essere integralmente assicurato il rispetto del presente Regolamento, indipendentemente dal fatto che lo stesso sia delimitato o meno da pareti; l'identificazione dei vani deve comunque rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue.
3. Tra le varie porzioni di uno stesso locale non devono determinarsi passaggi di larghezza ciascuno inferiore a mt. 1.40 e di superficie complessiva minore di mq.4.00.
4. I locali adibiti ai servizi igienici devono sempre essere delimitati da pareti e devono contenere tutti gli apparecchi previsti dalla vigente normativa.
5. Non rientrano nella classificazione di locale i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

Articolo 111 – Definizione di locali fuori terra, interrati e seminterrati

1. I locali degli edifici si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati, in funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante.
2. Si definiscono fuori terra i locali il cui piano di calpestio risulta in ogni sua parte posto a quota superiore rispetto alla quota del terreno circostante il locale a sistemazione avvenuta.
3. Si definiscono seminterrati i locali il cui piano di calpestio risulta in tutto o in parte a quota inferiore rispetto alla quota massima del terreno circostante o della quota di pavimento dei locali contermini, se la superficie delle pareti perimetrali che delimitano il vano prospetta direttamente verso l'esterno in misura superiore al 25% della superficie totale delle pareti stesse.
4. Sono locali interrati quelli diversi dai precedenti.

Articolo 112 – Classificazione dei locali

1. Sono locali abitabili o agibili quelli ove 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 del presente Regolamento, in quattro categorie A, B, C e D.
3. La categoria A comprende i locali abitativi nei quali la permanenza delle persone è protratta nel tempo:
 - soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva (A1);
 - alloggi mono stanza (A2).
4. La categoria B comprende i locali abitativi accessori nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni:
 - servizi igienici, lavanderia (B1);
 - taverne, mansarde, stenditoio, cucine secondarie (B2);
 - vani scala che collegano più di due piani abitabili fuori terra; corridoi e disimpegni quando superano i mq.12 di superficie (B3);
 - cantine e legnaie, sala macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza, ripostigli, spogliatoi, guardaroba e simili, quando superano i mq.8 di superficie (B4);
 - disimpegni inferiori a 12 mq., ripostigli, cabine armadio, guardaroba e simili inferiori a mq. 8, vani scala colleganti non più di due piani, salette macchine con funzionamento automatico (B5).
5. La categoria C comprende i locali nei quali la permanenza di persone non è prevista:
 - locali sottotetto con altezza media inferiore a mt. 2,40 (C1);
 - locali sottoscala o interrati con altezza inferiore a mt. 2,40 (C2).
6. La categoria D comprende gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze e merci:
 - laboratori e locali adibiti ad attività lavorative (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttiva e di servizi); archivi e magazzini con permanenza di addetti anche discontinua, ma comunque ripetuta nell'arco della giornata lavorativa (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti) (D1);

- uffici di tipo amministrativo e direzionale; studi professionali; ambulatori medici, aziendali e camera di medicazione; sala riunioni, sale di attesa; sale espositive, campionarie; refettorio e mensa; locali di riposo e di ricovero (D2);
- sale lettura; sale da gioco; ambulatori chirurgici (D3);
- spogliatoi; servizi igienici-wc, docce; disimpegno, corridoi; magazzini, depositi e archivi, senza permanenza di addetti (D4).

Articolo 113 – Caratteristiche dei locali

1. Altezza interna dei locali :

- ai fini del presente Regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurato in metri, sulla perpendicolare ad entrambe le superfici, quando queste siano tra di loro parallele; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave", mentre nel caso di travi isolate ribassate dal solaio, è misurata all'intradosso del solaio stesso.

I locali devono avere le seguenti altezze minime:

a) l'altezza interna utile dei locali di categoria A e D2 non deve essere inferiore a mt.2,70 qualora la copertura sia piana, se con copertura non piana l'altezza media deve essere di mt. 2,70 con un minimo in gronda di mt.2,20;

b) l'altezza interna utile dei locali di categoria D1 e D3 non deve essere inferiore a mt.3,00 qualora la copertura sia piana, se la copertura non è piana l'altezza media deve essere di mt 3.00 con un minimo in gronda di mt. 2,20;

2. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere delimitati mediante opere murarie o altre opere fisse che ne impediscano il collegamento.

3. Per il locali di categoria A, D2 e D3 sono permesse parziali controsoffittature fino al raggiungimento di altezze non inferiori a mt. 2,40 che non interferiscano sui minimi requisiti di abitabilità dei locali; è da intendersi che il calcolo delle superfici abitabili è fatto sulla parte ad altezza regolamentare.

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da realizzarsi mediante Piani Attuativi, è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte ai commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti e sempre che l'altezza media complessiva non risulti inferiore a mt.2,40. Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento.

5. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a mt. 1,80 e quella media non inferiore a mt. 2,20.

6. Le riduzioni di altezza necessarie alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale.

7. Al fine della verifica delle superfici dovrà essere considerata la superficie utile, al netto delle murature:

Locali di categoria A:

- tutti i locali di categoria A devono avere una superficie utile non inferiore a 9,00 mq;

- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a 14 mq. per i primi quattro abitanti e di 10 mq. per ciascuno dei successivi;
- le camere da letto devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 mq. se per una persona e non inferiore a 14 mq. se per due persone; i locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di 14 mq. La dimensione dei lati, di entrambe le stanze, non può essere inferiore a mt. 2,10;
- ogni appartamento ad uso abitazione deve comprendere un locale adibito a cucina e deve avere una superficie minima di 5 mq. con il lato minimo non inferiore a mt.1,70.

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 5 mc. Che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) con apertura di almeno 4 mq avente una volumetria minima pari 26 mc.;

- si specifica che i locali su cui si aprono le cucine a nicchia devono essere provvisti di idonea finestratura e che, in tali casi, l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.
- l'alloggio mono-stanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq. se per una persona e non inferiore a 38 mq. se per due persone.

Locali di categoria B e categoria D:

- i locali di categoria B e D devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici;
- i locali di categoria B1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti;
- non è comunque consentito l'accesso diretto da cucine o sale di soggiorno o pranzo;
- ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere provvisto almeno di servizio igienico completo di dotato vaso,bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica;

- i servizi igienici, completi degli apparecchi sanitari dovranno presentare sufficiente agibilità e comunque dovranno essere garantite, dimensioni e spazi sufficienti all'uso e ogni accessorio igienico (wc, lavabo, vasca, doccia, bidet, ecc.) deve essere di materiale impermeabile e di facile pulizia;
- ogni unità immobiliare di categoria D dovrà avere almeno un servizio igienico disimpegnato, composto da wc e lavandino; fatte salve specifiche prescrizioni e/o motivate esigenze da valutarsi da parte dell'A.S.L. devono essere rispettati i seguenti parametri:

Locali di categoria D1, D2 e D3:

- superficie minima di tutti i locali mq. 9 con larghezza minima di mt. 2,00;
- dovranno essere rispettati almeno mq.5 per addetto per quanto riguarda gli uffici ed i locali assimilabili, e mq. 1 per utilizzatore per turno previsto(con una superficie minima di 9 mq fino a 3 utilizzatori) per refettori e mense.

Locali di categoria D4:

- spogliatoi: misure 1,20 mq: per addetto con una superficie minima di 6 mq.

