

Comune di Vallo della Lucania (Salerno)

Sindaco dott. Antonio Aloia

Assessore arch. Antonietta Coraggio

PICA CIAMARRA ASSOCIATI

80123 Napoli - Posillipo 176 pbx +39 081 5752223 fax +39 081 5755952 e-mail pca@pcaint.eu

www.pcaint.eu

prof. arch. Massimo Pica Clamarra
arch. Patrizia Bottaro
arch. Emanuela Campo
arch. Michelangelo Galeota
arch. Maria Serena De Lisa

coordinamento
collaboratore
collaboratore
collaboratore

dott. Fabrizio Cembalo

agronomia e sistemi naturali

arch. Vincenzo Russo

sistema della mobilità

arch. Maria Cerreta
arch. Francesco Varone

consulenza studio socio-economico
consulenza perequazione

ing. Gennaro Scarselli
arch. Salvatore Monteforte

zonizzazione acustica
zonizzazione acustica

dr.geologo Maurizio Puglisi

geologia

arch. Martino D'Onofrio

VAS

RUP

ing. Renato Rossi

PICA CIAMARRA ASSOCIATI

80123 Napoli - Posillipo 176 pbx +39 081 5752223 fax +39 081 5755952

www.pcaint.eu
e-mail pca@pcaint.eu

CERTIFICATO ISO 9001:2000
n° reg. IQ NET: IT-29100

Regolamento Urbanistico - Edilizio Comunale

luglio 2013

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	prog	scad	data
01	ottobre 2013		0508int		
02	novembre 2013		RUEC		
03	aprile 2014	Controdeduzioni 2014	REDATTO		
			VERIFICATO		

Tav. N°

RUEC

PB

elaborato di proprietà PCAInt.srl vietato riprodurlo o renderlo noto a terzi senza autorizzazione. Legge 22.04.41 n.633 art. 2575 e sgg. C.C.

BOZZA

Percorso file

Titolo I	NORME PRELIMINARI
Art. 1	Contenuti e validità del Regolamento edilizio
Art. 2	Responsabilità, richiamo a disposizioni di legge, disposizioni transitorie
Art. 3	Glossario dei termini
Titolo II	PROVVEDIMENTI ABILITATIVI
Art. 4	Certificato di destinazione urbanistica
Art. 5	Opere soggette a titolo abilitativo
Art. 6	Soggetti aventi diritto al rilascio del titolo abilitativo
Art. 7	Progetti delle opere
Art. 8	Attività edilizia libera
Art. 9	Commissione Locale per il Paesaggio
Titolo III	PERMESSO A COSTRUIRE
Art. 10	Oggetto del permesso a costruire
Art. 11	Richiesta di permesso a costruire
Art. 12	Istruttoria
Art. 13	Rilascio del permesso a costruire: intervento sostitutivo regionale
Art. 14	Contributo per il rilascio del permesso a costruire
Art. 15	Durata, trasferibilità e revoca del permesso a costruire
Art. 16	Varianti al progetto approvato
Art. 17	Sanatoria
Art. 18	Permesso a costruire in deroga
Art. 19	Documentazione allegata alla domanda di Permesso a costruire
Titolo IV	SEGNALAZIONE CERTIFICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'
Art. 20	Oggetto della segnalazione certificata di inizio attività
Art. 21	Documentazione allegata
Art. 22	Tempi e validità
Titolo V	COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI
Art. 23	Oggetto della comunicazione
Art. 24	Procedura
Titolo VI	PROCEDURA PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI
Art. 25	Inizio dei lavori
Art. 26	Organizzazione del cantiere
Art. 27	Ritrovamenti e scoperte
Art. 28	Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico
Art. 29	Demolizioni, scavi e materiali di risulta
Art. 30	Ultimazione dei lavori
Art. 31	Pulizia delle strade
Art. 32	Servitù pubblica
Art. 33	Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia
Art. 34	Opere eseguite in difformità
Art. 35	Certificazioni conclusive
Titolo VII	STRUMENTI D'ATTUAZIONE
Art. 36	Piani Urbanistici Attuativi
Art. 37	Piano urbanistici attuativi di iniziativa privata
Art. 38	Convenzioni dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata

Titolo VIII	MODALITÀ D'INTERVENTO SULL'EDIFICATO
Art. 39	Interventi di Manutenzione
Art. 40	Restauro e risanamento conservativo
Art. 41	Ristrutturazione edilizia
Art. 42	Sostituzione edilizia
Art. 43	Ristrutturazione urbanistica
Art. 44	Demolizione senza ricostruzione
Art. 45	Nuova costruzione
Art. 46	Varianti in corso d'opera
Art. 47	Recupero dei sottotetti
Art. 48	Variazione della destinazione d'uso
Art. 49	Interventi relativi a manufatti provvisori
Art. 50	Interventi relativi alle aree scoperte
Art. 51	Interventi relativi alle aree scoperte in zona agricola
Titolo IX	REQUISITI SPECIFICI PER DESTINAZIONE D'USO
Art. 52	Edilizia residenziale
Art. 53	Parcheggi e autorimesse
Art. 54	Locali ad uso commerciale, artigianale o industriale e per depositi
Art. 55	Edifici ad uso di residenza collettiva
Art. 56	Complessi ricettivi complementari all'aria aperta
Art. 57	Edilizia rurale
Art. 58	Impianti di telecomunicazione, radiotelevisivi e installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.
Titolo X	SFRUTTAMENTO DELLE RISORSE
Art. 59	Sfruttamento delle falde acquifere
Art. 60	Edilizia alberghiera ed impianti ricettivi
Titolo XI	REQUISITI TECNICI PER LA SICUREZZA DELLE OPERE EDILIZIE
Art. 61	Protezione antincendio degli edifici
Art. 62	Sicurezza da fulmini
Art. 63	Sicurezza da incidenti di caduta
Art. 64	Sicurezza nell'uso degli impianti
Art. 65	Sicurezza alla stabilità delle strutture
Art. 66	Prescrizioni ulteriori per la sicurezza degli edifici
Art. 67	Eliminazione delle barriere architettoniche
Titolo XII	REQUISITI TECNICI PER LE OPERE EDILIZIE
Art. 68	Norme di buona costruzione
Art. 69	Assenza di emissione di sostanze nocive e gas radon
Art. 70	Benessere ambientale: Purezza dell'aria/ventilazioni e ricambi
Art. 71	Temperature interne agli edifici
Art. 72	Illuminazione naturale ed oscurabilità
Art. 73	Tenuta all'acqua, impermeabilizzazione delle murature
Art. 74	Pressione e riverberazione sonora
Art. 75	Sottoservizi
Art. 76	Smaltimento delle acque reflue – Prescrizioni generali
Art. 77	Autorizzazione all'immissione comunale dei reflui domestici
Art. 78	Scarichi da insediamenti produttivi in fogna comunale
Art. 79	Scarichi in corpi d'acqua superficiali, ed in altri sistemi a tenuta ad espurgo periodico per le aree non servite da fognatura pubblica

Titolo XIII	DISCIPLINA ESTETICA DEGLI EDIFICI E DECORO URBANO
Art. 80	Norme per i c.s. e le zone d'interesse paesistico - ambientale
Art. 81	Aspetto e manutenzione degli edifici
Art. 82	Arredo urbano
Art. 83	Componenti esterni
Art. 84	Uso degli spazi liberi
Art. 85	Parcheggi
Art. 86	Impianti per le lavorazioni insalubri
Titolo XIV	NORME FINALIZZATE A TEMATICHE ECOLOGICHE
Art. 87	Criteri generali
Art. 88	Prestazioni energetiche dell'involucro
Art. 89	Impianti a risparmio energetico e fonti rinnovabili
Art. 90	Contenimento consumo acqua
Art. 91	Raccolta dei rifiuti
Art. 92	Impianti
Art. 93	Materiali
Titolo XV	DISCIPLINA FINALIZZATA A TUTELA DELLA QUALITA' URBANA
Art. 94	Codice di autoregolamentazione
Titolo XVI	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
Art. 95	Attività di vigilanza
Art. 96	Sanzioni amministrative e penali
Art. 97	Decadenza delle agevolazioni fiscali
Art. 98	Divieto di allacciamento a pubblici servizi
Art. 99	Adeguamento delle costruzioni preesistenti
Art. 100	Norme abrogate
Art. 101	Entrata in vigore del presente regolamento

Titolo I

Norme Preliminari

- Art. 1 Contenuti e validità del Regolamento edilizio
- Art. 2 Responsabilità, richiamo a disposizioni di legge, disposizioni transitorie
- Art. 3 Glossario dei termini

Art. 1**Contenuti e validità del Regolamento edilizio**

In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento Edilizio (RUEC), il Comune di Vallo della Lucania disciplina tutte le attività connesse al "processo edilizio", con il quale s'intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della fattibilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato, in ossequio a quanto disposto dal DPR 380/01 e s.m.i., della L.R. n. 16/04, nonché delle altre norme nazionali e regionali vigenti in materia.

In particolare il presente regolamento disciplina la formulazione, la progettazione e la realizzazione di:

- nuove costruzioni
- attività sul patrimonio edilizio esistente
- opere di urbanizzazione
- opere che comportino una qualsiasi modifica del territorio comunale non contemplate nei punti precedenti, fatta eccezione per le normali attività agricole.

Il presente Regolamento detta disposizioni di carattere generale e prescrittivo inerenti sia le procedure finalizzate alla realizzazione di opere, sia i requisiti e le prestazioni alle quali queste devono rispondere.

I lavori non iniziati e le pratiche in corso, quali varianti di lavori già iniziati, all'entrata in vigore del presente Regolamento dovranno, se in contrasto, uniformarsi alle nuove norme anche mediante modifiche e riesame dei progetti presentati.

Non sono ammesse proroghe ai permessi di costruire rilasciati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, che non abbiano avuto esecuzione durante il periodo di loro validità, salvo che non risultino conformi alle norme del Regolamento medesimo.

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio cessa ogni validità del precedente e vengono abrogate le ordinanze comunali con esso incompatibili.

In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

In caso di contrasti con il DPR 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) e similari, prevalgono le norme nazionali o quelle eventualmente più restrittive della presente Normativa e del Regolamento Edilizio.

Ogni puntuale rimando normativo è riferito alla data di redazione del presente documento e, in caso di modifica delle norme sovraordinate, va conseguentemente interpretato.

Art. 2**Responsabilità, richiamo a disposizioni di legge, disposizioni transitorie****a. Responsabilità**

Il titolare del permesso a costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento e alle prescrizioni e modalità esecutive fissate dal permesso a costruire o SCIA.

b. Richiamo a disposizioni di legge

Per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento, valgono tutte le disposizioni di legge vigenti al momento dell'applicazione del Regolamento stesso.

c. Disposizioni transitorie.

I lavori di qualsiasi genere iniziati in base a permesso a costruire precedentemente ottenuto o SCIA presentata prima dell'applicazione del presente Regolamento possono essere ultimati entro i limiti di tempo consentiti.

Entro il terzo anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento dovranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base a precedenti disposizioni e in contrasto col presente Regolamento.

Art. 3**Glossario di termini****a. Parametri urbanistici****Carico urbanistico (CU)**

Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Esso si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

E' pertanto aumento del CU, quello relativo ai parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari; come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare.

Categoria e classe catastale

Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:

- a. la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- b. la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

Le destinazioni d'uso - ordinarie e permanenti - delle singole unità immobiliari sono classificate in corrispondenza delle categorie e classi catastali, o a queste attribuibili per analogia.

L'attribuzione catastale di categoria e classe ad un'unità immobiliare, o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Capacità insediativa (CI)

Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq. Di superficie utile lorda abitabile, oppure di un abitante ogni 100 mc. di volume vuoto per pieno

Coefficiente di occupazione del suolo

Rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Va calcolato considerando l'area coperta e la superficie fondiaria: $Ic = Ac/Sf$

Indice di piantumazione (Ip)

Numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro con eventuale specificazione delle essenze.

Indice di affollamento (Ia)

Rapporto tra il numero di abitanti e il numero dei vani abitabili (o stanze):
 $Ia = Ab/Sf$

Indice di copertura (Ic)

Rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Va calcolato considerando l'area coperta e la superficie fondiaria: $Ic = Ac/Sf$

Indice di edificabilità (IE)

Edificabilità in termini di mq/mq che il PUC riconosce come attributo della proprietà ai terreni soggetti a trasformazione urbanistica.

Indice di utilizzazione fondiaria (If)

Rapporto tra la superficie netta utile di solaio (SUN) e la corrispondente superficie fondiaria (Sf), fissato dallo strumento urbanistico. $If = S/Sf$

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Rapporto tra la superficie netta utile di solaio (SUN) e la corrispondente superficie territoriale (St), fissato dallo strumento urbanistico. $It = S/St$

Indice di permeabilità dei terreni (Ipt)

Esprime, in valore percentuale, la superficie del lotto capace di assorbire in modo naturale l'acqua piovana, cioè non coperta da costruzioni o da pavimentazioni impermeabili.

Indice di sfruttamento (Is)

Possibilità edificatorie di un lotto nelle zone produttive, in cui le altezze dei locali non sono normalizzabili in quanto dipendenti da esigenze tecnologiche (zone industriali, commerciali, artigianali, rurali, speciali).

E' il rapporto numerico tra la superficie utile lorda complessiva in mq di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile del lotto, anch'essa espressa in mq.

Iniziativa dei proprietari

I Piani Particolareggiati e di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nella relativa sottozona, i quali, preventivamente autorizzati, propongono il progetto di Piano all'approvazione comunale.

Perimetro di centro abitato e di centro edificato

Perimetro delimitato da una ideale linea continua che comprende le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, come definito dall'art. 3 della LR 17/82.

Standard urbanistici

Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo stabilita dalla L.R. n. 14/1982 e successive modificazioni ed integrazioni.

Superficie fondiaria (Sf)

Si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) cui siano state detratte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di quelle oggetto di trasferimento delle capacità edificatorie. Nel caso di intervento edilizio diretto, riguardante nuove costruzioni, le aree per urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) sono comprese nella superficie fondiaria.

Superficie minima del lotto (sml)

Area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di strumento urbanistico esecutivo, area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

Superficie coperta

Sc quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio inoltre dei porticati.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)

Superficie necessaria alla realizzazione delle seguenti opere:

- a) strade residenziali;
- b) spazi per la sosta o per il parcheggio;
- c) fognature e impianti di depurazione;
- d) distribuzione acqua;
- e) distribuzione energia elettrica, forza motrice, gas, telefono, pubblica illuminazione;
- f) spazi di verde attrezzato;

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

Superficie necessaria alla realizzazione delle seguenti opere:

- a) asilo nido scuola materna;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) servizi cittadini (delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, mercati);
- d) spazi pubblici a parco e per lo sport;

Superficie territoriale (St)

Si intende la superficie complessiva di un'area a cui il PUC attribuisce destinazione d'uso omogenea.

Unità minima di intervento (UM)

L'unità minima d'intervento è la minima superficie territoriale, la minima superficie fondiaria, o l'area prescritta dagli strumenti urbanistici come condizione necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico - edilizio sull'unità stessa. Qualora la unità minima risulti ripartita fra diversi proprietari, l'intervento dovrà essere da questi richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità.

Unità fondiaria agricola

UA o unità agricola intesa come l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.)

E' lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.

Lo studio, articolato nei tre quadri di riferimento Programmatico, Progettuale ed Ambientale, è redatto in conformità alle norme tecniche di cui al D.P.C.M. 27/12/1988, ai fini della formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'Articolo 6 della L. n° 349/1986.

Lo studio è richiesto per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dal D.P.C.M. n° 377/88; può inoltre essere richiesto, nei casi di maggiore rilevanza, anche per ulteriori categorie di interventi previste nell'Allegato II alla Direttiva CEE n° 337/85, in applicazione dell'Articolo 40 della L. n° 146/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai fini della semplificazione dell'azione amministrativa, la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), espressa ai sensi della L.R. 7/4/1999 in attuazione dell'"Atto di Indirizzo" di cui al D.P.R. 12/4/1996 (come previsto dalla Direttiva UE n. 11/1997) e dalle relative Direttive regionali di applicazione, mediante la Conferenza dei servizi, sostituisce tutti i nulla-osta di tipo paesaggistico ed ambientale, anche in variante allo strumento urbanistico vigente.

Vincolo

E' una qualsiasi limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche.

L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzonamento; pertanto un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni di uso diverse purché non contrastanti col vincolo.

b. Parametri edilizi

Accesso Carrabile

Si considera "accesso carrabile" ogni entrata da un lotto a una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Alloggio

Unità immobiliare destinata alla residenza composta da un insieme di vani ed accessori, situati in una costruzione e dotata di un ingresso sulla strada, direttamente o attraverso un giardino, cortile, ecc., o su uno spazio comune interno alla costruzione stessa.

Altezza dell'edificio

Differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto, interessata dalla facciata che si considera, e:

- l'estradosso dell'ultimo solaio, per coperture piane;
- la linea di gronda superiore (intesa come linea d'attacco, reale o di proiezione, tra tetto inclinato e parete esterna verticale), per coperture inclinate; se la pendenza del tetto supera il 30% l'altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto, con sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima consentita prevista dalle norme del PUC.

Per le costruzioni terrazzate è possibile calcolare l'altezza separatamente per ogni singolo corpo, sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e la loro larghezza non sia inferiore a metri 5.

Per gli edifici con livello seminterrato, chiuso per almeno 2/3 su tre fronti, l'altezza va calcolata a partire dalla quota più bassa della strada o della linea di terra o della sistemazione esterna, presente lungo i fronti chiusi.

La sistemazioni di progetto del piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, non può, in ogni caso, modificare la quota preesistente o quella eventualmente fissata dal Piano particolareggiato, per più di 0,50 mt (fatte salve rampe e scale di accesso).