Nel caso vengano effettuati turni, la superficie per addetto per turno dovrà essere di 1,50 mq, devono essere comunque garantite dimensioni e spazi sufficienti all'uso;

- vani doccia: dimensioni minime compreso l'antidoccia, m 1,00×1,50; ogni vano dovrà contenere una sola doccia;

- wc: 1,50 mq. con lato minimo di mt.1,00; nel caso il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del wc può essere ridotta a 1,20 mq.;

- disimpegni per servizi: devono avere una superficie minima di mq. 1,00; se con lavabo devono avere una superficie minima di mq. 1,50;

- i servizi igienici devono essere divisi per sesso quando sono previsti più di 10 addetti contemporaneamente presenti;

- gli spogliatoi devono essere divisi per sesso quando sono previsti più di 5 addetti contemporaneamente presenti;

- tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali per servizi igienici di dimensioni minime di mt. 1,80×1,80.

I locali di categoria B1 e D4 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino ad una altezza di mt.1,50.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da realizzarsi mediante Piani Attuativi, è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei punti precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

8. Illuminazione e ventilazione:

- tutti i locali in genere devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale immediata e diretta;

- gli edifici devono essere progettati e realizzati al fine di ottenere un ricircolo dell'aria tale da non potere costituire un rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici stessi; pertanto le aperture dovranno essere uniformemente distribuite;

- in particolare:

a) per alloggi con superficie utile netta (sun) fra i 30 ed i 45 mq: la ventilazione potrà essere su un solo lato;

b) per alloggi con superficie utile netta (sun) oltre i 45 e fino a 70 mq: dovrà essere presente una ventilazione trasversale;

c) per alloggi con superficie utile netta (sun) oltre i 70 mq: la ventilazione dovrà essere contrapposta.

9. Requisiti minimi di aereo-illuminazione naturale diretta.

Per i locali di categoria A, B e C, la superficie finestrata utile areo-illuminante non deve essere inferiore a:

- 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo per locali di categoria A con un minimo di mq.1,00;

- 1/12 per i locali di categoria B2 e B3, con un minimo di mq.1,00;

- apertura minima di mq 0,60 per i locali di categoria B1;

- apertura minima di mq 0,50 per locali di categoria B4 che possono essere illuminati ed aerati anche tramite scannafossi o bocche di lupo.

I locali di cat. B5 e cat. C non necessitano di areo-illuminazione naturale.

I locali di categoria D1 e D2 devono essere illuminati con luce diretta, omogeneamente diffusa e la superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;

- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.12,5, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq;

- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.100, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq;

- almeno il 20% della superficie illuminante dovuta deve essere costituita da finestre a parete.

Per i locali la cui profondità superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25%.

Possono essere considerate superfici illuminanti le superfici trasparenti delle porte esterne a partire da mt. 0,80.

La superficie illuminante deve essere rapportata al coefficiente di trasmissione della luce del vetro trasparente incolore. Con coefficienti di trasmissione della luce più bassi occorre proporzionalmente adeguare la superficie illuminante.

Tutti i locali di categoria D4 possono essere privi di illuminazione naturale.

10. Requisiti minimi di aerazione naturale diretta:

Tutti i locali appartenenti alla categoria D1 devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni pari a:

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;

- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.12,5, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.

- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 83,5, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

Le aperture dovranno essere uniformemente distribuite sulle superfici esterne, dovranno essere adottate soluzioni che prevedano aerazione contrapposta. Nel calcolo complessivo delle superfici apribili possono essere compresi i portoni e le porte d'ingresso comunicanti direttamente con l'esterno, in ogni caso almeno il 50% della superficie aerante dovuta dovrà essere costituita da finestre e almeno il 20% della superficie apribile dovuta sia costituita da finestre a parete. Tutte le superfici apribili devono essere dotate di comandi di apertura ad altezza uomo.

Tutti i locali di categ. D2 devono essere dotati di superfici apribili a parete attestata su spazi esterni pari a :

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;

- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.12,5, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.

Le porte comunicanti direttamente con l'esterno non possono essere l'unica fonte di aerazione del locale, ma dovrà essere sempre prevista una finestra apribile a parete, ad eccezione delle porte che

aprono su terrazzi esclusivi o simili. Sono consentite idonee finestre a tetto solo per integrazione delle aperture verticali per un massimo del 50% del rapporto aero-illuminante, fermo restando il minimo di 1mq. di finestre apribili a parete.

Tutti i locali di categoria D4 devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni pari a :

- 1/12 della superficie utile del locale con un minimo di mq 0,30;

Per i servizi igienici e per gli spogliatoi, in alternativa, potranno utilizzarsi impianti di aerazione forzata che garantiscano adeguato ricambio .

Articolo 114 – Condizioni minime di qualità abitativa per le case rurali

1. Sono considerate abitazioni rurali esclusivamente quelle connesse alla conduzione del fondo, ai sensi delle leggi vigenti in materia. Sono, pertanto, escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli a titolo principale ed attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni e camping ecc.) che si assimilano agli edifici abitativi urbani.

2. Alle abitazioni rurali si applicano tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute negli articoli precedenti, salvo quanto diversamente stabilito nel presente articolo.

3. I locali destinati ad abitazione devono avere una superficie minima pari a mq. 8 ed una cubatura non inferiore a mc. 22.

4. L'altezza netta interna non deve essere inferiore a mt.2,70.

5. Le aperture esterne devono avere una superficie pari almeno a 1/10 della superficie della stanza e comunque non inferiore a mq.1,20.

6. Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di mt. 0,30 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile e dotato di vespaio.

7. I locali destinati alla produzione agricola e/o al ricovero degli animali di allevamento devono essere separati dalle abitazioni e distare da queste di almeno 10 mt.

8. Per l'approvvigionamento e la conservazione delle acque potabili, lo smaltimento delle acque nere e meteoriche, per le concimaie e i locali destinati all'allevamento e al ricovero degli animali si rimanda alle vigenti normative di igiene pubblica.

9. Le attività connesse all'allevamento del bestiame (stalle, ovili, porcilaie, pollai e conigliere, ecc.) sono consentite nei limiti e con le modalità di cui ai regolamenti igienici e di salute pubblica. I locali adibiti a questo scopo devono essere realizzati in conformità alle norme di igiene e di salubrità degli animali e prevedere adeguate opere di raccolta e invio a smaltimento dei liquami.

10. I letamai, le concimaie, le platee di ammassamento dei liquami, le vasche di scolo delle acque devono essere posizionate a valle di acquedotti e serbatoi per l'acqua potabile, ad una distanza minima di mt. 20 da questi, dalle abitazioni e dalle strade pubbliche. Essi devono essere realizzati con il fondo e le pareti impermeabili. I letamai devono, inoltre, avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da consentire l'accoglimento delle quantità di letame prodotto in 4 mesi.

Articolo 115 – Requisiti acustici

1. Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti acustici passivi e di isolamento acustico della loro specifica destinazione d'uso. A tal fine devono essere adottate soluzioni progettuali, utilizzati materiali

e seguite norme di buona tecnica idonei a garantire il possesso di tali requisiti. Quanto sopra dovrà essere inserito in un capitolo della relazione tecnica allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o Segnalazione Certificata Inizio Attività.

2. Si debbono in ogni caso rispettare i livelli di rumorosità fissati dalle leggi e regolamenti vigenti e dal Piano di Zonizzazione Acustica.

3. I divisori interni fra unità immobiliari diverse devono essere costituiti da muratura a cassetta dello spessore minimo di cm. 25 con intercapedine interna costituita da materiale fonoassorbente.

4. I solai divisori fra unità immobiliari diverse devono essere progettati e dimensionati con materiali fonoassorbenti e dovranno rispettare i limiti di legge.

Articolo 116 – Accesso agli edifici

1. I nuovi edifici devono avere accesso diretto dalla strada pubblica, ovvero da spazi privati ad essi asserviti, che garantiscano l'accessibilità pedonale e veicolare attraverso percorsi fra loro separati dotati di carreggiata e relativo marciapiede, idoneo impianto di illuminazione, apposita segnaletica, nonché delle necessarie opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. In caso di accesso diverso dalla strada pubblica, si applica quanto prescritto ai commi successivi.

2. L'accesso deve soddisfare i requisiti di sicurezza e funzionalità, garantendo un agevole transito ai mezzi di soccorso ed ai veicoli diretti alle aree a parcheggio ai fini sia della sicurezza veicolare e pedonale che della fruibilità dello spazio relativo anche da parte di persone in stato di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

3. L'accesso dovrà essere dimensionato in relazione alla specificità dell'intervento. In ogni caso la sezione della carreggiata stradale adibita al transito veicolare non dovrà essere inferiore a mt.4,50 per le attività produttive o esclusivamente commerciali ed a mt.3,50 negli altri casi, oltre ad una striscia di larghezza minima pari a mt.1,50 da destinarsi alla circolazione pedonale.

4. Il percorso pedonale dovrà essere evidenziato a mezzo di apposita segnaletica e dovrà prevedere una pavimentazione calpestabile realizzata con materiali idonei a consentire un'agevole e sicura fruizione da parte dei pedoni.

5. La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a mt.0,80.

6. Nel caso di edifici muniti di ascensore, esso deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima adeguata alle unità immobiliari presenti;
- porta a battenti a scorrimento laterale, avente larghezza minima di mt. 0,80;
- meccanismo di auto-livellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

7. I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori debbono avere una profondità non inferiore a mt.1,30.

8. Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a mt.1,20 per le scale che servono più di una unità abitativa, salvo che norme speciali richiedano dimensioni maggiori.

9. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Quando servono edifici con più di due piani fuori terra, le scale possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

10. Dalle scale non possono prendere aria e luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti ed i bagni.

Articolo. 117 – Superamento delle barriere architettoniche

1. Le disposizioni del presente regolamento edilizio sono comunque soggette al rispetto del disposto di cui all'art. 24, comma 11, della L. n. 104/1992 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate).

2. In tutte le opere edilizie soggette come da vigente legislazione in materia, devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla **disciplina vigente in materia** di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità.

3. Gli elaborati progettuali saranno integrati con la seguente documentazione:

a) dichiarazione di conformità (art. 1 L. n. 13/89 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati)) per edifici privati di nuova costruzione residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata, sovvenzionata, agevolata di nuova costruzione; ristrutturazione di edifici privati e di edilizia residenziale pubblica.

La dichiarazione dovrà essere corredata di: - relazione descrittiva delle soluzioni progettuali per l'eliminazione delle barriere architettoniche, gli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e i materiali previsti a tale scopo, il grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio (art. 10 comma 2 D. M. n. 236/89 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)). La relazione dovrà essere impostata facendo riferimento all'allegato "A" del D. M. n. 236/89 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), con la esplicitazione del criterio cui deve sottostare ogni singola destinazione prevista nell'edificio in progetto;

- elaborato in cui si dovrà rappresentare il tracciato dei percorsi, adeguati alle Norme, a partire dall'esterno del fabbricato ed i dettagli architettonici e costruttivi di come si intende provvedere al superamento delle singole barriere per il soddisfacimento delle prescrizioni di legge;

b) relazione per edifici privati aperti al pubblico (art. 24, L. n. 104/1992 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate)) che limitano l'accessibilità e la visibilità, corredata della documentazione già indicata al punto precedente.

Tale relazione è necessaria per qualsiasi tipo d'intervento edilizio che comprenda una ristrutturazione globale di edifici assoggettati come da normativa in materia;

c) relazione per edifici pubblici o aperti al pubblico (art. 24 L. n. 104/92 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) e articolo 27 L. n. 118/71 (Conversione in legge del D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili)), integrata da opportuni elaborati (nella forma descritta al punto a) che tratterà in particolare sugli accorgimenti utilizzati per il superamento delle barriere architettoniche secondo le indicazioni di cui

alla L. n. 13/89 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) e ss.mm.ii., del D. M. LL. PP. n. 236/89 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) e del D.P.R. n. 24/96 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici). Tale relazione è necessaria per qualsiasi tipo d'intervento edilizio (esclusa la sola manutenzione ordinaria).

4. Per gli edifici vincolati dal D. Lgs. n. 42/2004, il superamento delle barriere architettoniche può essere soddisfatto con opere provvisoria qualora non sia possibile ottenere i relativi nulla-osta per opere definitive.

5. Ogni intervento che interessi edifici esistenti assoggettati alla normativa specifica, deve conseguire l'obiettivo del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche per la parte interessata dai lavori.

6. Nuovi vani ascensori, rampe o altri manufatti finalizzati al superamento di barriere architettoniche in edifici esistenti, sono realizzati in modo da modificare con minore impatto visivo l'aspetto esterno dell'edificio in coerenza con il contesto architettonico. Gli ascensori devono essere installati preferibilmente in eventuali chiostrine, nicchie o rientranze.

7. Per quanto non specificato si rimanda alla legislazione vigente.

Articolo 118 – Norme per la sicurezza degli impianti

1. Il presente regolamento edilizio deve intendersi automaticamente soggetto al rispetto da quanto disposto dalle L. n. 46/90 e n. 10/91, al suo regolamento di attuazione e alle sue ss.mm. ii., nonché alle L. n. 1086/71 (Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica); L. n. 64/74 (Provvedimento per le costruzioni con particolare prescrizione per le zone sismiche); D.P.R. n. 577/82; L. n. 81/84 (Nulla-osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli articoli 2 e 3 della legge 4 marzo 1982, n. 66, e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei vigili del fuoco); D. M. 9 gennaio 1996 (Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche); D. M. 16 gennaio 1996 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche), nonché del D. M. n. 37/2008 (Norme sulla sicurezza degli impianti).

CAPITOLO V- SOSTENIBILITÀ ED ECOLOGIA DELL'ABITARE

Articolo. 119 – Recupero dell'acqua piovana

1. L'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici è raccolta e riutilizzata sia per uso pubblico che privato al fine del razionale impiego delle risorse idriche.

2. L'acqua piovana raccolta è riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:

- manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;
- alimentazione integrativa delle reti antincendio;
- autolavaggi, intesi sia come attività economica che uso privato;

- usi domestici compatibili, previo parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale (USL), con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono, alternativamente, l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata o attinta dai pozzi.

3. I piani attuativi relativi a nuovi insediamenti o alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, prevedono 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 all'interno dei lotti edificabili, ovvero 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 devono raccogliere è definita applicando il dimensionamento di cui ai commi 5, 6 e 7.

4. Nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti, in assenza dei piani attuativi approvati con i requisiti di cui al comma 3, è obbligatorio il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici per gli usi di cui al presente articolo, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione. Il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può disporre la deroga dall'obbligo di cui al presente comma.