L'altezza degli edifici, non può superare i limiti massimi fissati per le singole zone dal PUC, ad eccezione dei volumi e degli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.

Altezza media di locali e spazi interni

Rapporto tra il volume interno e la superficie utile

$$hm = V_i/S_{un}$$

Altri vani

Sono quei vani che pur compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte delle abitazioni e cioè: botteghe, autorimesse, cantine, soffitte non abitabili, stalle, ecc.

Ampliamento

Complesso di lavori che ha l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando spazi supplementari. Quando non diversamente stabilito da specifiche disposizioni, si applica la normativa relativa alle nuove costruzioni.

Area coperta

Proiezione di tutti i corpi di fabbrica, compresi porticati, tettoie, verande, bow-window.

Sono da escludere dal computo dell'area coperta:

- balconi, cornicioni e gronde se con sporgenza inferiore a 120 cm
- pensiline d'ingresso se non superano i 10 mq di superficie
- impianti ed autorimesse interrato per almeno i 3/4 della loro altezza e coperte interamente da almeno 30 cm di terra coltivabile a prato
- piscine e vasche all'aperto
- aie, concimaie e serre di coltura, in zona agricola

Area di pertinenza

Sono aree di pertinenza quelle utilizzate, in tutto o in parte, mediante interventi di nuova edificazione o di ricostruzione, ai fini della applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria prescritta dal PUC

Un'area di pertinenza si definisce satura quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità previsto dal PUC per l'area stessa.

Si definisce parzialmente satura quando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PUC per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume esistente.

Arretramenti

Minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura varia o da attrezzatura pubblica.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di utilizzazione si applicano all'intero lotto.

Asservimento

Nel caso di permesso a costruire, le aree fondiaria di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità, quale servitù di diritto pubblico, mediante atto da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio del permesso a costruire, deve indicare il volume e il relativo indice riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

Balcone

Elemento in aggetto rispetto alla parete dell'edificio, circondato da parapetto pieno e non, anche se con quinte laterali piane purché anch'esse aggettanti rispetto alla parete dell'edificio. Il suo aggetto non può superare mt. 1,20.

Balcone a loggia (bow-window)

Elemento aggettante dalla parete dell'edificio chiuso su tutti i lati, anche se a vetri, e dall'altezza di uno o più piani.

Ballatoio

Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.

Cambio di destinazione d'uso

Interventi che, accompagnati o meno da opere edilizie, determinano l'insediamento di attività in tutto o in parte diversa da quella precedente.

Ciglio della strada

E' la linea che delimita la sede stradale, comprendente le sedi viabili, le banchine transitabili e le strutture di delimitazione non transitabili.

Coefficiente volumetrico di dispersione termica per trasmissione

Potenza termica dispersa per trasmissione, per unità di volume lordo riscaldato e per unità di differenza di temperatura aria-aria, di cui all'art. 37 L.N. 10/1991.

Comparto

Aggregazione di più unità particellari e/o porzioni di esse sulle quali l'A.C. intende conseguire unità minime fabbricabili da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 16 del 2004. Il comparto viene realizzato mediante la perequazione urbanistica. La perequazione urbanistica per l'art. 32 della L.R. 16 del 2004 persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici eventuale titolo.

Il PUC, i PUA, gli atti di programmazione degli interventi ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.

Costruzione

Qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, nonché qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli o, nel caso vi rientri, sia utilizzato in modo stabile e permanente.

Destinazione d'uso

E' il complesso di usi o di funzioni consentiti dallo strumento urbanistico per un'area o un edificio. La destinazione "principale" è quella d'uso qualificante; "complementare" o "secondaria" quella o quelle destinazioni che integrano o rendono possibile la principale.

Distacco

Minima distanza tra edifici od opere preesistenti o dal confine, come indicata dal PUC

Il distacco fra gli elementi considerati deve tener conto di eventuali corpi aggettanti:

- balconi chiusi ed aperti;
- bow-window;
- pensiline d'ingresso

fanno eccezione i cornicioni e le gronde fino ad una sporgenza di 70 cm.

Sono fatte salve dall'osservanza delle distanze dalle strade pubbliche eventuali parti edilizie accessorie di modeste dimensioni (portinerie, guardiole, percorsi coperti, ecc.).

Le norme sulle distanze minime non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che non comportino aumenti di *Su* né variazioni della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.

Per interventi di nuova costruzione, nonché di ampliamento orizzontale o verticale degli edifici esistenti devono essere rispettate le distanze previste dal PUC

E' consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine.

E' ammessa altresì la costruzione su confine anche in assenza di costruzione preesistente, purché trattasi di parete non finestrata e sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti, documentato esplicitamente da un assenso scritto a firma del vicino proprietario da allegare alla domanda del richiedente.

Nelle zone residenziali è ammessa la realizzazione di autorimesse private al servizio di edifici esistenti anche sul confine di proprietà, in deroga alle precedenti norme sulle distanze, purché previo consenso scritto del confinante da allegarsi alla richiesta di permesso a costruire.

Edificio o fabbricato

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma.

Edificio o fabbricato residenziale

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per più della metà della sua cubatura ad uso di abitazione.

Edificio unifamiliare

Si definisce edificio unifamiliare un'unità edilizia con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio di un solo nucleo familiare.

Tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo, ed una propria particella catastale.

Fabbricato accessorio

Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Essi non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato "principale esistente".

Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata dalla proiezione ortogonale su un ideale piano verticale di una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno), delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di estradosso del solaio di copertura.

Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici:

- nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, ecc., al servizio dei residenti;
- nelle costruzioni a destinazione d'uso produttivo o commerciale, gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti.

Isolato urbano

Porzione di terreno circondata da vie che la "isolano" dal restante tessuto della città; più propriamente, è una porzione di territorio urbano, delimitata da strade pubbliche (o private aperte al pubblico transito) o da spazi pubblici in genere, siano essi esistenti o previsti dal PUC o da un suo strumento attuativo.

Lavori in corso

Lavori iniziati e non ancora ultimati.

Lavori iniziati

I lavori si dicono iniziati allorché, predisposto il progetto esecutivo, siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, ad es. la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di formazione.

Lavori ultimati

Per le costruzioni di abitazioni a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali, i lavori si dicono ultimati quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile. Per le costruzioni private, i lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il certificato di agibilità a norma del Titolo III del DPR 380/01.

Loggia

Spazio coperto dell'edificio, aperto almeno su un lato e rientrante nel corpo dell'edificio anche se solo per due lati (loggia in angolo), circondata nelle pareti libere da parapetto pieno e non. La sua profondità di incasso nell'edificio deve essere inferiore o pari a 1/2 della larghezza e in ogni caso non deve superare i mt. 2.00.

Manufatto

Qualsiasi opera o costruzione realizzata dall'uomo.

Misura della distanza

Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, compresi balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di 70 cm.

La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi balconi aperti e gronde, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.

Modifica notevole a un fabbricato

I lavori di modifica di un fabbricato si dicono "notevoli"-ai fini dell'applicazione della normativa urbanistico-edilizia- se il valore delle opere autorizzande supera il 30% del valore attuale del fabbricato o dei fitti percepibili a lavori ultimati, capitalizzato al tasso legale di sconto.

Nuova costruzione

Realizzazione di un immobile prima non esistente e/o sostanzialmente o totalmente diverso dal precedente.

Parcheggio

Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, ai sensi del disposto dell'art. 41-sexies della L. 1150/42, come modificato dalla L. n°122/89, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili in modo autonomo da esse.

Nelle zone direzionali, oltre alle quantità di cui al precedente comma, devono essere riservati spazi per parcheggi pubblici nella misura di 40 mq per ogni 100 mq lordi di pavimento.

Nel caso di edifici produttivi (esclusi quelli per la media e grande distribuzione commerciale), di edifici per impianti sportivi coperti e di edifici per il culto, ai soli fini della determinazione delle superfici a parcheggio pertinenziale, si assumerà per il calcolo del volume un'altezza virtuale pari a ml. 3.50 per ogni piano.

Piano di spiccato

Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

Piano di un edificio

Porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

Piani fuori terra

Numero totale dei piani interamente fuori terra. Si conta sul prospetto più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavino altri locali abitabili. Negli edifici su pilotis, in quelli con 1 o 2 piani fuori terra e negli edifici su terreni in pendio non si computa l'eventuale piano dei pilotis oppure il piano di servizio a livello di terra o verso valle, purché la quota del primo piano abitabile non superi i m 2,60 nel punto più alto della linea di spiccato e l'altezza interna del piano di servizio non superi i m 2,40.

Piano interrato

Si considera interrato la porzione di un edificio il cui intradosso del solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno o della sistemazione esterna circostante per più di 0,90 mt., fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso.

Piano seminterrato

Piano il cui pavimento è più basso del marciapiede pubblico o del terreno sistemato esternamente, mentre il soffitto è fuori terra, cioè al di sopra del livello del marciapiede o del terreno sistemato, per più di 0,90 mt.

Piano sottotetto (o di soffitta)

Quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato, e la relativa altezza media interna risulta inferiore o uguale a 2,40 mt.

Negli interventi di recupero a fini abitativi, ai sensi della L.R. n° 15/2000, è richiesta l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, di almeno metri 2,40, con un minimo assoluto di 1,40.

Piano terra

Quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 0,90 mt.;

Pilotis

Parte dell'edificio aperta e passante, interessata solo da strutture portanti verticali in legno, ferro o cemento armato. Se asservita con atto di vincolo trascritto, non viene computata agli effetti del calcolo dei volumi ammessi.

Pensilina

Si definisce pensilina un ripiano orizzontale o inclinato non praticabile a sbalzo, posto a protezione dello spazio sottostante, aperto su uno o più lati.

Planovolumetrico

La "disposizione planovolumetrica" degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PUC, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente rappresentare l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di provvedimento autorizzativo.

Porticato

Spazio coperto interno o esterno alla proiezione della copertura dell'edificio, con pilastri o colonne lungo il suo perimetro aperto.

Prescrizione urbanistico-edilizia

Qualsiasi limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da uno strumento urbanistico-edilizio.

Quota di spiccato

La quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico la quota di spiccato è stabilita dal Settore Urbanistica-edilizia comunale in base alla sistemazione del terreno.

Quota media del terreno

La quota media del terreno esterno, (sia esso pavimentato o meno), circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua considerando la media aritmetica delle quote altimetriche, misurate negli spigoli del fabbricato.

Ricostruzione

Qualsiasi intervento di riedificazione di una costruzione (o parte di essa), precedentemente demolita. Alla ricostruzione formale, consistente nella ricostruzione dell'edificio uguale al precedente, per dimensioni, sagoma, destinazione d'uso e peso insediativo, si applicano le norme e le procedure previste per la ristrutturazione edilizia. Per tutti gli altri casi di ricostruzione sostanziale si applicano le norme e le procedure previste per la nuova costruzione.

Rustico

Si intendono, oltre le strutture, anche le tamponature perimetrali di una costruzione, a meno che le chiusure esterne non siano previste in strutture prefabbricate od in vetro, nel qual caso può essere intesa come rustico l'intelaiatura portante.

Sagoma dell'edificio

Si definisce come sagoma dell'edificio, l'involucro esterno della costruzione, comprese le coperture, quando concorrono alla definizione dell'area coperta e/o del volume.

Non concorrono alla determinazione della sagoma: i balconi, le tettoie a sbalzo, gli oggetti ornamentali, i volumi tecnici sulla copertura, le porzioni interrato, le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati.

La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta.

Alla definizione di sagoma si applicano le tolleranze dimensionali di cui alla successiva voce "Tolleranza di costruzione".

Sopraelevazione

Ampliamento della costruzione in senso verticale, senza aumento di superficie coperta.

Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Superfetazione edilizia

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.

Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure, se legittime, alla loro riqualificazione, in conformità alle norme del presente regolamento. Gli strumenti urbanistici esecutivi stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.

Superficie minima degli ambienti

La superficie minima utile degli spazi di abitazione non deve essere inferiore a::

- camere ad un letto mq 9,00
- camere a due letti mq 14,00
- soggiorno (anche con spazio di cottura) mq 14,00
- cucina mq 5,00
- locale bagno mq 3,00

Se è prevista una cabina armadio collegata direttamente alla camera, la superficie della stessa è computata nella superficie totale della camera.

Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio cottura e di un locale bagno.

Superficie Complessiva (Sc)

La superficie complessiva di un'unità edilizia è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali, destinate a servizi ed accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Superficie utile (Su)

Comprende le parti degli edifici utilizzate per lo svolgimento delle funzioni fondamentali di una determinata attività insediativa (abitare, lavorare, ecc);

La Superficie accessoria comprende le parti utilizzate per funzioni accessorie o di servizio alla funzione fondamentale.

Le definizioni di Superficie utile (Su) e di Superficie accessoria (Sa) vengono date in riferimento ai seguenti usi:

a) uso residenziale

- Superficie utile (Su)

La Su è data dalla somma della superficie di pavimento di tutti i piani dell'edificio residenziale o dell'alloggio entro e fuori terra, misurata come la superficie utile abitabile di cui al DM 10/5/77 e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, comprensiva della superficie di pavimento relativa a disimpegni, ripostigli, sottoscale, soffitte e/o altri vani aventi altezza interna superiore a mt. 2,00, collegati direttamente all'alloggio.

- Superficie accessoria (Sa)

La superficie accessoria comprende:

- cantine, locali per servizi tecnologici (centrale termica pompaggio dell'acqua), - soffitte aventi altezza interna inferiore a mt. 2,00, la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso del fabbricato del vano ascensore e dell'impianto scala (rampe più pianerottoli) altri vani di uso comune a stretto servizio della funzione residenziale;

- autorimesse singole o comuni e relativi spazi di manovra;
- vani e androni di ingresso comune, porticati comuni, spazi porticati aperti;
- balconi e logge aperte almeno su due lati (logge o balconi coperti e aperti su un solo lato e rientranti nella sagoma del fabbricato sono computati come Su).

La Sa potrà avere una estensione massima pari al 60% della Su residenziale.

Eventuali eccedenze di Sa concorrono al computo della Su e debbono quindi essere detratte dalla Su ammissibile in conseguenza dell'applicazione dell'indice di edificazione.

b) usi produttivi

- Superficie utile (Su)

La superficie utile relativa alle tipologie edilizie industriali corrisponde alla superficie di tutti i piani fuori terra calcolata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

- Superficie accessoria (Sa)

La superficie accessoria comprende: la superficie di pavimento delle parti dell'edificio seminterrate o interrate destinate ad autorimesse, magazzini, impianti tecnologici, servizi e/o ad altre funzioni che non comportino comunque la presenza continuativa di personale in attività lavorativa.

La Sa, calcolata al netto delle strutture come la Su, potrà avere una estensione massima pari al 40% della Su. Eventuali eccedenze di Sa concorrono al computo della Su. .

Le costruzioni e gli impianti connessi all'attività produttiva, non quantificabili come costruzioni edilizie o non assimilabili ad esse (tunnel di collegamento, impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e similari) non vengono conteggiate ai fini del calcolo del rapporto di copertura. Per tali impianti, la Sc è data dalla loro proiezione orizzontale.

c) *altri usi*

- Superficie utile (Su)

Per le tipologie edilizie non comprese alle lettere a. e b. la superficie utile corrisponde alla superficie di tutti i piani fuori terra calcolata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

- Superficie accessoria (Sa)

La Sa comprende la superficie di pavimento delle seguenti parti di edificio destinate ad accessori e servizi: cantine, locali per servizi tecnologici, (centrale elettrica, termica, ecc.) se ed in quanto interrate o seminterrate, soffitte, vano ascensore ed elemento scale (rampe più pianerottoli); autorimesse singole o comuni e relativi spazi di manovra, magazzini, depositi, archivi solo se ubicati in piani interrati o seminterrati di altezza netta del piano uguale o inferiore a mt.2,5.

La Sa potrà avere una estensione massima pari al 60% della Su.

Eventuali eccedenze di Sa concorrono al computo della Su.

Terrazza

Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da parapetti o parapetti e muri.

Terreno sistemato

S'intende per "terreno sistemato", il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del certificato di agibilità.

Tettoia

Si definisce tettoia una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.

Tolleranze di costruzione

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto :

- per lunghezze fino a ml. 2,00 : $\pm 2\%$
- per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 : $\pm 1\%$
- per lunghezze oltre a ml. 6,00 : $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a ml. 5,00 : $\pm 1\%$
- per altezze oltre a ml. 5,00 : $\pm 0,5\%$

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di \pm cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.

Unità immobiliare

E' la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

Vano

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio, parte integrante dell'altro.

Vano accessorio

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati a servizi, disimpegni nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Volume costruibile

Il volume totale costruibile è dato dalla sommatoria dei singoli volumi calcolati, per ogni piano o corpo di fabbrica f.t., moltiplicando la superficie (misurata al perimetro esterno delle murature) per le rispettive altezze lorde, così misurate: per il piano terra: dal piano stradale o dal terreno esterno sistemato al calpestio del piano sovrastante;

a) per i piani intermedi: dal calpestio al calpestio del piano sovrastante;

b) per l'ultimo piano:

- nel caso di copertura piana: dal calpestio all'estradosso del solaio;
- nel caso di copertura a falde: dal calpestio al punto d'attacco, reale o di proiezione, tra intradosso del tetto inclinato e la parete esterna verticale.

Qualora l'altezza massima interna risulti maggiore o uguale a mt. 2,40, rientra nel calcolo del volume anche quello compreso tra il piano orizzontale passante per il suddetto punto d'attacco e l'intradosso del tetto avente altezza maggiore o uguale a mt. 1,5 dal calpestio.

Non rientra nel calcolo del volume il sottotetto con altezza più bassa inferiore o uguale a 40 cm e quella media più alta non superiore a 2,20 mt.

Nel calcolo del volume totale va considerato, inoltre, quello di eventuali locali interrati, se destinati ad attività produttive, uffici o residenza.