5. Il recupero delle acque piovane è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

- la superficie della copertura dell'edificio è superiore a cento metri quadrati;
- sono presenti aree verdi irrigabili pertinenziali all'edificio aventi superficie superiore a duecento metri quadrati.

6. In presenza di coperture con superficie fino a trecento metri quadrati, l'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a trenta litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di tremila litri.

7. In presenza di superficie superiore a trecento metri quadrati, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di trenta litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di trenta litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di novemila litri.

8. Le disposizioni di cui al presente articolo sono facoltative nel caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti o di realizzazioni di edifici pertinenziali, con superficie della copertura inferiore a cento metri quadrati.

Articolo. 120 – Permeabilità dei suoli

1. il PUC e il piano attuativo, al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il loro ricarica naturale, fissano le percentuali minime di permeabilità dei suoli da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni, nel modo seguente:

- nei nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale, la superficie permeabile non può essere inferiore al quaranta per cento;
- nei nuovi insediamenti aventi destinazione produttiva o per servizi, la superficie permeabile non può essere inferiore al trenta per cento.

2. Per gli interventi edilizi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale, in assenza del piano attuativo approvato con i requisiti di cui al comma 1, si prevede una superficie permeabile per almeno il cinquanta per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni.

3. Nel caso di nuovi edifici ricadenti in aree destinate ad attività produttive o per servizi, in assenza del piano attuativo approvato con i requisiti di cui al comma 1, la percentuale minima di superficie permeabile è stabilita al trenta per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni.

4. Il Comune può consentire deroghe all'applicazione delle disposizioni del presente articolo nel caso di interventi nei centri storici e nei lotti di completamento residenziale, produttivo o per servizi, già parzialmente edificati.

Articolo 121 – Permeabilità dei parcheggi

1. La realizzazione dei parcheggi deve garantire la tutela delle falde sotterranee da contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti. Nella realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza non superiore a cinquanta posti auto, dopo la necessaria raccolta delle acque piovane è ammessa l'immissione nel sistema fognario delle acque chiare o, in alternativa, la dispersione diretta nel terreno a condizione che in corrispondenza del punto di dispersione sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità media del terreno. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza pari o superiore a cinquanta posti auto è obbligatoria la raccolta delle acque piovane ed il loro trattamento mediante appositi sistemi di separazione e raccolta degli oli inquinanti.

2. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale permeabile è ammessa la dispersione diretta nel terreno delle acque piovane solamente a condizione che inferiormente alla finitura superficiale dell'intera area interessata sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno.

Il riutilizzo delle acque piovane raccolte nei parcheggi avviene previa depurazione mediante appositi sistemi di separazione e raccolta degli oli inquinanti.

3. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono obbligatorie per i parcheggi realizzati successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento. Per i parcheggi già esistenti con copertura impermeabile è obbligatorio l'adeguamento in occasione dei rifacimenti della finitura superficiale.

Articolo. 122 – Spazi ecologici di raccolta domestica

1. In relazione ai nuovi insediamenti edilizi oggetto di piani attuativi o di ristrutturazione urbanistica dovrà essere predisposto, in accordo con l'Ente concessionario del servizio nettezza urbana, uno spazio idoneo ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata domestica, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, delle norme sulle barriere architettoniche nonché delle esigenze del servizio di svuotamento.

2. Il dimensionamento e la posizione degli spazi dovrà tener conto della dimensione dell'insediamento e dell'utenza. Ogni singolo spazio dovrà essere adeguatamente sistemato al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale nell'intorno.

Articolo. 123 – Esposizione e Soleggiamento degli Edifici

1. I nuovi edifici dovranno essere posti in modo da ottenere un ottimale soleggiamento e luminosità per gli edifici e favorire l'utilizzo di energia solare.

2. I piani attuativi relativi a comparti di nuova edificazione o ad interventi di ristrutturazione urbanistica garantiscono ad ogni singolo edificio la migliore insolazione e un efficiente utilizzo dell'energia solare.

3. I piani attuativi ed i progetti edilizi, per le finalità di cui ai commi 1 e 2, potranno essere corredati da un apposito studio ed da opportune rappresentazioni grafiche relative al rapporto degli insediamenti e degli edifici con l'asse elioteramico.

4. I bagni, cucine, disimpegni, scale e ripostigli dovranno essere posizionati prevalentemente verso nord a protezione degli altri spazi funzionali alla residenza.

5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi o di totale ricostruzione, non esposte a nord, dovranno essere dotate di dispositivi di schermatura e oscuramento, garantendo l'ingresso delle radiazioni solari durante l'inverno e impedendolo durante l'estate.

Articolo. 124 – Sistemi per il Riscaldamento

1. Negli edifici plurifamiliari di nuova costruzione o interessati da interventi di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, dotati di impianto termico centralizzato, è obbligatoria la realizzazione di reti di distribuzione sezionate per ogni singola utenza, idonee all'utilizzo di sistemi di contabilizzazione differenziata delle calorie.

Articolo. 125 – Pannelli Solari Termici e Pannelli Fotovoltaici

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionato per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.

2. Negli edifici residenziali di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a un chilowatt per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

3. Negli edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale o agricolo, nonché ad attività direzionali, commerciali e per servizi, di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, con superficie utile coperta superiore a duecento metri quadrati è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a cinque chilowatt, compatibilmente con la

realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

4. Sono esclusi dall'applicazione dei commi 1, 2 gli edifici ricadenti nei centri storici, salvo eventuale dimostrazione del carattere innovativo della soluzione proposta e la sua compatibilità percettiva con il contesto paesaggistico dalla media e lunga distanza.

5. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

Articolo. 126 – Biocompatibilità

1. Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile dell'edificato gli interventi edilizi privilegiano l'uso dei materiali naturali riconducibili alle tipologie di costruzione tradizionali con particolare riferimento a quelli provenienti dalle produzioni locali.

2. Al fine di ridurre il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia è privilegiato l'utilizzo di materiali e componenti edilizie con caratteristiche di ridotto impatto ambientale, naturali e non trattati con sostanze tossiche, nonché materiali capaci di garantire traspirabilità, igroscopicità, ridotta conducibilità elettrica, antistaticità, assenza di emissioni nocive, assenza di esalazioni nocive e polveri, stabilità nel tempo, inattaccabilità da muffe, elevata inerzia termica, biodegradabilità o riciclabilità, attestate dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica.

3. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti, la presenza di elementi e soluzioni costruttive che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura ecologica, deve essere mantenuta attraverso la conservazione e il ripristino degli elementi stessi o la sostituzione con materiali che ne mantengano inalterate le caratteristiche originali di qualità edilizia e biocompatibilità.

4. Sono consentiti anche interventi di autocostruzione con materiali naturali e non convenzionali, come ad esempio: legno, paglia, terre e argille, etc.

Articolo. 127 – Architettura bioclimatica

1. Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale, servizi o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:

a) verande e serre solari, non riscaldate e disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti, vetrata per almeno il 70%. Il volume o la superficie delle verande e delle serre non può superare il 20% del volume o la superficie dell'intero edificio. Le serre costituiscono un sistema solare che può essere a guadagno diretto o indiretto, finalizzato alla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili ed assimilate per il riscaldamento, il risparmio energetico ed il miglioramento del comfort abitativo. La serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare oltre a quanto già detto, le seguenti condizioni:

- la formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, etc.);

- la serra solare deve essere apribile ed alla stessa deve essere applicato schermatura mobile per evitare il surriscaldamento estivo. La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del PUC e del presente Regolamento
- b) Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.
2. La finalità e la funzionalità dei volumi di cui al comma 1 devono essere dimostrate da apposita e specifica relazione, firmata da tecnico abilitato, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico calcolato in relazione a tutto l'arco dell'anno.

CAPITOLO VI- DISPOSIZIONI IN MATERIA ENERGETICO AMBIENTALE

Articolo 128 – Riferimenti normativi e legislativi

1. 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 emanati successivamente alla deliberazione citata e di seguito elencati:

- L. 244/2007 -legge finanziaria per l'anno 2008- (art. 1 co. 289, art. 2 co. 282)
- Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE" (Art. 11 Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari);
- D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192;
- D.M. del 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" in attuazione dell' articolo 6, comma 9, e dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

Articolo 129 – Miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro

1. Orientamento dell'edificio

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, la posizione dell'edificio deve tendere al miglioramento del microclima interno con l'uso delle risorse rinnovabili, cercando di coprire la maggior parte del fabbisogno energetico di un edificio con apporti solari. Pertanto, per gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, si provvede a posizionare l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST-OVEST con una tolleranza massima di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno. Al fine di assicurare un equilibrato livello di soleggiamento, le unità immobiliari delle nuove abitazioni non potranno mai avere affacci esclusivamente verso Nord, intendendosi per "affaccio verso Nord" quello in cui l'angolo formato dal filo della facciata ospitante le finestrate e la direttrice Est-Ovest sia inferiore a 30°. L'aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell'ordine del 40% della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST.

2. Controllo del soleggiamento

il progettista, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti:

- valuta puntualmente e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, esterni o interni, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare. In particolare, nel caso di edifici di nuova costruzione e nel caso di ristrutturazioni totali di edifici esistenti (ad esclusione di quelli cat. E.6, di cui al DPR 412/93, "edifici adibiti ad attività sportive" ed E.8 "edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili") è resa obbligatoria la presenza di sistemi schermanti esterni (dispositivi come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, filtri naturali (alberi a foglia caduca) ovvero artificiali, fissi o mobili); qualora se ne dimostri la non convenienza in termini tecnico-economici, detti sistemi possono essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (UNI EN 410) minore o uguale a 0,5 (vetri selettivi ad alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

Tale valutazione deve essere evidenziata nella relazione tecnica;

- verifica l'assenza di condensazioni superficiali, e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica vigente.
- utilizza al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio; nel caso che il ricorso a tale ventilazione non sia efficace, può prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica nel rispetto del comma 13 dell'articolo 5 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412. Al fine di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, effetti positivi possono essere raggiunti con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, ovvero coperture a verde, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento

solare. In tale caso deve essere prodotta una adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali che ne attestino l'equivalenza con le predette disposizioni.

3. Controllo trasmittanza involucro

Al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare. Per gli edifici nuovi e per le ristrutturazioni totali è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U indicate dalle norme, in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle normative citate, deve essere di tipo ventilato od equivalente.

Articolo 130 – Miglioramento efficienza degli impianti termici

1. Impianti termici

Al fine di ridurre i consumi energetici, 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. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto. Per tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

2. Impianti centralizzati produzione calore

In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a quattro, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione tecnica di cui all'art. 233.05. In caso di ristrutturazione dell'impianto termico o di installazione dell'impianto termico devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di altre soluzioni impiantistiche equivalenti, devono essere evidenziati nella relazione tecnica.

Per gli edifici nuovi 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. Nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici pubblici o a uso pubblico, gli stessi devono essere dotati di impianti centralizzati per la climatizzazione invernale ed estiva, qualora quest'ultima fosse prevista nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici e privati e di ristrutturazione degli stessi, è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a metri 1.000 ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori.

Articolo 131 – Miglioramento e efficienza degli impianti elettrici

1. Efficienza impianti elettrici

Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto. È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, 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. 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. Per gli edifici esistenti è facoltativo.

2. Difesa dall'inquinamento luminoso

Per inquinamento luminoso si intende ogni tipo di irradiazione di luce artificiale che, superando i valori di illuminamento strettamente necessari per l'illuminazione di una determinata area, si disperda al di fuori di essa, in particolar modo se questa sia orientata al di sopra della linea d'orizzonte. Nelle more dell'approntamento del Piano Illuminotecnica Comunale (PIC) che dovrà programmare la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio comunale, nella progettazione degli impianti di illuminazione a servizio di edifici e, genericamente, di spazi aperti, in aggiunta alle specifiche norme tecniche vigenti, si applicano le norme previste dalla L.R. n. 12 del 25.07.2002 sul contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente.

Articolo 132 – Impiego di fonti energetiche rinnovabili

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, nel caso di edifici nuovi, pubblici e privati, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, nelle quantità minime di seguito specificate.

Acqua calda sanitaria

Nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile. Tale limite è ridotto al 20 per cento per gli edifici situati nei centri storici. Sono

considerati ricadenti fra gli impianti alimentati da fonte rinnovabile gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati a biomasse combustibili che rispettano i requisiti di cui al DPR 59/2009. Le valutazioni concernenti il dimensionamento ottimale, o l'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le presenti disposizioni, devono essere dettagliatamente illustrate nella relazione tecnica di cui all'art. 233.05. In mancanza di tali elementi conoscitivi, la relazione è dichiarata irricevibile. Nel caso di impianti solari termici, i collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli, nonché su pensiline e gazebo. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

I collettori possono, altresì, essere installati su pensiline, gazebo e, nelle aree destinate a parcheggio, sulle coperture degli stalli. I pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- sistema di captazione ad elevata efficienza (tubi sotto vuoto);
- orientamento Sud;
- inclinazione pari alla latitudine del luogo.

Energia elettrica

Al fine di conseguire la diminuzione dei consumi annuali di energia elettrica dell'edificio, nel caso di edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, o di ristrutturazione totale degli stessi, è obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, nella quantità minima di seguito specificata. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW». I pannelli fotovoltaici possono, altresì, essere installati su pensiline, gazebo e, nelle aree destinate a parcheggio, sulle coperture degli stalli.

Serre solari

Si definiscono "serre solari" gli spazi ottenuti mediante la chiusura di logge o terrazze con vetrata trasparente, quando detti spazi chiusi siano realizzati unicamente per conseguire il risparmio energetico e siano conformi alle seguenti caratteristiche:

- la serra solare costituisce un locale tecnico funzionale al contenimento energetico globale dell'edificio (o unità immobiliare) che la contiene, e in quanto tale non riveste caratteristiche di abitabilità atte a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, la finalità del risparmio energetico deve essere attestata nella relazione tecnica che deve indicare il guadagno energetico conseguente alla sua realizzazione; la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o amovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;

- la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della Superficie lorda di solaio dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata;
- la realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale purché le stesse risultino conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di P.U.C. ovvero con eventuali vincoli storici, ambientali e paesistici.

Articolo 133 – Miglioramento del benessere ambientale e del confort abitativo

1. Areazione ed illuminazione

Negli edifici nuovi, al fine garantire una qualità dell'aria interna accettabile, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, attraverso l'aerazione naturale degli ambienti che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

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

Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta. Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata in apposita canna di estrazione. Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente. Nelle nuove unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dalla competente ASL.