Vanno esclusi dal computo del volume totale:

- i volumi tecnici;
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i balconi e i parapetti;
- i cornicioni e gli aggetti di carattere strutturale ed ornamentale (fino a cm. 20);
- l'isolante termico, dell'impermeabilizzazione e delle pendenze dei solai piani di copertura;
- i "volumi entroterra" non residenziali né produttivi, misurati rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto;
- i sottotetti non abitabili;
- la parte del fabbricato in corrispondenza del piano terreno lasciata libera per il collegamento diretto tra strada e cortile o tra cortili.

Volume esistente

Per volume esistente di una costruzione si intende quello legittimamente realizzato; tutti gli interventi, nei limiti delle specifiche norme, sono consentiti solo negli edifici regolarmente assentiti o sui quali sono state perfezionate le pratiche di condono ex legibus n° 47/85 n° 724/94 e D. L. n° 269/03, ed esenti da vincoli comunali e/o sovracomunali di inedificabilità totale o parziale.

Volume lordo

Cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello più basso di pavimento e la parte esterna della copertura. Qualora il livello del suolo risulti inferiore al pavimento più basso, il volume lordo andrà misurato partendo dal livello del suolo.

Nel caso di muri in comune con edifici contigui il volume lordo partirà dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi di struttura analoga a quella della costruzione principale e costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

Volumi tecnici (Vt)

Sono i volumi strettamente necessari (Circ. Ministero LL.PP. n.2474/73) a contenere e/o consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

Non concorrono alla determinazione dell'edificabilità di un'area (residenziale, produttiva, commerciale) e devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche degli edifici cui si riferiscono. La loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

Vanno qualificati come volumi tecnici :

- le cabine elettriche,
- i locali caldaia,
- gli impianti per il trattamento e condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
- gli impianti per il trattamento deposito delle acque idrosanitarie e i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera,
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti, a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune,
- serbatoi idrici,
- e canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere,
- vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini necessari per l'accesso al tetto aventi larghezza non superiore a ml. 1,20,
- le antenne e parabole radiotelevisive,
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

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

Titolo II

Procedimenti abilitativi

- Art. 4 Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 5 Opere soggette a titolo abilitativo
- Art. 6 Soggetti aventi diritto al rilascio del titolo abilitativo
- Art. 7 Progetti delle opere
- Art. 8 Attività edilizia libera
- Art. 9 Commissione Locale per il Paesaggio

Art. 4**Certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica costituisce il documento preliminare a procedimenti di richiesta del titolo abilitativo di cui al Tit. II del DPR 380/01.

Il suo rilascio avviene su richiesta dei soggetti aventi titolo all'esecuzione dei lavori o dei tecnici abilitati, da questi delegati.

La richiesta viene redatta su modello predisposto dal Comune, contenente tutti i dati per l'identificazione dell'area o immobile in esame.

In esso sono contenuti i dati relativi all'area interessata, e cioè:

- lo stralcio del PUC e le relative norme di zona e di sottozona
- i vincoli (ambientali, paesaggistici, idrogeologici, archeologici, etc.) previsti da piani e normative vigenti
- le prescrizioni urbanistiche che interessano l'area o l'immobile (stralci dalla normativa e rimandi al regolamento edilizio, riguardanti destinazioni di zona, potenzialità edificatorie, modalità d'intervento, limiti dimensionali).

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro 15 giorni dalla richiesta.

Art. 5**Opere soggette a titolo abilitativo**

I soggetti di cui al successivo art. 6, che intendono eseguire nuove costruzioni, o ampliare, demolire, ricostruire, recuperare quelle esistenti, oppure operare trasformazioni di tipo urbanistico o ambientale, devono munirsi di uno dei successivi titoli abilitativi:

- a) permesso a costruire, di cui al successivo Titolo III
- b) segnalazione certificata di inizio attività, di cui al successivo Titolo IV
- c) comunicazione inizio lavori

Per gli edifici costruiti dopo la L.765/67 nonché per quelli edificati successivamente alla predetta legge ma ricadenti all'interno del perimetro, sono vietati gli interventi di cui al comma precedente, qualora riguardino la modifica di parti abusivamente realizzate, anche nel caso di richiesta di sanatoria non ancora esitata o rigettata, ai sensi della L. 47/85, della L. 724/94 e del DL 269/03.

Art. 6**Soggetti aventi diritto al rilascio del titolo abilitativo**

Hanno diritto al titolo abilitativo, i seguenti soggetti:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattiva o volontaria, limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria;
- f) il locatario, per interventi urgenti di manutenzione, ai sensi dell'art. 1577 del C.C.;
- g) il concessionario di cave;
- h) le aziende erogatrici di servizi pubblici.

Il titolo per il rilascio può essere attestato anche mediante autocertificazione.

Art. 7**Progetti delle opere**

Sia quando la Legge richiede il rilascio di Permesso a costruire, sia in tutti gli altri casi, gli interventi consentiti devono essere eseguiti sulla base di un progetto firmato, nei limiti delle proprie competenze, da un tecnico iscritto al rispettivo Ordine o Albo professionale.

Art. 8**Attività edilizia libera**

Secondo l'art. 5 comma 1 della L. 22/05/2010, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- e) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- f) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- g) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- h) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee;
- i) gli interventi urgenti che, pur subordinati a permesso a costruire, si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone o cose. Detti interventi sono eseguiti, previa comunicazione al Comando provinciale dei VV. FF., sotto responsabilità personale del committente anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È fatto obbligo al proprietario o avente titolo, o al tecnico delegato, di dare, appena possibile, segnalazione dei lavori intrapresi, al dirigente, nonché di presentare regolare richiesta di concessione o di autorizzazione permesso a costruire in relazione alla natura dell'intervento, entro 15 gg. dall'inizio dei lavori. Per gli immobili vincolati va inviata contestualmente segnalazione all'amministrazione territorialmente competente.
I lavori possono consistere, a seconda dei casi:
 - opere di puntellamento di parti pericolanti e transennamento delle relative aree
 - spicconatura d'intonaco
 - rimozione di elementi e finiture esterne degli edifici (gronde, pluviali, cornicioni, davanzali, balconi, manti di copertura, ecc.)
 - demolizione di parti strutturali, orizzontali e verticali.
- j) le opere di cui alla L. 23.12.1996 n. 662 ovvero opere pubbliche o di pubblica utilità.

Art. 9**Commissione Locale per il Paesaggio****a. Composizione della commissione**

La Commissione Locale per il Paesaggio (C.L.P.) è istituita con D. Lgs 42/2004 ed ha competenza in materia paesaggistica.

La C.L.P. è composta da 5 membri laureati nominati dal Consiglio Comunale, scelti in una lista o albo allo scopo predisposto:

- a) 1 esperto in urbanistica
- b) 1 esperto in discipline ambientali e paesaggistiche
- c) 1 esperto in discipline storico-artistiche, pittoriche e arti figurative, beni culturali
- d) 1 esperto in discipline naturalistiche e geologiche
- e) 1 esperto discipline agricolo – forestali e naturalistiche

Il dirigente responsabile del servizio presiede la Commissione ma non esprime parere e quindi non ha diritto di voto.

Tale Commissione esprime parere in merito a materie inerenti i Beni ambientali e a tutte le questioni volte alla salvaguardia dei valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

Nel caso di richiesta di Parere Preventivo per progetti che richiedono il parere della C.L.P. su progetto definitivo questa può riunirsi anche per il Parere Preventivo su progetto preliminare.

Il segretario comunale, o delegato scelto dal Sindaco tra il personale della Ripartizione Tecnica, partecipa alle sedute con la sola funzione verbalizzante.

I componenti della Commissione assenti consecutivamente e senza giustificato motivo 3 volte alle adunanze della Commissione, potranno essere considerati rinunziatari e sostituiti dal dirigente.

I componenti durano in carica per un massimo di tre anni, a decorrere dalla data della prima riunione e sono rieleggibili quando siano trascorsi quattro anni dalla cessazione del precedente incarico. In caso di vacanza si procede a nuova nomina. I membri di diritto (punti e-f), in caso di assenza o impedimento dovranno delegare un funzionario a sostituirli.

Per pratiche di speciale importanza il Dirigente può invitare alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare

b. Competenze della Commissione

La C.L.P. è l'organo di consulenza tecnica del Dirigente responsabile in materia paesaggistica.

Essa esprime parere all'interno di ambiti sottoposti a vincoli paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e le aree ricadenti nel Piano del Parco ed in particolare:

- le richieste di interventi edilizi che alterano l'aspetto esteriore di edifici;
- i piani/strumenti urbanistici attuativi, riguardati zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti suddetti;
- i comparti edificatori, riguardanti zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti suddetti;
- gli interventi pubblici e/o d'interesse pubblico, riguardanti zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti suddetti.

L'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della C.L.P. in qualsiasi altra circostanza in cui è ritenuta opportuna l'acquisizione di un parere per l'assunzione di provvedimenti amministrativi nel rispetto del principio di distinzione di funzioni e competenze tra i profili urbanistico edilizi e di tutela del paesaggio prescritti dal D.lgs. 42/2004 e dalla normativa regionale.

Il parere espresso dalla C.L.P. sarà relativo agli aspetti qualitativi, formali, compositivi ed architettonici e relativi all'inserimento del progetto nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico e deve essere adeguatamente argomentato se comporta decisioni non strettamente legate a pubblica utilità.

Alla C.L.P. compete l'esame dei soli progetti che siano riconosciuti rispondenti a norme, leggi e regolamenti del Responsabile del procedimento, sentiti i pareri dell' Ufficiale sanitario e del comandante dei Vigili del Fuoco.

La C.L.P. può inoltre esprimere parere preventivo su Progetto Preliminare, oggetto di permesso a costruire. Tale parere chiarificatore delle linee guida del progetto può contenere suggerimenti ed indicazioni della Commissione, inoltre deve essere preso in considerazione dalla Commissione per il parere finale sul progetto definitivo.

Eventuali difformità o incongruenze devono essere motivate.

c. Funzionamento della Commissione: organi, procedure, pareri

La Commissione è presieduta dal dirigente responsabile del servizio.

La Commissione annualmente stabilisce il calendario delle sedute. Il calendario viene concordato e distribuito a tutti i membri della Commissione. Per le convocazioni straordinarie il Presidente è tenuto ad avvisare i componenti della Commissione con 24 ore di anticipo.

In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione, mentre per quella straordinaria la convocazione deve avvenire anche via fax. In mancanza di pratiche il presidente chiede revoca della convocazione, che viene dall' Responsabile del Settore

In caso di assenza del presidente la seduta è presieduta dal membro più anziano.

Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione occorre almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto.

I componenti della C.L.P. devono astenersi dal prendere parte ai lavori, sia in fase istruttoria che in quella decisionale, quanto si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il quarto grado. Di ciò si deve fare esplicita menzione nel verbale della seduta.

Nelle adunanze della Commissione vanno redatti i processi verbali riportati, oltre ai pareri dati, eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari. Dopo la lettura dei verbali, questi vanno firmati dal Presidente, da tutti i componenti e dal Segretario. Copia del parere espresso dalla Commissione dovrà essere allegata alla domanda di permesso a costruire, per gli ulteriori provvedimenti.

Il responsabile del Settore, preso atto del parere della Commissione ed esaminati gli atti, prenderà le decisioni che riterrà opportune. La Commissione potrà richiedere tutte le indicazioni e i chiarimenti riguardanti i progetti su cui deve esprimersi, anche mediante convocazione dell'autore, col quale potrà concordare le modifiche da apportare.

La Commissione ha facoltà di incaricare uno o più dei suoi membri, di esaminare sul posto i progetti per i quali ritenga ciò necessario. Quando la C.L.P. ritenga di non potere dare parere favorevole su progetti presentati, dovrà indicarne i motivi e specificare, quando ne sia il caso, le varianti secondo cui i proprietari devono modificare i progetti medesimi.

Nel caso in cui venga richiesto dall'interessato parere preventivo e tale parere risulti negativo, la Commissione può formulare suggerimenti ed indicazioni per una migliore definizione del progetto finale; nel caso in cui invece il parere preventivo risulti essere positivo, il parere finale sarà "condizionato".

Titolo III

Permesso a costruire

- Art. 10 Oggetto del permesso a costruire
- Art. 11 Richiesta di permesso a costruire
- Art. 12 Istruttoria
- Art. 13 Rilascio del permesso a costruire: intervento sostitutivo regionale
- Art. 14 Contributo per il rilascio del permesso a costruire
- Art. 15 Durata, trasferibilità e revoca del permesso a costruire
- Art. 16 Varianti al progetto approvato
- Art. 17 Sanatoria
- Art. 18 Permesso a costruire in deroga
- Art. 19 Documentazione allegata alla domanda di permesso a costruire

Art. 10**Oggetto del permesso a costruire**

Sono subordinate a permesso a costruire, sempreché la richiesta sia conforme:

- alle previsioni degli strumenti urbanistici,
- al presente regolamento edilizio,
- alla disciplina urbanistico - edilizia vigente,

le seguenti tipologie di intervento:

- 1) gli interventi di nuova costruzione, e cioè:
 - la nuova edificazione a qualunque uso destinate, da realizzarsi con metodi tradizionali o con sistemi di prefabbricazione totale o parziale;
 - le opere e strutture da erigere su suolo privato, anche se trasferibili, precarie e/o gonfiabili, quando richiedono allacci stabili ai pubblici servizi;
 - gli ampliamenti e sopraelevazione di edifici esistenti;
- 2) il mutamento di destinazione d'uso, e cioè:
 - il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee;
 - il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalle norme vigenti;
 - Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole.
- 3) varianti a concessioni già rilasciate, che incidano sui parametri urbanistici;
- 4) cambio della destinazione d'uso comportante aumento del carico urbanistico;
- 5) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- 6) opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dai privati;
- 7) opere connesse alle attività estrattive comprese le opere di ricomposizione delle aree interessate da cave dismesse;
- 8) discariche, depositi a cielo aperto;
- 9) opere connesse alla ricerca, estrazione e utilizzazione delle acque sotterranee.

Sono assimilati al permesso a costruire:

- a) l'accordo di programma di cui all'art. 27 della L. 142/90;
- b) la delibera comunale di approvazione dei progetti di opere pubbliche di competenza comunale;
- c) l'approvazione delle opere pubbliche dell'Amministrazione dello Stato.
- d) il provvedimento conclusivo del procedimento.

Art. 11**Richiesta di permesso a costruire**

La domanda per il rilascio del permesso a costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R. n. 380 del 2001, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal RUEC, redatta secondo il modello predisposto dall'Amministrazione comunale e corredata da autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico discrezionali.

Art. 12**Istruttoria**

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3 del D.P.R. 380 del 2001, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso a costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta sospende, fino al relativo esito.

Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3 del D.P.R. 380 del 2001, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articolo 25 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.).

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta, ovvero dall'esito della conferenza di servizi. Dell'avvenuto rilascio del permesso a costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso a costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso a costruire si intende formata il silenzio-assenso o silenzio rifiuto come disciplinato dalla Normativa vigente.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso a costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14.

Il termine per il rilascio del permesso a costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Art. 13**Rilascio del permesso a costruire: intervento sostitutivo regionale**

In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dal precedente articolo, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso a costruire, l'interessato può, con atto notificato o con raccomandata AR, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale richiesta viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso a costruire.

Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

Il richiedente del permesso a costruire è considerato rinunciatario della domanda avanzata, qualora non provveda a trasmettere i documenti richiesti entro sei mesi dalla comunicazione della conclusione dell'istruttoria e della contestuale richiesta della documentazione finale propedeutica al rilascio del permesso a costruire.

Art. 14

Contributo per il rilascio del permesso a costruire

Il permesso a costruire, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01, comporta il pagamento di un contributo di costruzione stabilito con deliberazione del Consiglio comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo e salvo le esenzioni o riduzioni previste per legge, commisurato:

- a) all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- b) al costo di costruzione.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere corrisposta al Comune prima del ritiro del permesso a costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. Nel caso di rateizzazione il pagamento deve avvenire in quattro rate, delle quali la prima è versata contestualmente al rilascio del permesso a costruire, le restanti tre a cadenza massima semestrale.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 2, comma 5, della L. 109/94. Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune corrispondente fideiussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra. Tale fideiussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive ed a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del permesso a costruire ed è corrisposta contestualmente al rilascio del permesso a costruire o, su richiesta dell'interessato, rateizzata con le seguenti modalità:

- 50% contestualmente al rilascio del permesso a costruire
- 50% entro sessanta giorni dalla prima scadenza del permesso a costruire

Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui al comma 1 comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento nel caso in cui il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente l'ultimo termine di cui alla precedente lettera c) il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'Ente.

A garanzia del versamento della quota di contributo, non corrisposta all'atto del rilascio del permesso a costruire e per la quale è stata richiesta la rateizzazione, il concessionario deposita una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa pari all'importo non corrisposto maggiorato del 40%. Tale fideiussione, con validità fino alla dichiarazione di svincolo da parte dell'Ente garantito, può essere decurtata all'atto del pagamento delle rate stesse.

A tale fideiussione l'Amministrazione Comunale può attingere, senza ulteriori avvisi, per qualsiasi adempimento o in caso di ritardato o omesso pagamento delle rate scadute.

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso a costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare

prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi di apposita convenzione redatta in base al disposto dell'art. 18 del DPR 380/01.

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.

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 professionale, ai sensi del D. Lgs. 29/03/2004 n° 99 e della LR 14/82;
- 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.

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

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

Il permesso a costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi del precedente 1° comma, 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.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei precedenti ultimi quattro commi, ivi comprese quelle nelle zone agricole, venga 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.