2. Superfici finestate

Nelle abitazioni le superfici finestate o comunque traslucide delle pareti perimetrali e delle coperture, esclusi i locali accessori, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale, anche con opportuni tendaggi. Nei luoghi di lavoro le superfici finestate o comunque trasparenti, nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale. I serramenti devono essere tali da garantire i requisiti di isolamento termico e prevedere l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività. Resta inteso che tutte le superfici finestate devono essere comunque accessibili

alle pulizie, anche per la parte esterna, nel rispetto dei requisiti di sicurezza. Ai fini del corretto rapporto aerante dovrà essere considerata la reale superficie apribile contemporaneamente.

3. Comfort acustico

Gli edifici debbono essere realizzati in maniera da evitare che gli occupanti possano essere disturbati da rumori provenienti da ambienti esterni e/o confinanti, che oltrepassino i livelli stabiliti dalla vigente normativa. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione dovranno adottarsi tecnologie e materiali atti a contenere:

- la rumorosità proveniente dall'esterno;
- la rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità causata da impianti in dotazione all'edificio;
- rumorosità causata da attività contigue.

4. Isolamento acustico di facciata

Al fine di ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno, 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, etc.). Per gli elementi dell'involucro esterno, dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente; per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed all'interno materiale naturale fonoassorbente; per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria.

5. Isolamento acustico delle partizioni interne

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 (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), 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 (flanking transmission). Una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (es. camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (es. cucine, bagni). E' preferibile, quando necessario, porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

6. Riscaldamento degli ambienti

I locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, delle persone devono essere serviti da impianti di riscaldamento con elementi omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali, dotati di controllo termostatico della temperatura. L'impianto di riscaldamento deve comunque garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali, una

temperatura dell'aria interna pari a 18°C, con una temperatura minima di 20°C nei servizi; lo stesso impianto deve essere rispondente alle norme vigenti di buona tecnica, qualunque sia il suo combustibile, oltre quelle di sicurezza; andrà, inoltre, privilegiato l'uso di caldaie a condensazione e l'utilizzo di pannelli radianti.

7. Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra

Tutti gli edifici nuovi, ovvero oggetto di ristrutturazione comportante la totale ricostruzione, devono essere isolati dall'umidità proveniente dal suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici. Per tutte le costruzioni, insistenti su qualsiasi terreno, devono essere adottate le soluzioni tecniche necessarie per evitare che l'umidità ascendente dal sottosuolo raggiunga le fondazioni e/o le sovrastanti strutture. In tutti i locali abitabili, a qualsiasi quota essi siano situati rispetto al livello del terreno circostante, salvo casi particolari in fabbricati a destinazione non residenziale, il piano di calpestio deve essere isolato dal terreno tramite solaio distaccato dallo stesso, mediante intercapedine aerata.

8. Requisiti dei materiali

I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario. È invece favorito il riutilizzo di materiali da costruzione idonei, già presenti sul sito a seguito di demolizioni o ristrutturazioni. Nelle nuove costruzioni deve essere favorito l'utilizzo di materiali naturali, prodotti con basso consumo energetico, locali, di facile manutenzione e riciclabili senza danni permanenti per l'ambiente.

Per le opere di urbanizzazione, il Comune indica in sede di progettazione le caratteristiche e i requisiti dei materiali da impiegarsi, coerentemente agli usi destinati.

9. Riduzione effetto gas radon

Per gli edifici nuovi inseriti in aree ad alto rischio radon, occorre ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

Articolo 134 – Contenimento consumo acqua

1. Contenimento consumi acqua potabile

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria 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. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

2. Gestione acque piovane

Al fine di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche, la progettazione delle nuove edificazioni deve prevedere, per ogni unità immobiliare, il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione (L. n. 36/94) e, quindi, prevedere la predisposizione di sistemi di

captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

a) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

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

b) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Si devono osservare le seguenti prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche:

- 1) Comparti di nuova edificazione: per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, 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;
- 2) Comparti già edificati: 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.

3. Permeabilità delle aree esterne

Al fine di aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione, e di ridurre l'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l'inerbimento, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere soluzioni che consentano di ottenere un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito pari ad almeno il 20%. L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestibilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Articolo 135 – Norme per la progettazione degli impianti

1. Per tali progettazioni dovranno essere osservate le norme vigenti in materia, sia per quanto riguarda la sicurezza degli impianti regolata dal D.M. n. 37/2008, sia per l'aspetto del risparmio energetico regolato dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal D. Lgs. N. 192 del 19 agosto

2005 come modificato dal d.lgs n. 311 del 29 dicembre 2006 e dal d.l. 112/2008 convertito nella l. n. 133 del 6 agosto 200, dal D.M del 26 giugno 2009 recante il Regolamento di attuazione di cui l'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) dello stesso D. Lgs. 192/ 2005, e, infine, dal D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009, in attuazione dell'articolo 6, comma 9 e dell'articolo 5, comma 1 del Dlgs. 192/2005, recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica".

2. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, la relazione descrittiva del progetto dovrà essere corredata dalla documentazione progettuale degli impianti prevista dalle citate leggi.

3. Per quanto attiene gli interventi regolati dal D.M. n. 37/2008, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) del Decreto è redatto un progetto da parte di un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta, nei casi specificati all'art. 5 comma 2 del Decreto, mentre, negli altri casi, lo stesso progetto è redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice. I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare. Nei luoghi a maggior rischio di incendio e in quelli con pericoli di esplosione, particolare attenzione è posta nella scelta dei materiali e componenti da utilizzare nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente. Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato è integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità di cui all'art. 235 di questo Regolamento. Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire. Il progetto è depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune nei termini previsti all'articolo 236 di questo Regolamento.

4. Per quanto attiene gli interventi regolati dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i., la progettazione dovrà contenere la descrizione dei dispositivi tecnologici eventualmente previsti per conseguire gli obiettivi di benessere fisiologico, nonché i provvedimenti adottati per il risparmio energetico, esteso anche alla futura gestione dell'immobile. a seconda della tipologia di intervento, vanno effettuati i seguenti calcoli e verifiche:

- a) nel caso di edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti, previsti dall'articolo 3, comma 2, lettere a) e b), del d.lgs. 192/2005, si procede, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (E_{Pi}), e alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite che sono riportati nella pertinente tabella di cui all'art. 224.03, nonché alla determinazione della prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio (E_{pe, invol}), e alla verifica che la stessa sia non superiore a 30 kWh/m² anno (zona climatica C), per gli edifici residenziali, e a 10 kWh/m³ anno (zona climatica C) per tutti gli altri edifici;

- b) Nei casi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, previsti all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1), del d.lgs. 192/2005, consistenti in opere che prevedono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture, vanno calcolati i valori della trasmittanza termica (U) per le strutture opache verticali, per le strutture opache orizzontali o inclinate, delle chiusure apribili ed assimilabili, quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili, comprensive degli infissi, e verificato che gli stessi siano inferiori o uguale a quelli riportati nella tabella di cui all'art. 224.03;
- c) Nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, previsti all'articolo 3, comma 2, lettera c), numeri 2) e 3), del d.lgs. 192/2005, si procede al calcolo del rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico e alla verifica che lo stesso risulti superiore al valore limite riportato al punto 5 dell'allegato C allo stesso decreto legislativo. Nel caso di installazioni di potenze nominali del focolare maggiori o uguali a 100 kW, è fatto obbligo di allegare alla relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma 1, del d.lgs. 192/2005, una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto nella quale si individuano gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, e i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica in vigore, e sulla base della quale sono state determinate le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare.
- d) nel caso di mera sostituzione di generatori di calore, si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui al punto precedente, qualora coesistano le condizioni di cui all'art. 4.6 del DPR n. 59/2009. In caso di deroga da tali disposizioni, occorre predisporre una dettagliata relazione che attesti i motivi di tale deroga, da allegare alla relazione tecnica di cui al comma seguente, ove prevista, o alla dichiarazione di conformità nel caso di cui all'art. 235.
- e) Nel caso di sostituzione dei generatori di calore di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kW, con altri della stessa potenza, non sussiste l'obbligo di presentazione della relazione tecnica di cui al successivo comma e la medesima può essere omessa a fronte dell'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni.

5. Il progettista dovrà inserire i calcoli e le verifiche nella Relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento di energia degli edifici e relativi impianti termici, redatta secondo lo schema di cui all'allegato E del d.lgs. 192/2005. La stessa dovrà essere depositata, dal proprietario dell'edificio o da chi ne ha titolo, presso gli uffici comunali, in doppia copia, all'atto della denuncia dell'inizio dei lavori. Tale relazione progettuale dovrà essere integrata attraverso la "Attestazione di verifica sulla applicazione della norma", a tal fine redatta dal Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia del Comune.

Una copia della descritta documentazione sarà acquisita agli atti del Comune ai fini dei controlli e delle verifiche. La seconda copia sarà restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e dovrà essere consegnata, a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a

richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere) al Direttore dei Lavori ovvero, ove non vi sia Direttore dei Lavori, all'esecutore dei lavori. Il Direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) è responsabile della conservazione della documentazione in cantiere.

Nel caso in cui la predetta Relazione di rispondenza alle prescrizioni per il contenimento dell'energia non sia stata presentata al Comune prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile del competente ufficio comunale, a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

Articolo 136 – Verifiche e controlli

1. Il Comune, tramite il competente ufficio, procederà ad accertamenti ed ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volti a verificare la conformità alla documentazione progettuale.
2. Il Comune effettua le operazioni di controllo anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile. Il costo degli accertamenti ed ispezioni posto a carico dei richiedenti.

Articolo 137 – Dichiarazione di conformità degli impianti

1. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6 del D.M. 37/2008. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello allegato allo stesso decreto, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'art 233.03.
2. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di cui al comma 1 e nel progetto, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto.
3. Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui al presente articolo, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

Articolo 138 – Certificazione energetica degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti assoggettati agli interventi di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) del D.lgs. 192/2005 debbono essere dotati, al termine della costruzione medesima, di un "Attestato di Certificazione Energetica", redatto secondo lo schema di cui agli allegati 6 e 7 del D.M. 26 giugno 2009 recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica". Questo comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'Attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.
2. Gli attestati di certificazione hanno una validità temporale massima di dieci anni, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del D.lgs 192/2005; tale validità massima è confermata solo se sono

rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica, compreso le eventuali conseguenze di adeguamento, degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, dello stesso decreto. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni l'attestato di certificazione decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

3. L'attestato di certificazione energetica è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei termini seguenti:

- a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;
- b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;
- c) ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio;
- d) facoltativo in tutti gli altri casi.

Articolo 139 – Incentivi di tipo edilizio-urbanistico

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima

di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

Articolo 140 – Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari

1. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'art. 1 della L. 10/91 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli artt. 31 e 48 della L. 5/8/1978 n. 457.

2. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

3. Gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del D.lgs 192/2005, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

4. Le descritte disposizioni si intendono applicabili laddove non contrastino con particolari norme urbanistiche o con eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici.

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo. 141 –Applicabilità del regolamento

1. Le presenti norme si applicano dalla data di esecutività dell'atto di approvazione. Per i titoli abilitativi, già rilasciati alla data di approvazione del presente Regolamento, e i cui lavori siano regolarmente iniziati vige la precedente regolamentazione.
2. Le istanze di Permessi di Costruire presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciato il relativo titolo, sono esaminate in base al presente regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.
3. Alla stessa disciplina di cui sopra sono sottoposte le S.C.I.A., per le quali deve ancora essere presentata la comunicazione di inizio lavori.

Articolo. 142 – Sanzioni

1. Per le infrazioni al presente, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria. Con apposita ordinanza il Sindaco determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art.16 della Legge n. 689 del 24 novembre 1981, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.
2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il responsabile dell'Ufficio Tecnico/Sportello Urbanistica intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.
3. Il trasgressore o gli altri soggetti previsti dall'art. 6 della Legge n. 689 del 24 novembre 1981, nel termine di 30 giorni dalla contestazione o notificazione qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, possono proporre ricorso al Sindaco.
4. Per le sanzioni del presente Regolamento il pagamento in misura ridotta deve essere effettuato secondo le modalità indicate nel verbale di contestazione. Non è consentito il pagamento nelle mani dell'agente accertatore.
5. La misura delle sanzioni amministrative pecuniarie è aggiornata ogni due anni sulla base della variazione ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (media nazionale) verificatasi nei due anni precedenti.
6. Le sanzioni di cui al presente articolo non costituiscono ammenda o sanatoria dell'illecito riscontrato, e sono applicate in forma reiterata ad ogni constatazione dell'infrazione o del permanere della stessa.