Art. 15

Durata, trasferibilità e revoca del permesso a costruire

Il termine per dare inizio ai lavori di cui alla permesso a costruire rilasciata nei modi riportati ai precedenti articoli non può in ogni caso essere superiore a un anno. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può essere superiore a tre anni, a far data dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario (fattori climatici, calamità naturali, sospensione dei lavori per motivi esterni, ecc.) o per riconosciute eccezionali dimensioni dell'opera e/o per particolari caratteristiche tecnico-costruttive adottate, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora non siano stati rispettati i termini di cui al comma precedente, il concessionario deve presentare nuova istanza di permesso a costruire. Per le opere non agibili esso farà riferimento alle parti da completare. Per gli edifici di nuova costruzione le cui opere risultino finite al rustico, alla scadenza del permesso a costruire, il nuovo permesso sarà rilasciato per intervento di ristrutturazione.

Il Permesso a costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Il trasferimento non modifica in alcun caso i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso a costruire trasferito.

Il rilascio del Permesso a costruire vincola l'area computata ai fini della quantità edificabile. Ogni eventuale trasferimento dell'area non coperta deve indicare in modo esplicito che l'area stessa è vincolata al rapporto edificabile consentito e non può più essere computata per altre costruzioni. Il titolare del permesso a costruire e eventuale nuovo proprietario sono entrambi responsabili di ogni inosservanza della presente norma ai sensi della Legge 380/2001. Il Permesso a costruire è irrevocabile, fatti salvi i seguenti casi di decadenza:

- a) sia stato ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti od alle condizioni in esso inserite ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;
- c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data nei termini comunicazione al Comune;
- d) sussistano vizi nel procedimento amministrativo e nei contenuti tecnici dell'atto concessorio;
- e) entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Nei casi del precedente comma, il permesso a costruire è annullato dal Dirigente dello sportello unico, su proposta del responsabile del procedimento all'uopo nominato e cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Nei casi di annullamento deve essere data preventiva indicazione agli interessati da parte dell'Ente competente dei vizi procedurali o elementi progettuali in contrasto con norme e regolamenti per provvedere alle modifiche nei tempi di legge previsti.

Art. 16

Varianti al progetto approvato

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti, soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del dirigente in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati per il progetto originario. In assenza di determinazione del dirigente sul progetto di variante, entro 60 giorni dalla sua presentazione, la ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni si intende come rinuncia alla variante richiesta. Qualora in corso d'opera si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il dirigente non si pronuncia entro 30 gg. dalla data in cui l'istanza è presentata. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori in variante dando comunicazione al dirigente del loro inizio. Tale procedura non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n° 42.

Art. 17

Sanatoria

Costituiscono procedimenti speciali per il rilascio del permesso a costruire:

- quello di sanatoria ordinaria, per opere eseguite in assenza o difformità del permesso a costruire ma conforme agli strumenti urbanistici;
- quello di sanatoria di condono edilizio, per le opere abusive ultimate entro le date previste dalle rispettive disposizioni legislative.

Art. 18**Permesso a costruire in deroga**

Il permesso a costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, 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 in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DI 1968, n. 1444.

Art. 19**Documentazione allegata alla domanda di permesso a costruire**

Alla domanda di permesso a costruire deve essere allegato il progetto definitivo, in 5 copie.

Per interventi esterni al Piano di Recupero, il progetto deve essere corredato da:

- 1) Relazione generale indicante:
 - verifica quantitativa delle previsioni di piano in rapporto agli indici e parametri espressi dal PUC ed alle previsioni di attrezzature di interesse generale e standard previsti;
 - impostazione urbanistico-morfologica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme;
 - dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
 - soluzioni architettoniche con indicazione dettagliata dei materiali costruttivi e di finimento esterno comprese le coperture, e precisazione delle tecniche di messa in opera e quanto altro occorra per la conoscenza precisa dell'intervento;
 - indicazioni quantitative e tabelle di confronto rispetto allo stato di fatto;
 - soluzioni finalizzate al risparmio energetico e alla riduzione dei consumi
 - dimostrazione della conformità degli impianti alle caratteristiche tecniche fissate dalla Legge 10/90 e successive specificazioni, oltre che alle caratteristiche di sicurezza regolate dalla Legge 46/90;
 - corretto utilizzo dei materiali e l'assenza di effetti nocivi secondari;
- 2) Stralcio delle planimetrie del PUC, esteso alle aree adiacenti a quella interessata dal permesso a costruire;
- 3) Stralcio del Piano Particolareggiato, se vigente;
- 4) Stralcio in scala 1/1.000 su mappa catastale aggiornata e certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;
- 5) Verbale di sopralluogo effettuato di concerto con il Responsabile del Settore e documentazione fotografica;
- 6) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- 7) Elaborati grafici.
 - a) Tavole in scala 1/1.000 o 1/500 d'inquadramento dell'area nel contesto urbanistico ed architettonico, con particolare riferimento ad eventuali emergenze storico-archeologiche, architettoniche, paesistico-ambientali, e comunque a tutti quei valori eventualmente presenti nell'intorno della zona interessata;
 - b) Planimetria e sezioni dello stato attuale, in scala 1/100 o 1/200, con indicazione dell'area interessata e delle quote, comprese le sagome degli edifici eventualmente esistenti, con indicazione dei distacchi dai confini o dalle strade, e le proprietà confinanti;
 - c) Piante, sezioni e prospetti quotate di tutti i livelli degli edifici esistenti, compresa copertura e locali interrati, con dettagliata indicazione degli spazi liberi e delle alberature esistenti, in scala 1/50 o 1/100;
 - d) Planimetria e sezioni di progetto, in scala 1/100 o 1/200, con indicazione dell'area interessata e delle quote, comprese le sagome degli edifici esistenti e di progetto, con indicazione dei distacchi dai confini o da strade, e del tipo di recinzione;

- e) Piante quotate di tutti i livelli degli edifici di progetto, compresa copertura e locali interrati, con indicazione delle caratteristiche costruttive e di finitura, con dettagliata indicazione della sistemazione degli spazi aperti e delle alberature esistenti, in scala 1/50 o 1/100;
- f) Sezioni di progetto trasversali e longitudinali quotate, in scala 1/50 o 1/100 (almeno due);
- g) Prospetti di tutte le facciate, in scala 1/50 o 1/100;
- h) Viste, fotoinserti e immagini tridimensionali d'insieme che mostrino l'inserimento del progetto
- i) Planimetria con indicazione dei punti di scarico e di approvvigionamento idrico;
- j) Particolari costruttivi ed architettonici in scala adeguata, in numero sufficiente ad individuare le caratteristiche dell'opera;
- k) Eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda; I disegni devono riportare gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e dei sottotetti, e quella totale dell'edificio. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote.

Nel caso di Progetto Unitario di permesso a costruire, andrà previsto anche:

- a) Schema della convenzione da stipulare tra il Comune ed i richiedenti il permesso;
- b) Studi geologico e geotecnico di cui al DM 11.03.1988 e indagini geologica, geotecnica e geognostica di cui alla L.R. 9/83;

Per gli interventi ricadenti all'interno del Piano di Recupero, alla domanda di permesso a costruire, su modello predisposto dal Settore competente vanno allegati:

- 1) Relazione di cui al precedente I comma;
- 2) estratto del PUC vigente;
- 3) estratto del Piano di Recupero;
- 4) titolo di proprietà o disponibilità dell'immobile;
- 5) rilievo asseverato con giuramento dell'immobile, in scala 1:50 o 1:100 relativo alle piante, con indicazione delle destinazioni d'uso, ai prospetti, alle coperture, nonché ad almeno due sezioni, nella medesima scala, sugli assi principali dell'edificio;
- 6) rilievo di eventuali elementi architettonici e decorativi, in scala adeguata;
- 7) planimetria particolareggiata del lotto e delle sistemazioni esterne, in scala non inferiore a 1/200;
- 8) progetto edilizio in scala 1:50 o 1:100, completo di tutte le piante, prospetti e sezioni, con indicazione delle destinazioni d'uso;
- 9) particolari architettonici e decorativi in scala adeguata;
- 10) schema degli impianti tecnici ed allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria;
- 11) schema dell'intervento strutturale previsto;
- 12) computo delle superfici e dei volumi preesistenti e di progetto, svolto analiticamente per piani, per unità immobiliari e per destinazione d'uso, con riferimento a specifici schemi grafico-geometrici;
- c) Viste, fotoinserti e immagini tridimensionali d'insieme che mostrino l'inserimento del progetto
 - 1) documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - 2) calcolo degli oneri concessori su stampato fornito dall'U.T.C., se previsto;
 - 3) perizia giurata con calcolo del limite di convenienza, nel caso di ricostruzione postsismica;

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di permesso a costruire concernenti varianti di progetti già approvati.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque redatto secondo le norme vigenti e approvato dall'Ufficio sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

Per i Permessi a costruire deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo delle quantità totali edificabili, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso a costruire, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, la relativa domanda di permesso a costruire deve essere preceduta dall'autorizzazione stessa; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di permesso a costruire, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

Costituiscono procedimenti speciali per il rilascio del permesso a costruire quello di sanatoria ordinaria, per opere eseguite in assenza o difformità dal permesso a costruire ma conforme agli strumenti urbanistici, e quello di sanatoria di condono, per le opere abusive. Tali procedimenti sono regolati dalla Legge 28.02.1985 n.47 e successive integrazioni e modificazioni. Le procedure di approvazione sono analoghe a quelle per il rilascio del permesso di costruire.

Titolo IV

Segnalazione certificazione inizio attività

Art. 20 Oggetto della segnalazione certificata di inizio attività

Art. 21 Documentazione allegata

Art. 22 Tempi e validità

Art. 20**Oggetto della segnalazione certificata di inizio attività**

Dal 30/07/2010 la Legge n. 122/2010, ha modificato l'art. 19 della Legge n. 241/1990 sostituendo alla 'Denuncia di Inizio Attività' la 'Segnalazione Certificata di Inizio Attività',

La richiesta dovrà essere presentata dal proprietario. Se il richiedente è persona diversa dal proprietario (usufruttario, locatario, promissario, acquirente, ecc.) è necessario presentare una dichiarazione del proprietario dell'immobile con firma non autenticata e con fotocopia del documento di identità del proprietario medesimo.

Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) gli interventi non riconducibili all'Attività Edilizia Libera ed al Permesso a costruire, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante S.C.I.A. le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire.

In alternativa al Permesso a costruire, possono essere realizzati mediante S.C.I.A.:

- a) gli interventi di ristrutturazione che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Per quanto riguarda le modifiche della sagoma queste saranno comunque soggette a Permesso a costruire in quanto strettamente legate alla qualità dell'immagine e del complessivo paesaggio urbano che si ritiene di tutelare con la strumentazione urbanistica comunale. In alternativa la modifica di sagoma sarà subordinata al parere della Commissione Locale per il Paesaggio gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- b) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche anche ai sensi della LR 19/2009 e successive modificazioni (Piano casa).

Art. 21**Documentazione allegata**

I moduli per redigere la S.C.I.A. con relativa relazione tecnica potranno essere reperiti presso il Settore Urbanistica-Edilizia. Occorre presentare presso il Settore la seguente documentazione:

- 1) S.C.I.A. secondo il modello predisposto dal Settore Urbanistica-edilizia;
- 2) Relazione Tecnica Asseverata del progettista dei lavori, secondo il modello predisposto dal Settore; la quale deve asseverare (e per questo il progettista assume la condizione funzionale di esercente servizio di pubblica necessità) la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati, ai regolamenti edilizi, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie.

La S.C.I.A. deve altresì essere corredata da tutta la documentazione necessaria ad individuare correttamente l'intervento previsto, secondo l'elenco allegato in calce alla modulistica. Gli uffici del comune e dell'A.S.L., secondo le rispettive competenze, verificano la conformità del progetto alla normativa vigente (compresa la regolamentazione urbanistica comunale).

La SCIA, deve essere accompagnata, a pena di improcedibilità, dalla seguente documentazione:

- a) Elaborati grafici, in un'unica tavola, da redigersi in almeno cinque copie contenenti:
 - Stralcio aerofotogrammetrico aggiornato alla situazione attuale;

- Stralcio della mappa catastale aggiornato;
 - Stralcio del P.U.C.;
 - Tutti gli stralci devono essere orientati col nord verso l'alto e devono riportare chiaramente l'esatta ubicazione della zona oggetto dell'intervento;
 - Planimetria in scala almeno 1:500 riportante: i coni ottici, le distanze del fabbricato in progetto da tutti i confini, strade e fabbricati limitrofi, le eventuali opere di recinzione, la sistemazione esterna, le quote altimetriche di progetto all'interno ed all'esterno del lotto rese con riferimento alla sede stradale, le altezze dell'immobile in oggetto e di tutti quelli esistenti nell'intorno, lo schema dell'impianto fognario, con esatta indicazione del punto di immissione nella fogna comunale; tale planimetria va corredata da almeno due sezioni, una longitudinale ed una trasversale, contenenti le sezioni dei fabbricati significativi e le relative altezze con riferimento alla quota di origine assunta in planimetria;
 - Piante di tutti i livelli oggetto degli interventi, complete delle quote interne ed esterne necessarie alla verifica dei dati dimensionali e riportanti, all'interno dei vani, le destinazioni d'uso e le superfici;
 - Prospetti di tutte le facciate;
 - Almeno due sezioni significative, debitamente quotate con riferimento alle quote riportate in planimetria;
 - Eventuali particolari planimetrici e/o costruttivi;
 - Viste, fotoinserimenti e immagini tridimensionali del progetto
 - Dimostrazione del calcolo delle superfici e dei volumi con schema planimetrico e tabelle numeriche;
 - In caso di interventi su fabbricati già esistenti, tutti i grafici (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) vanno redatti sia per lo stato attuale che per il progetto;
- b) relazione tecnica resa in forma di asseverazione, da redigersi in almeno cinque copie, contenente:
- l'esatta descrizione dello stato dei luoghi, i riferimenti catastali e l'indicazione della zona omogenea del vigente P.U.C. in cui l'immobile ricade;
 - l'espressa dichiarazione di conformità dell'immobile o della parte di esso su cui si interviene ai titoli abilitativi (licenze, concessioni, autorizzazioni, DIA, permessi di costruire) eventualmente già rilasciati;
 - la descrizione delle opere a farsi e la qualificazione dell'intervento ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01 e dell'art. 2 della L.R. 28 novembre 2001 n. 19;
 - la verifica del rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie vigenti e, in particolare, la dimostrazione di verifica di quelle contenute nel RE;
 - la verifica degli spazi di parcheggio ai sensi dell'art. 2 legge 24 marzo 1989 n. 122;
 - la dichiarazione di assenza di vincoli di qualsiasi tipo, oppure in caso di esistenza del vincolo, l'esatta indicazione del tipo la dichiarazione che le opere a farsi sono conformi alle norme di superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e seguenti del DPR 380/01, alla Legge 13/89, al DM 236/89, al DPR 503/96;
 - la dichiarazione che le opere non sono assoggettate alle disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi,
 - la dichiarazione che l'intervento non richiede la progettazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 oppure che l'intervento richiede i relativi elaborati tecnici redatti da tecnico abilitato;
 - la dichiarazione che l'intervento non è assoggettato alle disposizioni in materia di disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, di cui all'art. 64 e seguenti del DPR 380/01, nonché di quelle della L.R. 9/83, oppure, in caso contrario, che l'intervento è assoggettato alle suddette norme e richiede i relativi elaborati tecnici redatti da tecnico abilitato e che prima dell'inizio dei lavori saranno osservate tutte le discipline in materia, con particolare riferimento alle norme per le costruzioni in zona sismica, di cui all'art. 83 e seguenti del DPR 380/01 e L.R. 9/83;

- la dichiarazione che l'intervento in progetto non è assoggettato alle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici, di cui alla Legge n. 10/91 e s.m.i., al D.lgs. n. 192/05 e all'art. 122 e seguenti del D.P.R. n. 380/01, oppure, in caso contrario, che l'intervento è assoggettato alle suddette norme e richiede i relativi elaborati tecnici redatti da tecnico abilitato;
- c) documentazione fotografica a colori esaustiva dello stato dei luoghi, datata e firmata dal progettista, con riferimento ai coni ottici indicati in planimetria;
- d) relazione geologica (ove richiesto);
- e) parere preventivo del comando dei vigili del fuoco (ove richiesto);
- f) elaborati tecnici in materia di sicurezza degli impianti (DPR 380/01 D.M. 37/08);
- g) elaborati tecnici in materia di contenimento dei consumi energetici (DPR 380/01, Legge 10/91 e s.m.i., D.lgs. 192/05); elaborati tecnici in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (DPR 380/01, Legge 13/89, DM 236/90, DPR 503/96 e s.m.i.);
- h) titolo di proprietà in copia conforme, o autocertificazione dell'autenticità del titolo esibito in copia, altro atto utile a comprovare la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi nel rispetto dell'art. 11 del DPR 380/01;
- i) atto d'obbligo (ove richiesto);
- j) in caso di zona vincolata, eventuale ulteriore documentazione richiesta per l'acquisizione di pareri, assensi, nulla osta previsti dalle norme nazionali e regionali, presso le Amministrazioni preposte alla gestione del vincolo; attestazione dell'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria;
- k) attestazione di avvenuto pagamento del contributo di costruzione (ove richiesto);
- l) eventuale ulteriore documentazione stabilita con provvedimento del Responsabile dell'ufficio.

Art. 22

Tempi e Validità

L'attività oggetto della 'Segnalazione' può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'Amministrazione competente o dopo l'acquisizione dei pareri e/o atti di assenso secondo quanto prescritto dalla normativa vigente (DPR 380 e successive modificazioni e integrazioni)

L'Amministrazione competente tuttavia, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ad i suoi effetti entro un termine fissato dall'Amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.

Qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i

La S.C.I.A. ha validità per 3 anni. L'interessato ha l'obbligo di comunicare al Comune, con particolare riferimento alla S.C.I.A., la data di ultimazione dei lavori, allegando alla stessa il certificato di collaudo finale con il quale il progettista attesta la conformità dell'opera al progetto.