Articolo. 143 – Aggiornamento del regolamento edilizio

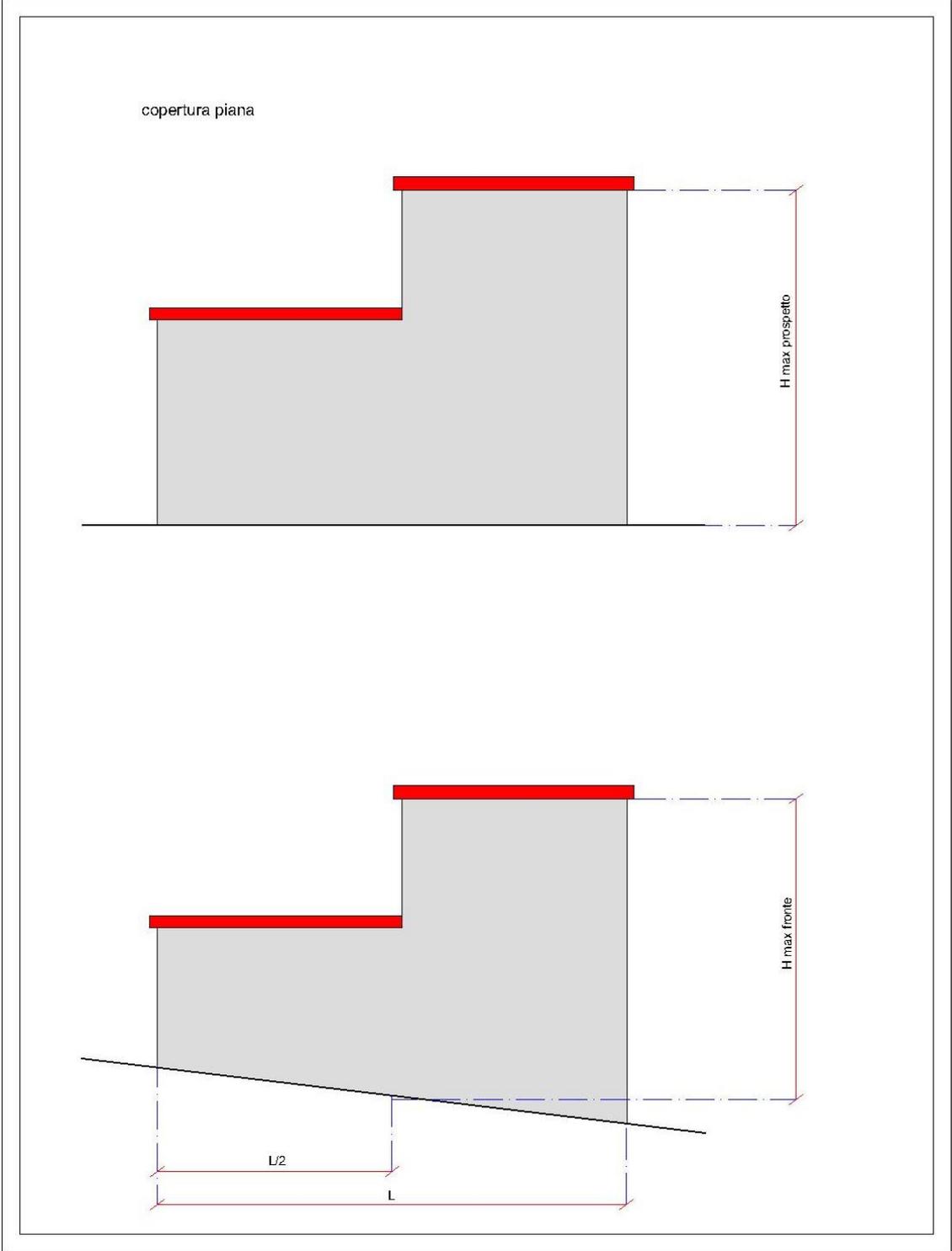
Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è approvato dal Consiglio Comunale ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione. È depositato per quindici giorni presso la sede del Comune e ne è data notizia sul sito web del Comune.

Le varianti e gli aggiornamenti al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) sono sottoposti al medesimo procedimento di formazione di cui al presente articolo a meno di varianti e/o aggiornamenti derivanti da disposizioni normative che hanno immediata prevalenza sulle norme qui contenute: in tal caso il testo del Ruc coordinato è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria del servizio competente.

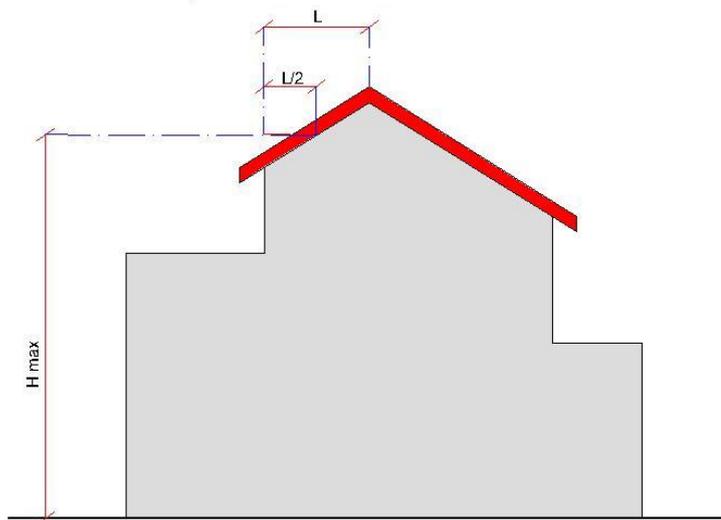
In ogni caso il testo del Ruc coordinato con le varianti e/o gli aggiornamenti rende manifeste le modifiche apportate mediante idonee indicazioni tipografiche (testo barrato = soppressione, testo sottolineato = aggiunte/modifiche ecc.) e riporta, mediante note numerate a piè di pagina, i riferimenti alla normativa che ha introdotto tali modifiche

ALLEGATI

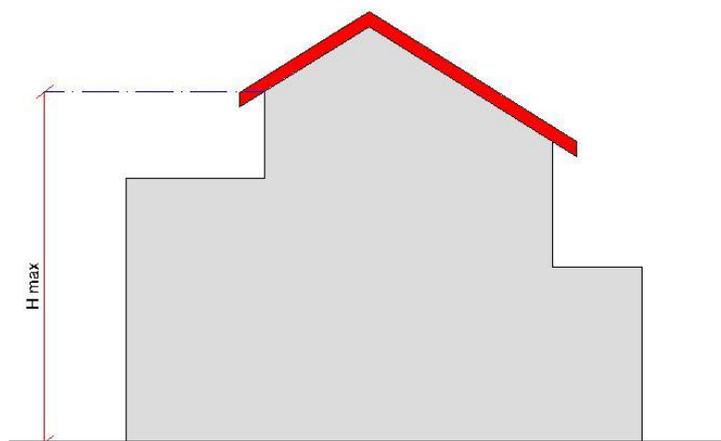
SCHEMI GRAFICI CALCOLO DELLE ALTEZZE



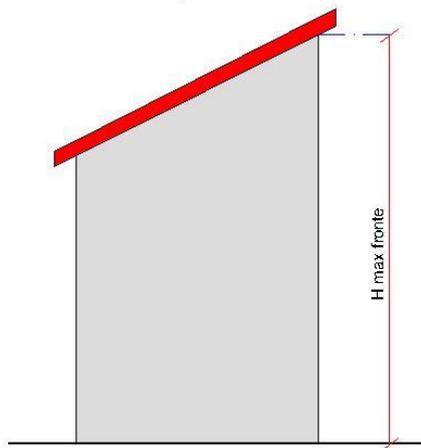
Per falde con pendenza $\geq 30\%$



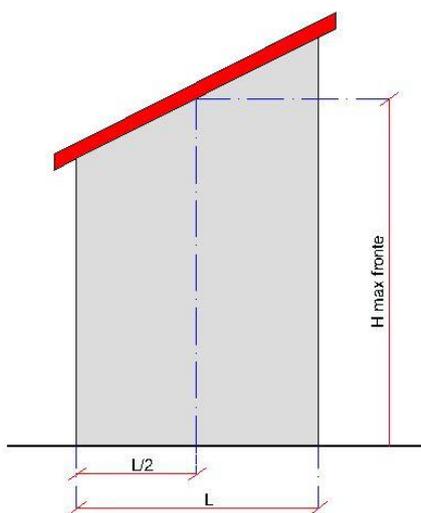
Per falde con pendenza $\leq 30\%$



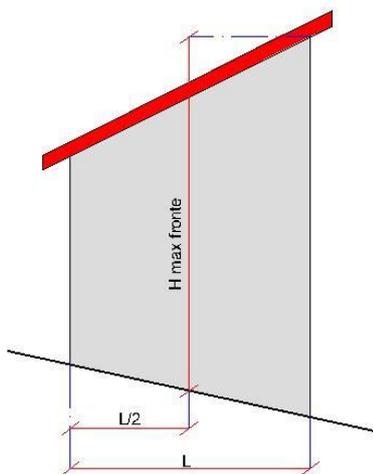
Per falde con pendenza $\geq 30\%$



Per falde con pendenza $< 30\%$



Per falde con pendenza $> 30\%$



Per falde con pendenza $< 30\%$