Nel caso in cui si verificano difformità tra le opere realizzate e le dichiarazioni contenute nella S.C.I.A., l'amministrazione comunale commina sanzioni amministrative specifiche. Nel caso di falsità della dichiarazione, l'amministrazione comunale ne dà notizia all'autorità giudiziaria ed all'ordine professionale del tecnico che ha sottoscritto l'asseverazione;

Titolo V

Comunicazione Inizio Lavori

- Art. 23 Oggetto della comunicazione
Art. 24 Procedura

Art. 23**Oggetto della comunicazione**

Sono oggetto di comunicazione inizio lavori (CIL), , le procedure relative alle opere di seguito elencate, in quanto compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.

- 1) gli interventi di manutenzione straordinaria compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- 2) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- 3) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- 4) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- 5) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- 6) Le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa
- 7) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- 8) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico.
- 9) gli interventi sottoposti a concessione, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- 10) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici attuativi;
- 11) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- 12) Varianti a concessioni edilizie o permesso a costruire già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione o permesso ad edificare;
- 13) la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.
- 14) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo, 22 gennaio 2004 n° 42 la realizzazione degli interventi previsti dal precedente comma è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

Art. 24**Procedura**

I moduli per la Comunicazione Inizio Lavori potranno essere reperiti presso il Settore Urbanistica-Edilizia. Occorre presentare presso il Settore. la seguente documentazione:

1. Dichiarazione secondo il modello predisposto dal Settore Urbanistica-edilizia
2. Relazione Tecnica Asseverata del progettista dei lavori, secondo il modello predisposto; la quale deve asseverare (e per questo il progettista assume la condizione funzionale di esercente servizio di pubblica necessità) la conformità delle opere da realizzare agli

strumenti urbanistici adottati o approvati, ai regolamenti edilizi, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie.

La CIL deve altresì essere corredata da tutta la documentazione necessaria ad individuare correttamente l'intervento previsto, secondo l'elenco allegato in calce alla modulistica comprendente almeno la seguente documentazione:

- Piante di tutti i livelli oggetto degli interventi, complete delle quote interne ed esterne ed eventuali sezioni significative, redatti sia per lo stato attuale che per il progetto
- Eventuali particolari planimetrici e/o costruttivi;
- In caso di interventi su fabbricati già esistenti, tutti i grafici (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) vanno redatti sia per lo stato attuale che per il progetto;
- relazione tecnica resa in forma di asseverazione, da redigersi in almeno cinque copie, contenente:
 - l'esatta descrizione dello stato dei luoghi, i riferimenti catastali e l'indicazione della zona omogenea del vigente P.U.C. in cui l'immobile ricade;
 - la descrizione delle opere a farsi e la qualificazione dell'intervento ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01 e dell'art. 2 della L.R. 28 novembre 2001 n. 19;
 - la verifica del rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie vigenti e, in particolare, la dimostrazione di verifica di quelle contenute nel RE;
 - la verifica degli spazi di parcheggio ai sensi dell'art. 2 legge 24 marzo 1989 n. 122;
 - la dichiarazione di assenza di vincoli di qualsiasi tipo, oppure in caso di esistenza del vincolo, l'esatta indicazione del tipo la dichiarazione che le opere a farsi sono conformi alle norme di superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e seguenti del DPR 380/01, alla Legge 13/89, al DM 236/89, al DPR 503/96;
 - la dichiarazione che le opere non sono assoggettate alle disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi,
 - la dichiarazione che l'intervento non richiede la progettazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 oppure che l'intervento richiede i relativi elaborati tecnici redatti da tecnico abilitato;
 - documentazione fotografica a colori esaustiva dello stato dei luoghi, datata e firmata dal progettista, con riferimento ai coni ottici indicati in planimetria;

Inoltre

- m) titolo di proprietà in copia conforme, o autocertificazione dell'autenticità del titolo esibito in copia, altro atto utile a comprovare la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi nel rispetto dell'art. 11 del DPR 380/01;
- n) atto d'obbligo (ove richiesto);
- o) in caso di zona vincolata, eventuale ulteriore documentazione richiesta per l'acquisizione di pareri, assensi, nulla osta previsti dalle norme nazionali e regionali, presso le Amministrazioni preposte alla gestione del vincolo; attestazione dell'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria;
- p) attestazione di avvenuto pagamento del contributo di costruzione (ove richiesto);
- q) eventuale ulteriore documentazione stabilita con provvedimento del Responsabile dell'ufficio.

Gli uffici del comune e dell'A.S.L., secondo le rispettive competenze, verificano la conformità del progetto alla normativa vigente (compresa la regolamentazione urbanistica comunale).

Titolo VI

Procedure per l'attuazione dei Progetti

- Art. 25 Inizio dei lavori
- Art. 26 Organizzazione del cantiere
- Art. 27 Ritrovamenti e scoperte
- Art. 28 Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 29 Demolizioni, scavi e materiali di risulta
- Art. 30 Ultimazione dei lavori
- Art. 31 Pulizia delle strade
- Art. 32 Servitù pubblica
- Art. 33 Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia
- Art. 34 Opere eseguite in difformità
- Art. 35 Certificazioni conclusive

Art. 25

Inizio dei lavori

Il titolare del permesso a costruire deve notificare al Comune, con almeno 10 giorni di anticipo, mediante lettera raccomandata a.r. o deposito diretto all'Ufficio protocollo, la data di inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere. Con la medesima il titolare comunica, ove non vi abbia già provveduto, le generalità, l'indirizzo, il codice fiscale, il numero di iscrizione all'Albo professionale del direttore dei lavori, dei tecnici coordinatori o del tecnico responsabile della sicurezza previsti dalle norme vigenti, del collaudatore statico (L. 1086/71 e LR 9/83) e dell'assuntore, unitamente alle loro firme per accettazione e compatibilità.

Richiede, inoltre, al Settore Urbanistica-edilizia l'assegnazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici a cui riferire la costruzione, nonché agli Uffici competenti i punti di immissione degli scarichi nella rete fognaria e di allacciamento alla rete idrica comunale. Il Settore è tenuto all'assegnazione dei punti fissi entro il termine di 10 gg. dal ricevimento della richiesta, attraverso la redazione di un apposito verbale in duplice copia sottoscritto da entrambe le parti.

Alla comunicazione di inizio lavoro, va allegata la ricevuta dell'avvenuto deposito dei progetti esecutivi presso l'Ufficio del Genio Civile competente, se previsto.

Il titolare del permesso a costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il geologo e l'assuntore dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle loro competenze, di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle modalità esecutive che siano fissate nell'atto autorizzativo.

Per le opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge 10/91, insieme alla SCIA o CIL, si deve depositare in comune, in doppia copia, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della citata L. 10/91.

Art. 26

Organizzazione del cantiere

Il cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da tutto ciò che può costituire intralcio alla normale conduzione dei lavori o pericolo per l'incolumità del personale addetto. In particolare dovranno essere osservate le prescrizioni di cui ai seguenti punti:

a. Recinzioni

L'area in cui si svolgono i lavori deve essere recintata. I serramenti di accesso al cantiere devono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali e i mezzi d'opera devono essere posti all'interno della recinzione.

Le recinzioni dei cantieri, realizzate mediante materiali e strutture di sufficiente robustezza, devono essere provviste delle necessarie segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne a bande bianche e rosse, e notturne a luci rosse. Per i cantieri che si affacciano lungo vie o piazze è necessario costruire stabili ripari per i passanti. Ponteggi ed impalcature devono essere realizzati in modo da escludere la caduta di materiali su spazi pubblici o gravati di pubblica servitù. Strutture provvisorie, ponteggi, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili, devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, conformi alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

L'Amministrazione comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni.

Sul luogo dei lavori deve tenersi, a disposizione delle autorità competenti, il titolo abilitativo, e comunque copia degli elaborati del progetto, copia dei calcoli statici depositati al Genio Civile ed il registro dei lavori.

In caso di sospensione dei lavori, il proprietario deve preavvisare il Dirigente del servizio affinché questi, se è il caso, sentito il parere del Tecnico comunale, possa disporre provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro e darne comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

b. Sicurezza

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate

le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs. 81/2008 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui l' art 104 dello stesso D.Lgs. 81/2008.

In particolare il committente o il responsabile dei lavori, nella fase di progettazione esecutiva dell'opera, ed in particolare al momento delle scelte tecniche, nell'esecuzione del progetto e nell'organizzazione delle operazioni di cantiere, si attiene ai principi e alle misure generali di tutela di cui all'art. 15 del decreto legislativo n. 81/2008 e ne determina, al fine della sicurezza dei lavori o delle fasi di lavoro che si devono svolgere simultaneamente o successivamente tra loro, la durata di tali lavori o fasi di lavoro.

Quando in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o di singole parti creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per la integrità delle cose, il Dirigente del servizio ingiunge al proprietario di prendere immediati provvedimenti per eliminare lo stato di pericolo. Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della tutela di pubblica incolumità e sicurezza degli addetti alla costruzione. L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti recinzioni e opere di prevenzione infortuni nelle costruzioni non esime l'esecutore delle opere ed il direttore lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni a persone e cose. Il Dirigente del servizio ha facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni e, se ne ravvisa la necessità, può ordinare ulteriori precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio pubblico in caso di opere in prossimità di vie o spazi di uso pubblico.

c. Attrezzature ed impianti

Nell'installazione e uso delle attrezzature di cantiere si devono osservare le norme vigenti in materia ed adottare misure atte ad evitare disturbi a persone e cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc.

Gli impianti di cantiere devono avere alimentazioni e scarichi con appositi allacciamenti: è vietato, salvo diversa autorizzazione, attingere acqua da fontane o canali pubblici, immettere rifiuti in fosse o fognatura, prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso. Scale aeree, ponti mobili e apparecchi di sollevamento devono essere muniti di certificato di collaudo da rinnovare periodicamente secondo norme specifiche fissate dalle autorità competenti. Il macchinario di cantiere deve rispondere alle norme di legge e prescrizioni degli enti di vigilanza. In caso di occupazione di suolo pubblico e apertura di passi carrai funzionali al cantiere devono essere richiesti i relativi provvedimenti amministrativi.

Art. 27

Ritrovamenti e scoperte

Qualora durante i lavori siano rinvenuti beni di presumibile interesse culturale così come indicati nell'art. 2 del D. lgs. N. 42/04, il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne immediata denuncia al Sindaco, il quale è tenuto a darne immediata comunicazione ai competenti uffici di Soprintendenza.

Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica. Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.

Art. 28

Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, suolo o spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione Comunale.

La domanda deve contenere: le generalità del richiedente, gli estremi del permesso di

costruire o autorizzazione relativi all'intervento in corso, le ragioni della richiesta, la presumibile durata della occupazione, i dati planimetrici e catastali dell'area del cantiere, i documenti necessari a motivare la richiesta, la superficie che si intende occupare e le opere che si vogliono erigere. Il Dirigente del servizio, sentito il parere del Settore Urbanistica-edilizia, decide sulla domanda; tale decisione deve specificare la durata della occupazione concessa e deve essere notificata al richiedente entro 30 gg. In caso di approvazione il tecnico comunale deve redigere un verbale controfirmato dall'esecutore delle opere contenente la descrizione dettagliata dello stato dell'area al momento della consegna all'occupante. L'occupazione di suolo pubblico è a titolo oneroso e subordinato al pagamento di una tassa di occupazione ed al versamento di un deposito cauzionale atto a garantire, a lavori ultimati, il ripristino del suolo pubblico eventualmente danneggiato. Entro 180 gg. dall'avvenuto ripristino la cauzione viene restituita in toto o in parte, a seconda che questo sia stato eseguito o meno a regola d'arte. Scaduti i termini concessi, l'autorizzazione di occupazione temporanea può essere rinnovata.

Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione comunale, provvedere a realizzare, con materiali idonei, le opere necessarie ad evitare ogni danno a persone o cose, ed apporre segnali ben visibili di giorno e di notte.

Art. 29

Demolizioni, scavi e materiali di risulta

Nella demolizione di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc.) atti a garantire sempre il transito libero e sicuro sulle strade. Si deve evitare di sollevare polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti in demolizione. I materiali demoliti e quelli di risulta non possono essere gettati dall'alto dei ponteggi, dall'interno dei fabbricati o dai rilevati, ma devono essere calati a terra entro appositi recipienti o attraverso condotti chiusi, ed essere ammassati all'interno dell'area del cantiere.

È vietato il deposito di materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione, se non preventivamente autorizzato secondo quanto previsto dal presente regolamento. Se nel corso della demolizione sono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.

Art. 30

Ultimazione dei lavori

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di permesso a costruire o SCIA, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto e l'immediata utilizzazione del fabbricato.

L'ultimazione dei lavori è comunque subordinata al rilascio del certificato di agibilità ai sensi del successivo art. 35 primo comma.

Per le costruzioni di abitazioni a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali, i lavori si dicono ultimati quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile. Per le costruzioni private, i lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il certificato di agibilità a norma del Titolo III del DPR 380/01.

Art. 31

Pulizia delle strade

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. Chiunque effettui un trasporto di materiale di qualsiasi natura e con qualsiasi mezzo deve assicurarsi che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico interessato.

I materiali di demolizione devono essere bagnati prima di farli scendere, per evitare il sollevamento di polvere sugli spazi pubblici.

Per lavori sulle facciate è prevista idonea protezione contro la propagazione della polvere. In caso di interruzione dei lavori, il cantiere deve essere lasciato libero da materiali polverosi o comunque di facile propagazione sugli spazi pubblici.

Art. 32**Servitù pubblica**

Per ragioni di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, previa comunicazione scritta agli interessati, di applicare alle fronti dei fabbricati e di altre costruzioni di qualunque natura, prospiciente vie e spazi pubblici:

- tabelle di toponomastica urbana
- targhette dei numeri civici
- indicazioni utili alla viabilità
- piastrine di indicazione topografica
- lapidi e fregi commemorativi
- mensole, tubi, ganci, ecc., necessari per la pubblica illuminazione
- quadri per le affissioni pubbliche
- sostegni e fili conduttori elettrici

Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti a loro imputabili o durante l'esecuzione di interventi edilizi. Lo spostamento delle suddette targhe, quando necessario per apporre insegne o simili, può essere consentito a spese del proprietario, secondo le indicazioni del Settore Urbanistica-edilizia.

Art. 33**Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia****a. Vigilanza**

Il dirigente del Servizio, ai sensi dell'art. 107 del D.lgs 267/2000, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel permesso a costruire o nella autorizzazione, provvedendo ad irrogare le sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale.

b. Sospensione dei lavori

Ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso a costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti. Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge, del presente Regolamento, nonché delle prescrizioni del PUC delle modalità esecutive fissate dal permesso a costruire o dalla SCIA, il dirigente del Servizio ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro il termine di quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente del Servizio, su ordinanza del Sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

Nei casi di accertato inizio o esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici o a edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 167/62 nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni del PUC, il dirigente del Servizio provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora le opere insistano su aree vincolate dal R.D. 30.9.1923 n.3267, dalla legge 1766/27 o dal D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 il dirigente del Servizio provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle Amministrazioni competenti, le quali possono intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Nel caso di frazionamento di terreni che prefigurino lottizzazione abusiva, si applica il disposto dell'art. 30 del DPR 380/01.

Nei casi di inosservanza di permesso a costruire rilasciato, titolare, committente, costruttore e direttore lavori, sono solidalmente responsabili e tenuti al pagamento di sanzioni pecuniarie e spese di demolizione, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso. Il direttore dei lavori non è responsabile se ha contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso a costruire e ne ha dato comunicazione al Comune. Nei casi di totale

difformità o di sostanziali variazioni rispetto alla permesso a costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico. In caso contrario Il dirigente del Servizio segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione per i provvedimenti del caso. La ripresa dei lavori viene autorizzata quando siano state rimosse le cause che hanno determinato la sospensione, sempre che non siano scaduti i termini di validità dl procedimento.

Art. 34

Opere eseguite in difformità

Sono opere eseguite in difformità dai titoli abilitativi:

- 1) interventi eseguiti in assenza di permesso a costruire,
- 2) interventi eseguiti in totale difformità dal permesso a costruire
- 3) interventi eseguiti con variazioni essenziali al permesso a costruire
- 4) interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso a costruire
- 5) Interventi di ristrutturazione edilizia in totale difformità o in assenza di permesso a costruire
- 6) Interventi abusivi su suoli demaniali
- 7) interventi eseguiti in assenza di SCIA
- 8) interventi eseguiti in totale difformità dalla SCIA
- 9) interventi eseguiti in base a permesso a costruire annullato
- 10) lottizzazioni abusive

Tali difformità sono regolate dal disposto del DPR 380/01, Tit. IV, Capo II.

Art. 35

Certificazioni conclusive

a. Certificato agibilità

Nessuna costruzione, nuova o derivante da ampliamento, sopraelevazione, modificazione o ristrutturazione di edifici preesistenti può essere abitata o usata senza la preventiva autorizzazione di agibilità, ai sensi del DPR 380/01, attestante *“la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente”*.

Sono soggette a tale autorizzazione le seguenti opere:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al 1. comma.

b. Richiesta

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, Il soggetto titolare del permesso a costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

La domanda, in competente bollo e redatta secondo il modello predisposto dall'Amministrazione Comunale, deve essere corredata della seguente documentazione:

- a) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto legge 13/04-1939 n° 652 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) certificato di collaudo statico;
- c) dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- d) dichiarazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- e) dichiarazione dell'impresa circa la conformità delle opere per il contenimento dei consumi energetici, o certificazione di collaudo delle opere realizzate, o dichiarazione che non sono state previste né eseguite opere che influiscono sui consumi energetici di cui agli artt. da 122 a 135 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

- f) dichiarazione dell'impresa installatrice, o certificazione di collaudo degli impianti, o dichiarazione che non sono state eseguite opere relative agli impianti di cui al D.M. 22/01/2008 n° 37;

c. Istruttoria e rilascio

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Valgono altresì le disposizioni legislative recentemente introdotte.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni vigenti in materia; (il Genio civile non lo rilascia)
- c) la documentazione allegata alla domanda;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso che il parere dell'ASL sia stato effettivamente rilasciato e non invece sostituito da autocertificazione ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett. a) del DPR 06/06/2001 n° 380. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il prescritto termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

d. Dichiarazione di inagibilità. Utilizzazione abusiva di costruzioni.

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'articolo 26 del DPR 380 del 2001.

I proprietari che abitano o usano personalmente o consentono, anche a solo titolo gratuito, che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni prive di certificato di agibilità, sono denunciati all'Autorità giudiziaria ai sensi del D.P.R. 11 febbraio 1961, n. 257.

Qualora all'atto dell'accertamento dell'infrazione l'edificio o l'unità immobiliare interessata non possieda i requisiti per ottenere il certificato di agibilità, il Dirigente porrà un termine per la regolarizzazione dell'immobile, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà alla denuncia all'autorità giudiziaria.

Nei casi di pregiudizio per la salute, l'incolumità pubblica o per l'ambiente, ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso, attraverso opportune misure.

Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico in fabbricati esistenti ed abitati, il Dirigente, sentito l'Ufficiale sanitario o su richiesta dell'ASL, oppure in attuazione di piani di risanamento edilizio (L. 640/54) può dichiarare inabitabile o non usabile una costruzione o parte di essa a norma dell'art. 26 del DPR 380 del 2001.

È vietato comunque l'abitazione, l'uso o l'affitto di locali dichiarati inagibili.

Titolo VII

Strumenti di Attuazione

Art. 36 Piani urbanistici attuativi

Art. 37 Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata

Art. 38 Convenzione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata

Art. 36**Piani Urbanistici Attuativi**

Gli interventi urbanistici attuativi (PUA) sono progetti urbanistici attuativi, la cui approvazione costituisce, qualora siano previsti, condizione necessaria per la presentazione di un progetto edilizio. Gli interventi urbanistici attuativi sono gli strumenti attraverso i quali si attuano le previsioni contenute nel PUC, secondo le modalità e le procedure di cui agli artt. 26 e 27 della LR n. 16/04.

L'approvazione dei PUA non può comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti a diversa scala di rappresentazione grafica;
- b) la precisazione dei tracciati viari;
- c) le modificazioni del perimetro del PUA attuativo rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'impostazione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- d) le modifiche delle modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al DPR 380/01, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle qualità e dei pesi insediativi;
- f) miglioramenti conseguibili in assenza di incremento del carico urbanistico.

La giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso a costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico. In tal caso, le varianti al permesso a costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi. L'AC provvede alla stipula delle convenzioni disciplinanti o rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

I piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica sono:

- a) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) – Legge n. 167/62 e ss. mm.
- b) Piani per gli Insediamenti Produttivi – art.27 Legge n. 865/71 e s.m.i.
- c) Piani Particolareggiati di esecuzione (PPE) –art. 13 e seguenti Legge n. 1150/42 e s.m.i.
- d) Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (PI) – art. 16 Legge n. 179/92 ed art. 2 Legge Regionale Campania n. 3/96 e L.R. 26/(02)

Di iniziativa privata sono:

- a) Piani di Lottizzazione convenzionata – art. 28 Legge n. 1150/42 e s.m.i.

Di iniziativa pubblica e/o privata sono:

- a) Piani di recupero degli insediamenti abusivi – art. 29 Legge n. 47/85 e s.m.i.
- b) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (PdR)–art. 27 e seguenti Legge n. 457/78 e s.m.i.
- c) Altri Piani stabiliti da normative nazionali e regionali in materia.

Art. 37**Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata**

I PUA di iniziativa privata sono redatti sugli ambiti minimi di intervento individuati dallo strumento urbanistico vigente. La domanda di approvazione della proposta PUA di iniziativa privata, va redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma e il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale. Alla domanda va allegata la documentazione di cui a leggi, regolamenti e circolari nazionali e regionali vigenti e comunque:

- a) stralcio del piano urbanistico con l'individuazione della zona oggetto d'intervento;
- b) planimetria catastale aggiornata dello stato di fatto dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) elenchi catastali delle proprietà (edifici e aree) comprese nel piano, con l'indicazione, per i Piani di recupero, delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della Legge 457/78;
- d) documentazione dello stato di fatto, relativo a elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie etc...che evidenzino gli elementi fisici delle costruzioni, le condizioni statico-igieniche, destinazioni d'uso, la distribuzione delle proprietà, titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;

- e) schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata i tipi d'intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali.
- f) schemi progettuali relativi agli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica illustranti il nuovo assetto infrastrutturale, la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche;
- g) schemi progettuali relativi alle opere di urbanizzazione primarie poste a carico dei proletari, con indicazione degli allacciamenti alle reti esistenti;
- h) schemi progettuali relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, con indicazione analitica delle aree all'uso destinate;
- i) sezioni trasversali e longitudinali dello stato di fatto e del progetto relative all'ambito di intervento;
- j) schema di lottizzazione delle aree con progetto di frazionamento redatto su base catastale;
- k) relazione illustrativa comprendente programma, anche temporale di attuazione del piani;
- l) norme tecniche di attuazione;
- m) bozza di convenzione sottoscritta dai proprietari;
- n) valutazione revisionale di clima acustico ai sensi della Legge 447/95, nei casi in cui il Piano contenga insediamenti appartenenti alle tipologie previste dall'art. 8 c. 3. L'ufficio comunale preposto all'istruttoria del PUA attiva la procedura previa valutazione:
 - a) della conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiate del PUC alle indicazioni contenute in eventuali delibere consiliari;
 - b) della conformità del progetto alle disposizioni del presente RE;
 - c) della conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamenti nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il PUA è finalizzato.

Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta o nel caso in cui si renda necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il Responsabile del Servizio ne fa richiesta scritta all'interessato.

Il responsabile del Servizio dispone anche l'invio del PUA alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area dell'intervento. Ottenuti tutti i pareri, nulla-osta- autorizzazione richiesti, il Responsabile del Servizio trasmette il PUA alla Giunta Comunale per il procedimento di formazione di cui all'art. 27 della LR n. 16/04.

Art. 38

Convenzione dei Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata

I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi della LR 16/04. La convenzione da trascriversi a cura del proprietario dovrà prevedere:

- a) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge n. 847/64 e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche dei nuovi insediamenti;
- b) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- c) eventuali ulteriori prestazioni stabilite dall'AC, nel rispetto delle norme vigenti;
- d) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi, che non dovranno essere superiori ai dieci anni;
- e) congrue garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale.

Il rilascio dei titoli abilitativi nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impiego della preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Titolo VIII

Modalità d'intervento sull'edificato

Art.	39	Interventi di Manutenzione
Art.	40	Restauro e risanamento conservativo
Art.	41	Ristrutturazione edilizia
Art.	42	Sostituzione edilizia
Art.	43	Ristrutturazione urbanistica
Art.	44	Demolizione senza ricostruzione
Art.	45	Nuova costruzione
Art.	46	Varianti in corso d'opera
Art.	47	Recupero dei sottotetti
Art.	48	Variazione della destinazione d'uso
Art.	49	Interventi relativi a manufatti provvisori
Art.	50	Interventi relativi alle aree scoperte
Art.	51	Interventi relativi alle aree scoperte in zona agricola

Art. 39**Interventi di Manutenzione****a. Manutenzione ordinaria**

Ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01 si intendono per "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. A titolo esemplificativo:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazione d'acqua e umidità;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;
- tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale, salvo che nel caso di adeguamenti a piani attuativi (es. piano del colore) approvati;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagome e dei materiali;
- sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli impianti di serre;
- riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti;
- mutamenti di destinazione d'uso senza opere di cui all'art. 2 comma 5 della L.R. 28.11.2001 n. 19.

Per gli edifici industriali ed artigianali – con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. n. 1918/77 – sono considerate opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificare le caratteristiche complessive;
- siano interne al perimetro e non incidano su strutture portanti e sull'aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumento della superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con le norme del presente RE in materia di distacchi, altezze, rapporti di copertura, ed altri indici urbanistici.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione ordinaria anche la realizzazione di impianti e attrezzature necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, vasche di raccolta e opere di presa, impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni. Gli interventi di manutenzione ordinaria vengono eseguiti mediante comunicazione all'ufficio competente di cui al precedente Titoli.

b. Manutenzione straordinaria

Per manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso

Fanno parte di questa categoria anche gli interventi richiesti per il miglioramento antisismico delle strutture verticali ed orizzontali, (volte, solai, tetti) che non modifichino la struttura dei singoli componenti né le dimensioni delle unità immobiliari.

La realizzazione di nuove canalizzazioni per acqua, gas, telefono, energia elettrica, non devono comportare alterazione dell'estetica dei prospetti.

Negli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici di valore ambientale e paesistico ed in generale nelle aree di interesse storico, nonché su quelli di cui ai punti b) e c) dell'art. 136 del D. lgs 22/01/2004 n. 42 è vietato:

- alterare la posizione e la forma delle aperture delle finestre e porte originarie
- alterare pendenze, dimensioni e posizioni di rampe di scale interne ed esterne, se prospicienti corti e/o spazi aperti.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici
- realizzazioni e integrazioni di servizi igienico-sanitari e tecnologici ed opere volte a ridare efficienza fisica, funzionale e tecnologica a singole unità immobiliari o parti comuni interne ed esterne alle unità edilizie sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono considerati tali anche gli interventi che comportino, nell'ambito del volume esistente, integrazioni di spazi accessori per supporti tecnici, che come tali non entrano nel calcolo delle superfici delle singole unità.
- opere necessarie ad eliminare turbative da uso di materiali incongrui non ammessi o consigliati dal presente R.E. o dovuti a precedenti manomissioni;
- operazioni tese a rendere organici al tessuto storico, organismi edilizi modificati rispetto alla configurazione originaria ma non estranei all'intorno. In particolare gli interventi suddetti non devono comportare modifiche dei materiali di copertura e della posizione delle aperture verso l'esterno, né lo sfratto degli eventuali conduttori. Qualora le opere richiedano il temporaneo allontanamento di questi ultimi è richiesta la presentazione al Comune di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

Per evitare che ripetuti interventi su uno stesso immobile, complessivamente considerati, configurino un organismo edilizio sostanzialmente diverso dal precedente, gli interventi di Manutenzione Straordinaria debbono essere documentati anche in rapporto ad altri interventi nei cinque anni precedenti.

Nei manufatti destinati ad attività industriali o artigianali sono da intendersi interventi di manutenzione straordinaria le opere volte a conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti, nonché quelli di natura statica, igienica e tecnologica, sempre che non comportino aumento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale di cui al precedente Tit. V.

Art. 40**Restauro e Risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, volumetrici e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Si definisce intervento di restauro l'insieme di operazioni rivolte alla conservazione degli organismi edilizi che presentino un particolare e definito impianto tipologico unitamente a valori storico - artistici e/o storici e architettonici propri e correlati ai valori paesaggistici dell'ambiente in cui sono collocati. Per tali organismi si procede nel seguente modo:

a. Restauro scientifico

Il restauro si applica per tutti gli immobili assoggettati al vincolo di cui all'art. 10 del D. Lgs 22/01/2004 n° 42 e per tutti gli altri edifici di valore storico - culturale cui sia riconoscibile l'appartenenza significativa alla storia dell'arte e dell'architettura, anche del XX secolo. In tutti i casi di immobili assoggettati esclusivamente a interventi di restauro, l'obbligo è esteso ai parchi e ai giardini di pertinenza, che ne formano elemento costitutivo del paesaggio urbano.

Riguarda edifici, vincolati o meno, caratterizzati da impianto autonomo e da presenza di rilevanti valori storico-architettonici, da conservare integralmente. Sono definiti interventi di restauro quelli volti:

- alla conservazione dell'organismo edilizio, delle sue funzioni e dei suoi valori, mediante il consolidamento degli elementi costitutivi, l'eliminazione degli elementi estranei o storicamente falsi, l'inserimento di accessori ed impianti onde recuperarne l'uso, anche diverso da quello originario, sempre che con esso compatibile
- alla valorizzazione della costruzione in relazione agli effetti ambientali
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parti di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale o artigianale.

b. Risanamento conservativo

Si definisce risanamento conservativo l'insieme degli interventi destinati al recupero dell'edificio per garantire la conservazione e la funzionalità; essi riguardano le costruzioni il cui impianto tipologico sia individuabile ed architettonicamente qualificato e consistono in interventi di trasformazione, senza alterazioni volumetriche, allo scopo di ripristinare la struttura tipologica e l'aspetto originario nel caso in cui gli immobili da tutelare, isolati o inseriti in complessi stratificati, risultino fortemente deturpati da superfetazioni, aggiunte, aggregazioni interstiziali e simili. Il risanamento conservativo può contemplare la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari, nonché nuove destinazioni d'uso purché compatibili con la tutela degli immobili, dei contesti e del sito considerato nel suo insieme. Si attuano su unità che, pur non presentando particolari pregi architettonici od artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico o di altre caratteristiche morfologiche. Tali interventi prevedono la conservazione degli organismi nelle loro caratteristiche tipologiche, formali, strutturali e di rapporto con il contesto, migliorandone tuttavia la funzionalità complessiva, attraverso il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori ed impianti necessari alle nuove esigenze d'uso. Gli interventi dovranno tutelare in particolare, l'attuale configurazione volumetrica, raggiunta per stratificazioni successive, intesa come elemento costitutivo del loro valore ambientale.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla segnalazione certificata di inizio attività di cui al precedente Tit. IV.

Art. 41**Ristrutturazione edilizia**

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare le costruzioni edilizie mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, di nuove superfici e/o volumi, nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici fissati dalla vigente strumentazione urbanistica. A titolo esemplificativo:

- le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
- frazionamento di unità immobiliari;
- opere di consolidamento, rifrazione o innovazione delle strutture verticali;
- opere di consolidamento e rifrazione delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
- opere di risanamento, rifrazione o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- riorganizzazione distributiva d'uso di immobili o loro parti, che comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8;

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagome di quella esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Si applica quanto contenute nella Circolare 7 agosto 2003, n. 4174 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti recante *"Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia"*. Al fine di incentivare gli interventi tesi a rendere distacchi e allineamenti conformi alla vigente strumentazione urbanistica, per gli edifici che non rispettano tali previsioni è consentita la loro diversa collocazione sul lotto di pertinenza, fermo restando il rispetto di volumetria e sagoma.

Si considerano interventi di ristrutturazione anche quelli che prevedono l'ampliamento dell'edificio principale ottenuto attraverso la redistribuzione di volumetrie accessorie nell'ambito dello stesso lotto, a parità di volumetria complessiva e a condizione che per esse siano rispettate le norme della vigente strumentazione urbanistica in merito ad altezze, distanze relative ed allineamenti, fermo restando il divieto di aumento del rapporto di copertura esistente laddove esso già sia superiore a quello massimo fissato dalle vigenti norme.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/04 e s.m.i., gli interventi di ristrutturazione edilizia vanno preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia vengono eseguiti mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01

Qualora si tratti di interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, sagoma, prospetti o superfici, considerando il carattere di particolare pregio ambientale e paesaggistico del territorio di Vallo è obbligatorio il ricorso a permesso a costruire,

È consentita la ricostruzione di parti di edifici crollati e/o demoliti a seguito di eventi calamitosi o per altre cause di forza maggiore, a condizione che sia dimostrata la liceità delle preesistenze e che esista una documentazione probatoria della loro originaria consistenza.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con mutamenti della destinazione d'uso di più unità immobiliari, ovvero con aumento di superfici utili o volumi, ovvero con redistribuzione di volumetrie si applicano le norme di cui all'art. 18 Legge 765/67, come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 42**Sostituzione edilizia**

Gli interventi di sostituzione edilizia, rientrano nella tipologia della ristrutturazione e si riferiscono alla costruzione di manufatti previa demolizione dei preesistenti immobili, e sono finalizzati alla riqualificazione del contesto urbanistico attraverso la realizzazione di manufatti in sintonia con l'ambiente circostante.

Per gli interventi su indicati valgono i vincoli planimetrici e altimetrici dati dalla conformazione del lotto di pertinenza, dalla presenza di eventuali aree a verde, dal profilo altimetrico delle cortine edilizie o dei fabbricati confinanti.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono subordinati alla segnalazione certificata di inizio attività di cui al precedente Tit. IV, qualora mantengano l'ingombro volumetrico preesistente e le altre caratteristiche ivi elencate, in caso contrario a permesso a costruire di cui al precedente Tit. III.

Art. 43**Ristrutturazione urbanistica**

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

Per operazioni di ristrutturazione urbanistica si intendono gli interventi pubblici o privati finalizzati al miglioramento del tessuto edilizio esistente, previsti in piano attuativo, obbligatorio, riguardante il comparto oggetto di intervento.

Essi sono subordinati alla formazione di uno degli strumenti di attuazione di cui al precedente Titolo VII.

Art. 44**Demolizione senza ricostruzione**

Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti e all'utilizzazione successiva dell'area risultante a fini non edificatori.

È prescritta la conservazione di elementi di valore storico - documentario ritrovati o elementi isolati (lapidi, edicole, fontane, targhe antica numerazione civica, sculture o elementi lavorati).

Le demolizioni da eseguirsi nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione urbanistica, rientrano nell'atto autorizzativo di tali interventi.

Nel caso di demolizioni con carattere autonomo il permesso a costruire deve essere corredato da:

- stralcio degli strumenti urbanistici vigenti e delle relative norme attuative, relative all'ambito in cui l'immobile ricade
- planimetria in scala non inferiore a 1/500 individuante l'immobile oggetto d'intervento nel proprio contesto urbano;
- rilievo dello stato di fatto comprendente piante, sezioni e prospetti
- documentazione su caratteristiche e destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari
- relazione sulle modalità tecniche di demolizione e sul motivo che la rende necessaria.
- La comunicazione di inizio lavori di demolizione deve essere subordinato:
 - all'impegno di disinfezione del fabbricato immediatamente prima della demolizione
 - all'impegno di chiusura degli sghembi di fognatura rimasti inutilizzati
 - all'impegno di protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo
 - alla salvaguardia della stabilità, nel caso di demolizione parziale, della parte residua della costruzione
- al nulla osta delle competenti autorità, per gli immobili assoggettati a tutela.

Art. 45**Nuova costruzione**

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli. Sono altresì da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla lettera f).

E' possibile costruire sui lotti interclusi o dichiarati giardini di pertinenza di fabbricati esistenti, sempreché sussistano tutte le seguenti condizioni:

- deve ricadere in Z.T.O. ove si consenta l'edificazione;
- deve essere identificato catastalmente come particella autonoma in data precedente all'approvazione dello strumento urbanistico vigente;
- deve avere la possibilità di accedere alle urbanizzazioni primarie così come definite dall'art. 4 comma 1 della Legge n. 867/64;
- deve avere accesso diretto alla strada pubblica o privata anche attraverso servitù perenne di passaggio rilevabile da atti registrati;
- non deve essere asservito urbanisticamente alla costruzione di altro edificio;
- non deve essere stato asservito ad area di parcheggio di altro edificio ai sensi dell'art. 41 sexies Legge n. 1150/42 come modificato dall'art. 2 comma 2 Legge n. 122/89 limitatamente al periodo di validità dell'asservimento stesso.

b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

c) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;

d) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, in conformità al Regolamento Comunale in materia;

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

f) Gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume ~~non~~ superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque in conformità con le norme del PUC;

g) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 46**Varianti in corso d'opera**

Le varianti in corso d'opera, a seconda delle finalità, sono distinte in:

1) Varianti ordinarie

Sono varianti ordinarie quelle che:

- sono conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
- non comportano modifiche alla sagoma (non costituisce modifica di sagoma la rilocazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale comunque da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione);
- non comportano modifiche della superficie utile;
- non modificano la destinazione d'uso delle intere costruzioni;
- non modificano il numero delle unità immobiliari;
- non riguardano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 e successive modificazioni e integrazioni;
- non comportano aumento di volumetria o di superficie, eccedenti i limiti di legge.
- comportano esclusivamente incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;
- non riguardano interventi di restauro (art. 31 L. 5/8/1978 n. 457).

L'approvazione deve essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Le pratiche sono istruite entro sessanta giorni dalla data della loro presentazione: la loro approvazione, da parte del Dirigente competente, costituirà provvedimento di modifica della autorizzazione o permesso a costruire già rilasciato.

Il titolare del provvedimento, ove previsto, deve corrispondere l'eventuale maggiore importo del contributo di costruzione.

2) Varianti minori (art. 2.60.7.g. della L. 23/12/1996 n. 662)

Sono varianti minori quando trattasi di varianti:

- ad autorizzazioni e concessioni edilizie già rilasciate, a segnalazione certificata di inizio attività già presentate, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterano la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire;
- che non riguardano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 e successive modificazioni e integrazioni;

Sono subordinate a segnalazione certificata inizio attività da presentare prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3) Varianti su immobili vincolati

Nel caso di varianti ordinarie o minori, di cui ai precedenti punti 1. e 2., si può procedere ai lavori, se la S.C.I.A. è accompagnata da nulla osta dei competenti organi di tutela.

Art. 47

Recupero dei sottotetti

Ove il Consiglio Comunale non ne abbia, con propria delibera, fatto esplicito divieto, i proprietari di sottotetti esistenti alla data di cui alla L.R. 19/2009 Piano casa possono presentare richiesta di permesso a costruire per la ristrutturazione edilizia, per il loro recupero a fini abitativi, ai sensi della LR. 15/2000.

La richiesta è subordinata alla verifica di tutte le seguenti condizioni:

- a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della legge 23 dicembre 1994 n. 724;
- c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. Negli edifici siti al di sopra dei 600 metri sul livello del mare è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla precedente lettera c), è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro Sanità datato 5 luglio 1975, pubblicata sulla G.U. 190 del 18 luglio 1975.

Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.

Valgono le norme igieniche, funzionali e di deroga di cui alla citata LR 15/2000.

Art. 48**Variazione della destinazione d'uso**

Sono interventi, con o senza opere edilizie, le sostituzioni, all'interno di unità edilizie o di singole unità immobiliari, delle attività o funzioni esistenti con altre diverse da quelle ammesse.

Essi non possono essere assentiti nel caso in cui aumentino il carico urbanistico, cioè la potenziale incidenza sulla distribuzione degli impianti urbanistici e dei servizi pubblici costituendone in tal caso variazione essenziale ai sensi dell'art. 8 della L. 47/85.

In caso di mutamenti senza esecuzione di opere, non occorre alcun titolo abilitativo o comunicazione al Comune.

In caso di variazione con opere edilizie si dovrà produrre tutta la documentazione prevista dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento).

Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, i mutamenti che comportino il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti ed all'interno di ciascuno di essi:

- funzioni abitative (permanenti e/o turistiche)
- funzioni direzionali, (finanziarie, assicurative, studi professionali, servizi di interesse generale, ...)
- funzioni commerciali, artigianato di servizio
- funzioni produttive (industriali e artigianali)
- funzioni agricole, depositi
- funzioni di supporto tecnologico: raccolta acque piovane, raccolta differenziata rifiuti, sistemi di approvvigionamento a rete.

In aree sottoposte a vincolo ambientale è necessario il parere della Soprintendenza B.A.P.S.A.E.

Art. 49**Interventi relativi a manufatti provvisori**

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a permesso a costruire, da rilasciarsi entro 45 giorni dalla richiesta, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

Art. 50**Interventi relativi alle aree scoperte**

Sono interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione delle parti del lotto non utilizzate ai fini edificatori.

Rientrano in tale categoria le aree scoperte cedute al Comune quali superfici a standard, ai sensi del D.M. 1444/68.

Tali interventi devono essere:

- definiti mediante appositi elaborati grafici in scala adeguata, rappresentanti le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature e le loro essenze, e ogni altro elemento significativo del progetto.
- illustrati mediante relazione di accompagnamento, la quale evidenzia, tra l'altro, la compatibilità delle alberature e della sistemazione dell'area con l'ambiente circostante.

Gli interventi sono assentiti attraverso la procedura prevista per gli interventi edilizi ai quali essi vengono associati.

L'abbattimento di alberi di alto fusto è subordinato al preventivo parere favorevole del Settore Competente e comunque per tutte le alberature di pregio (ulivi, ...) è prescritto il reimpianto in altro luogo

competente ufficio comunale, da rilasciarsi mediante formale comunicazione scritta.

Gli interventi sul patrimonio non edificato sono assentiti attraverso le procedure stabilite per gli interventi edilizi ai quali sono associati, e sono valide le medesime necessità di tutela e

quindi di intervento al fine del recupero attraverso operazioni volte a manutenzione, conservazione e ristrutturazione.

Quando trattasi di autonomi interventi di sistemazione, sono assoggettati alla normativa relativa alla categoria d'intervento ad essi associata.

Il limite minimo di permeabilità ammesso per le aree destinate a verde pubblico o privato non può scendere al di sotto del 50% della superficie totale dell'area.

I progetti di manutenzione o progettazione relativi alle aree verdi devono essere redatti da tecnico competente (agronomo o laureato in scienze forestali).

Art. 51

Interventi relativi alle aree scoperte in zona agricola

Fatti salvi gli scavi e i movimenti di terra riguardanti interventi edificatori autorizzati con regolare permesso a costruire, nelle z.t.o. del tipo E, come indicate dal vigente PUC, possono altresì essere realizzati con SCIA o altro provvedimento consentito, previa acquisizione dei pareri e nulla-osta previsti per le aree assoggettate a particolari vincoli, modificazioni morfologiche mediante movimenti di terra comportanti variazione del preesistente piano di campagna non eccedente un'altezza media di 1,00 mt.

I lavori di scavo e rinterro devono essere eseguiti nel pieno rispetto dei diritti dei terzi confinanti.

La sistemazione a terrazze o a ciglioni dei terreni, ferme restando le prescrizioni di cui al primo comma del presente articolo, non potrà eccedere una altezza di mt. 2,00. La distanza del piede delle scarpate dai fondi alieni non potrà essere minore dell'altezza della scarpata stessa. I muri di sostegno andranno eseguiti, preferibilmente, con pietrame a secco. Qualora sia necessaria la realizzazione di strutture in cemento armato, queste andranno rivestite in pietra naturale locale.

E' vietato lo scavo o il rinterro nelle aree boschive, in quelle coperte da vegetazione ripariale e nella fascia di 10 mt dagli argini dei corsi d'acqua.

Alla SCIA, vanno allegate:

- relazione tecnica che dimostri la fattibilità dell'intervento di modificazione morfologica, sotto il profilo geologico, ambientale ed agronomico, in funzione delle specifiche finalità da raggiungere;
- sezioni in numero sufficiente a dimostrare il rispetto dei limiti di altezza;
- progetto esecutivo delle opere di regimazione delle acque meteoriche, volte a garantire il normale deflusso senza aggravio degli scoli esistenti.
- documentazione necessaria per l'acquisizione dei pareri degli altri Enti se non già ottenuti ed allegati alla SCIA.

Titolo IX

Requisiti specifici per destinazione d'uso

- Art. 52 Edilizia residenziale
- Art. 53 Parcheggi e autorimesse
- Art. 54 Locali ad uso commerciale, artigianale o industriale e per depositi
- Art. 55 Edifici ad uso di residenza collettiva
- Art. 56 Complessi ricettivi complementari all'area aperta
- Art. 57 Edilizia rurale
- Art. 58 Impianti di telecomunicazione, radiotelevisivi e installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Art. 52**Edilizia residenziale**

Le norme contenute nel presente articolo valgono per gli intervenuti nuovi e di ristrutturazione nel settore dell'edilizia residenziale e delle abitazioni di supporto temporaneo ad attività lavorative, baracche di cantiere e simili, o carattere transitorio, ricoveri e rifugi montani; o provvisorio per vacanze, bungalow e tende.

a. Abitabilità di locali ed edifici residenziali

Un organismo edilizio è riconosciuto abitabile quando ne si constati la rispondenza a leggi e norme; si accerti l'idoneità tecnica dei materiali; si verifichi il raggiungimento di valori minimi di prestazione (requisiti fisico-tecnici e igienico-ambientali) per le diverse parti.

b. Locali interrati e seminterrati

È vietata l'utilizzazione dei locali interrati e seminterrati a fini residenziali.

L'uso di locali seminterrati è consentito per locali pubblici, forni per commestibili, servizi, uffici, laboratori, negozi, ecc. a condizione che:

- l'altezza non risulti, salvo valori maggiori prescritti da norme specifiche o dal presente regolamento, inferiore a m.2,70, di cui almeno 1,60 fuori terra
- il piano di calpestio risulti al di sopra del livello massimo della falda acquifera
- sia possibile il collegamento per lo scarico delle acque nere e bianche
- siano adottati idonei provvedimenti atti a garantire la protezione dall'umidità
- siano rispettati i requisiti di illuminazione, ventilazione e sicurezza validi per la particolare destinazione d'uso del locale

c. Sottotetti

I locali sottotetto possono essere abitati se assoggettati agli interventi di cui al precedente art. 47 e rispondenti ai requisiti di cui alla LR. 15/2000.

d. Dimensioni degli alloggi

Le dimensioni degli alloggi devono risultare conformi alle norme nazionali e regionali, agli strumenti urbanistici vigenti e alle presenti norme.

Qualora un vano presenti altezza variabile è consentita in alcune porzioni di esso un'altezza inferiore alla minima, a condizione che la cubatura del vano stesso risulti non minore di quella che si avrebbe con l'altezza costante coincidente con l'altezza minima.

Non saranno considerate praticabili né computabili ai fini del calcolo della superficie utile le superfici che presentino altezza inferiore a m.1,80.

La superficie utile abitabile secondo l' art. 2 della L.R. 02/07/1997 n. 18 non dovrà essere inferiore a 45 mq per un nucleo familiare non superiore a 2 persone, non inferiore a 55 mq per 3 persone, non inferiore a 65 mq per 4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 85 mq per 6 persone, non inferiore a 95 mq per più di 6 persone, calcolata secondo le norme convenzionali, intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre dei vani privi di luci.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento di edifici vincolati, constatata l'impossibilità di rispettare i minimi dimensionali imposti, il Dirigente responsabile del servizio, può concedere deroga alle presenti norme, purché gli interventi previsti portino comunque ad un miglioramento delle condizioni di abitabilità ed utilizzabilità dei locali e siano rispettati i requisiti igienico-ambientali e di benessere di cui al presente regolamento.

Art. 53**Parcheggi e autorimesse**

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza ad uso abitativo nelle zone residenziali, ai sensi dell'art. 2 Legge 24.03.89 n.122 devono essere previsti, nell'ambito del lotto, parcheggi privati (autorimesse) coperti o scoperti in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione fuori terra. La quantità eccedente rispetto a dette superfici rientra, se

coperta e fuori terra, nel computo dei volumi ammessi. Le aree per parcheggi rientrano nella superficie fondiaria di pertinenza della specifica costruzione.

Rientrano nella superficie territoriale le aree da destinare a parcheggi pubblici, di cui al D.M. 1444/68. Le superfici destinate a verde vengono computate, al fine di incentivare l'uso del verde e delle alberature, nella superficie complessiva del parcheggio, purché tale superficie abbia funzione di separazione ed ombreggiatura delle zone di sosta.

Nelle zone di sosta veicolare, sia pubbliche che private, deve essere assicurata una facilità di parcheggio in relazione alle scelte di organizzazione urbanistica previste.

La superficie necessaria per un posto auto è fissata in mq. 20, comprensivi di una quota parte relativa al necessario spazio di accesso. Le zone di pura sosta devono avere una profondità non inferiore a m. 5 e una larghezza di 2,5 m.

Le autorimesse di tipo collettivo sono soggette alle norme di sicurezza statali e regionali vigenti ed al presente regolamento.

Le autorimesse singole costituiscono un elemento spaziale accessorio dell'alloggio fruibile dagli utenti dell'alloggio stesso; il loro dimensionamento deve tenere conto dei minimi funzionali, particolarmente per quanto riguarda le operazioni di carico e scarico. L'apertura di accesso deve essere tale da consentire le manovre di ingresso e uscita dell'autovettura; deve avere quindi una larghezza di almeno m.2,10. L'altezza interna dell'autorimessa non deve essere inferiore a m.2,40.

Il pavimento deve essere conformato in modo tale da consentire il deflusso delle acque verso un pozzetto sifonato con caditoia di collegamento alla rete di smaltimento delle acque bianche.

Nel sottosuolo, ai piani seminterrati e al piano terra di edifici esistenti possono essere realizzati parcheggi, anche in deroga agli strumenti ed alle convenzioni urbanistiche attuative delle previsioni di PUC ed al presente regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89.

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 forte 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 ai 100 cm, per la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti. Le zone interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenza 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, con particolare attenzione al sistema di drenaggio e di convogliamento della parte delle acque meteoriche non direttamente assorbita: il progetto dovrà garantire un adeguato smaltimento differenziato e cadenzato in modo da evitare, in caso di forti piogge, l'eccessivo carico sulla rete fognaria o l'accumulo ed il ristagno. Le opere interrate destinate a parcheggio saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente sulla sicurezza, sull'inquinamento dell'aria e sul superamento delle barriere architettoniche. In particolare tutte le opere accessorie emergenti dal sottosuolo (muretti di protezione, ingressi, rampe, torrioni, canne di ventilazione, scale di sicurezza, montato, ascensori,...) dovranno ispirarsi a criteri di minimo impatto ambientale, attraverso la più opportuna scelta progettuale di forma, materiali e colori.

Art. 54

Locali ad uso commerciale, artigianale o industriale e per depositi

a. Locali ad uso commerciale

I locali per essere idonei all'uso commerciale debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- altezza non inferiore a mt. 3,00;
- dotazione di impianti e dispositivi, previsti dalle norme vigenti, atti a garantire la pubblica incolumità;
- accessibilità da parte dei portatori di handicap secondo il disposto della L. 13/89 e del DM 236/89;
- servizio igienico;

Oltre ai requisiti di cui al precedente comma, va rispettato il disposto di cui al DM 375/88 e al D. Lgs. n. 114/98, e successive integrazioni e modificazioni.

b. Locali ad uso artigianale o industriale

I locali adibiti all'uso produttivo, sia artigianale che industriale, debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- altezza non inferiore a mt. 3,00. Per attività artigianali di servizio almeno 2,70 mt. se non diversamente previsto da leggi particolari;
 - impianti e dispositivi atti a garantire la prevenzione dagli infortuni;
 - accessibilità da parte dei portatori di handicap secondo il disposto della L. 13/89 e del DM 236/89;
 - servizi igienici in numero adeguato agli addetti;
- Nei casi previsti, va acquisito il nulla-osta dell'ispettorato del Lavoro.
Negli edifici volti ad accogliere attività speciali andranno applicate tutte le norme specifiche.
Vanno rispettate le norme antinquinamento di cui alle vigenti norme.

c. Locali adibiti a deposito

I locali adibiti al deposito e alla conservazione di materiali, debbono rispondere ai normali requisiti igienici necessari ad evitare problemi alla salute pubblica. A tale scopo quelli destinati alla conservazione, anche di breve durata, di derrate alimentari debbono risultare ben aerati e presentare:

- pareti ricoperte fino ad una altezza di almeno 1,70, di piastrelle in grès ceramico o altro materiale impermeabile
- pavimento in battuto di cemento o altro materiale resistente
- scarico sifonato delle acque di lavaggio collegato alla rete fognaria.

Per tali locali, se posti ai piani superiori o comunque non direttamente insistenti sul terreno, i solai devono essere dimensionati in rapporto al carico previsto. Per i solai esistenti va verificata l'idoneità statica, mediante perizia di un tecnico abilitato.

Art. 55

Edifici ad uso di residenza collettiva

I locali adibiti ad attività turistico - ricettiva quali alberghi, motel, locande e pensioni, debbono risultare conformi alle prescrizioni di cui al RD 1102/25, DPCM 13/09/2002, DM 9/4/94, Circ. M.I. n. 1226/94 nonché alle Leggi regionali vigenti in materia.

In particolare, ai sensi della L.R. 15/84, sono alberghi gli esercizi pubblici, ubicati in uno o più stabili, o parte di stabili, a gestione unitaria che forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.

Essi devono possedere:

- a) gli impianti e dispositivi atti a garantire la prevenzione dagli infortuni;
- b) le condizioni di accessibilità da parte dei portatori di handicap, ai sensi della L. 13/89 e del DM 236/89;
- c) camere destinate alla ricettività in numero non inferiore a sette;
- d) servizi igienici in misura di almeno uno per ogni dieci posti letto, e almeno uno fruibile da portatori di handicap;
- e) un lavabo con acqua corrente calda e fredda per ogni camera;
- f) un locale ad uso comune.

L'attribuzione della classifica, svolta dal Comune ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, è obbligatoria ed è condizione indispensabile per il rilascio della licenza di esercizio, la quale deve contenere le indicazioni relative alla denominazione, classificazione, numero delle camere e dei letti, periodo di apertura (stagionale o annuale) e ubicazione.

Gli alberghi classificati a 5 stelle assumono la denominazione aggiuntiva "Lusso" mediante autorizzazione del Comune, quando siano in possesso degli standard tipici degli esercizi di classe internazionale stabiliti dalle vigenti legge regionale.

Per l'assegnazione di una determinata classifica, i titolari della licenza di esercizio delle aziende ricettive alberghiere devono inoltrare apposita domanda nei termini di cui all'art. 11 della citata LR 15/84.

E' fatto obbligo di esporre in modo ben visibile, all'esterno o all'interno di ciascuna azienda ricettiva alberghiera ed all'aria aperta, il segno distintivo corrispondente al numero di stelle assegnate. La classificazione ha validità per un quinquennio con decorrenza dal 1° gennaio.

Le dipendenze delle aziende ricettive alberghiere devono essere ubicate nelle immediate vicinanze della casa madre e vengono classificate sulla base dei requisiti posseduti.

La denominazione per ciascuna azienda è attribuita previa approvazione del Comune.

La denominazione di una azienda ricettiva non può essere assunta da altre aventi sedi nello stesso territorio comunale né, in caso di azienda cessata, senza formale autorizzazione del titolare dell'azienda stessa cessata, fatta salva l'applicazione delle norme del Codice Civile vigenti in materia.

Art. 56

Complessi ricettivi complementari all'area aperta

Le aziende ricettive all'aria aperta sono esercizi pubblici a gestione unitaria costituiti da complessi organizzati in forma di campeggi e di villaggi turistici, attrezzati per fornire, ai sensi della DPCM 13/09/2002, ospitalità in spazi dotati di unità abitative proprie stabili o mobili o comunque atti a ricevere turisti forniti di mezzi di pernottamento e soggiorno autonomi e trasportabili.

I campeggi sono esercizi ricettivi a gestione unitaria, attrezzati in aree recintate per la sosta in apposite piazzole e per il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di unità abitative quali tende e altri mezzi autonomi di pernottamento. Possono essere dotati di piazzole con unità abitative proprie con tende o altri allestimenti stabili o mobili dell'azienda destinati al soggiorno di turisti non provvisti di mezzi propri, in misura non superiore al 30 per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

I villaggi turistici sono esercizi ricettivi aperti al pubblico a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno in unità abitative proprie, stabili o mobili, in apposite piazzole destinati ad ospitare turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento.

Ogni unità abitativa propria non può avere una superficie abitabile, compresi gli eventuali servizi, inferiore a mq. 15 e superiore a mq. 40. I villaggi turistici possono essere dotati di piazzole libere da allestimenti da destinare a turisti provvisti di mezzi di soggiorno autonomi e trasportabili, in misura non superiore al 20 per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate. Le piazzole dotate di allestimenti stabili non possono superare il 60 per cento delle piazzole complessivamente autorizzate. Assumono la denominazione "alberghieri" i complessi turistici ricettivi all'aria aperta caratterizzati dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili inseriti in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.

In base a quanto previsto dalla L.R. 26/3/93 n. 13, le aree destinate ad attività ricettiva all'area aperta o a villaggi turistici vanno assoggettate a piano di lottizzazione convenzionato.

Il successivo allestimento dei complessi ricettivi è subordinata al rilascio del permesso di costruire ed al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dei costi di costruzione.

I complessi ricettivi all'aria aperta:

- a) devono essere completamente recintati;
- b) devono essere articolati in piazzole, libere o allestite, per la sosta ed il soggiorno dei turisti ed in altre aree destinate ai servizi;
- c) possono essere dotati di ristorante, bar, spaccio, bazar ed altri servizi accessori, nonché, di impianti ed attrezzature sportive e ricreative riservate ai soli ospiti;
- d) devono essere dotati di parcheggi per un numero di posti auto almeno pari a quello delle piazzole;
- e) il rapporto fra superficie coperta e persone ospitabili per ogni allestimento stabile non deve essere inferiore a mq. 3.75.

Nel caso sia previsto il posto auto nell'ambito della piazzola la dimensione di questa deve essere incrementata di mq. 10. Le superficie destinata a posto auto delle piazzole può essere portata in diminuzione di quella complessivamente destinata a parcheggi.

Le piazzole non possono avere una superficie inferiore a mq. 60. In zone di particolare pregio ambientale o di particolari caratteristiche geomorfologiche del terreno, che ne impediscono o limitano i movimenti di terra o altri interventi di adeguamento dei luoghi, possono essere consentite piazzole di misura inferiore, purché, il rapporto tra la superficie complessiva del campeggio al netto delle aree di uso comune e pubblico ed il numero delle piazzole non sia inferiore a mq. 50 per piazzola.

I complessi ricettivi all'aria aperta devono avere un'area di insediamento non inferiore a 10.000 mq.

a. Aree libere, a verde, piazzole

È vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto di essenze pregiate e alla rimozione di sottobosco e macchia per più del 50%.

È consentito il parziale livellamento del terreno, purché esso sia eseguito in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m 1,50. Gli eventuali differenti delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali.

È prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, qualora non esistano in loco. Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate, con esclusione di materiali plastici, lastre in eternit, o similari.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalow, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 120. Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiali leggeri, con una densità media di 4 persone. È consentita la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

b. Parcheggi e strade interne

In prossimità del locale di ricezioni deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree per il parcheggio, appositamente segnalate e ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto. Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio. Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

c. Servizi e attrezzature comuni

Per servizi e attrezzature comuni si intendono, bar, ristoranti, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreativo (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20
- 1 box doccia ogni 25 persone o frazione di 25
- docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone

I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo. Le attrezzature di uso comune devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente. Per le coperture è vietato l'uso dei materiali plastici, lamiera metalliche e similari.

d. Attrezzature tecnologiche

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate:

a) Impianto idrico

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 l. di acqua/g./persona e deve essere dotato di serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore. Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di l. 10 / persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300.

L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile per una quantità minima di 60 l/persona. La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche

Deve essere realizzata secondo le vigenti norme e quanto contenuto nel presente R.E. e deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti. Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, e devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

d) Impianto elettrico e di illuminazione

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati e interrati nelle aree esterne alle piazzole. L'impianto di illuminazione deve prendere punti-luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni. Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

e) Impianto antincendio

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da potere essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti. In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m 50 dalla piazzola più lontana. Inoltre è opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

Art. 57

Edilizia rurale

Per i fabbricati rurali vengono individuate classi di requisiti specifici in relazione all'uso che di questi viene fatto

a. Uso abitativo

Costituiscono unità abitative rurali o coloniche, le costruzioni di cui al D.L. 557/93, art. 9, comma 3. Esse sono soggette alla rispondenza a tutti i requisiti fisico-tecnici ed igienico-ambientali relativi alle costruzioni per civili abitazioni, contenuti nel presente regolamento ed, inoltre, devono essere provviste degli stessi impianti considerati indispensabili per l'edilizia residenziale urbana.

Le nuove residenze rurali devono essere fisicamente separate e ad opportuna distanza dai corpi di fabbrica destinati a servizio aziendale - di cui ai successivi punti b, c, d - e, per quanto possibile, sorgere in luogo salubre e al riparo dai venti freddi. Nella progettazione delle residenze rurali è opportuno tener presente le seguenti indicazioni, relative al rapporto intercorrente tra tipologia edilizia e modello di conduzione aziendale:

- nel caso di conduzione di piccoli fondi è preferibile prevedere costruzioni isolate, mentre nel caso di aziende con salariati fissi, operai e maestranze residenti permanentemente, è preferibile prevedere costruzioni di tipo abbinato, a schiera o a corte
- nel caso di salariati assunti periodicamente per l'esecuzione di lavori stagionali, le abitazioni collettive devono rispondere alle norme di regolamento per l'igiene e il lavoro nonché alla legge sanitaria. Nelle abitazioni collettive deve essere previsto un refettorio, una cucina, un dormitorio e servizi igienici adeguati al numero di persone fruente l'alloggio.

b. Servizio alle aziende

Sono fabbricati di servizio alle aziende: i fienili, i depositi per prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, ricovero macchine ed attrezzi. Nella progettazione è opportuno tener presente:

- i fienili devono essere costruiti sufficientemente distanti dagli altri fabbricati per circoscrivere eventuali pericoli d'incendio.
- nei magazzini per ortofruttili di tipo aziendale devono essere previsti due distinti reparti: a) locali di lavorazione b) locali di conservazione.

In questi ultimi si dovrà prevedere il pavimento rialzato di almeno 90 cm sul piano di campagna per agevolare le operazioni di carico e scarico dei mezzi di trasporti, nonché un'ampia superficie vetrata (1/5 - 1/10 della superficie del locale, a seconda che prevalgono lavori invernali o estivi) per assicurare una illuminazione naturale uniforme.

Devono essere inoltre provvisti di locali per l'immagazzinamento temporaneo dei prodotti e locali per il lavaggio, la cernita e l'incassettamento. I locali di conservazione devono essere dotati di apposite celle frigorifere per assicurare il mantenimento dei prodotti ad una temperatura compresa tra 0 e 8°C.

c. Allevamento di animali domestici per autoconsumo

Le costruzioni adibite all'allevamento di animali domestici, quali i pollai, conigliere, porcili, ecc. devono essere realizzate in struttura muraria. I porcili devono distare almeno 10 m. dalle residenze e dalle strade ed essere sufficientemente aerate mediante idonee aperture. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare le opere di pulizia. I pollai e le conigliere devono essere possibilmente distaccati dalle residenze e, comunque, non possono essere in diretta comunicazione con le stesse.

d. Allevamenti zootecnici

Gli allevamenti zootecnici possono essere consentiti nelle zone boschive e pascolive e nelle altre zone "E" incolte da almeno due anni. Tale qualità va certificata mediante idoneo documento da allegare alla richiesta di permesso a costruire, conformemente al disposto della LR n° 14/82 come modificata dalla LR 2/1987.

e. Allevamenti zootecnici aziendali

Per allevamento zootecnico aziendale si intende quello nel quale il carico di bestiame medio annuo complessivo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata (S.A.U.), ed in cui almeno il 40% delle unità foraggiere (U.F.) consumate nell'anno per l'alimentazione del bestiame può essere prodotto in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento. Per gli allevamenti suinicoli di zootecnia minore tale percentuale di auto approvvigionamento è ridotta al 35%.

Nelle costruzioni destinate agli allevamenti zootecnici aziendali devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici più idonei alla difesa contro l'umidità ed atti ad impedire la dispersione nel terreno circostante dei liquami e del materiale di rifiuto. Il dimensionamento dei ricoveri deve essere fatto in funzione del sistema di allevamento, del ciclo di produzione e del numero di capi allevati differenziati in capi grossi e capi piccoli.

Le nuove costruzioni devono essere indipendenti dalle residenze rurali; nel caso di interventi su fabbricati esistenti destinati alla produzione zootecnica ed ubicati in aderenza alla abitazione rurale, occorre provvedere a separare tali fabbricati dalla abitazione, avere aperture a distanza minore m.3 in linea orizzontale da eventuali finestre dell'abitazione che si aprono sulla stessa facciata.

Le pavimentazioni, le mangiatoie e le cunette di scolo devono essere realizzate in materiale impermeabile. L'orientamento dei ricoveri deve essere tale da garantire il massimo soleggiamento. È buona norma dotare i ricoveri di adeguate finestrate e delle necessarie coibentazioni per consentire di raggiungere condizioni ambientali vicine a quelle ottimali caratteristiche delle specie animali allevate. Nel caso in cui tali allevamenti zootecnici aziendali siano destinati alla produzione del latte alimentare e/o da trasformazione, le stalle per vacche da latte ed i ricoveri ovini-caprini per l'allevamento da latte devono essere dotati di idonei locali attigui destinati alla filtrazione, refrigerazione ed eventuale vendita del latte, nonché al deposito e al lavaggio dei recipienti con acqua potabile. In particolare nei ricoveri per allevamenti di tipo misto (latte e carne) il reparto da latte deve essere separato da quello da carne mediante tramezzo murato fino al soffitto, permettendo tuttavia il collegamento tra i due reparti. Per i ricoveri provvisti di sala mungitura e locali annessi si deve prevedere che il pavimento e le pareti, almeno fino all'altezza di 2 m, siano perfettamente lavabili, che le poste e le corsie non siano sdruciolevoli anche in presenza di acqua, che ciascuna posta sia dotata di pozzetto per la raccolta delle deiezioni e di relativa fognatura; che la fossa del mungitore disponga di una condotta per l'allontanamento delle acque di lavaggio; che il locale sia ben ventilato e che presenti un grado di coibenza termica tale da non provocare condensazioni. Si deve prevedere il rivestimento con materiali resistenti all'azione degli acidi, sia nella sala di mungitura sia nella sala del latte.

f. Allevamenti zootecnici industriali

Per allevamento zootecnico industriale (o intensivo) si intende l'allevamento nel quale il carico di bestiame medio annuo complessivo supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie e che non raggiunge il grado di autoapprovvigionamento fissato per gli allevamenti zootecnici aziendali e/o interaziendali. Gli allevamenti zootecnici industriali sono compresi nell'elenco delle attività insalubri di prima classe di cui a D.M. 23.12.76 e pertanto sono assoggettabili alla disciplina vigente in materia (T.U.LL.SS.R.D. 27.07.1934 n.1265 e succ. mm.).

Le caratteristiche strutturali e d'esercizio delle costruzioni per allevamenti industriali con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività agro zoindustriale sono approvate dal Dirigente responsabile del servizio sentiti l'Ufficiale Sanitario ed il Veterinario comunale per le loro rispettive competenze.

Per la prevenzione dell'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e profonde, vigono in materia le norme del D. lgs 11/05/1999 n. 152. Resta comunque fissata l'impossibilità di fare ricorso alla fertirrigazione per lo spandimento, senza pre – trattamenti depurativi, dei liquami. Sono assoggettati alla stessa disciplina i macelli, le costruzioni adibite alla lavorazione e deposito di pelli, ossa, penne di residui animali.

Art. 58

Impianti di telecomunicazione, radiotelevisivi e installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Per l'installazione, il monitoraggio e la localizzazione degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, si farà riferimento al Regolamento comunale approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 26 del 19/10/2009.

Per l'installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile il riferimento sarà dato dalla "Piano territoriale per l'installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile nel Comune di Vallo della Lucania" approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 25 del 19/10/2009.

Titolo X

Sfruttamento delle risorse

Art. 59 Sfruttamento delle falde acquifere
Art. 60 Edilizia alberghiera e impianti ricettivi

Art. 59**Sfruttamento delle falde acquifere**

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere sono soggette a permesso a costruire, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nullaosta di organi statali e regionali. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a permesso a costruire con atto d'obbligo.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta dell'Ente, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura dei pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrologico, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese del richiedente. L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto consortile nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la massima quantità d'acqua estraibile, i modi ed i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per mc non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamento all'acquedotto consortile oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare l'eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona senza alcun compenso o risarcimento.

È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a specifica autorizzazione, fermo restando eventuali autorizzazioni o nulla osta degli altri organi statali e regionale competenti.

Art. 60**Edilizia alberghiera ed impianti ricettivi**

Ai fini dei relativi permessi di costruire, nonché delle caratteristiche costruttive, gli edifici destinati alla funzione ricettiva devono essere classificati secondo le modalità e con i requisiti fissati dall'art. 2 della Legge Regionale n. 15/84 e del relativo allegato. Gli alberghi, le pensioni e i motel esistenti devono essere adeguati alle caratteristiche di ricettività e della dotazione di impianti per essi fissata dalla citata Legge Regionale n. 15/84 e s.m.i.

La trasformazione derivante dalle opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari (quali campeggi, villaggi turistici, costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili) è subordinata a permesso a costruire.

Il permesso a costruire per l'allestimento dei complessi suddetti può essere rilasciato dall'Autorità competente soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

Titolo XI

Requisiti tecnici per la sicurezza delle opere edilizie

- Art. 61 Protezione antincendio degli edifici
- Art. 62 Sicurezza da fulmini
- Art. 63 Sicurezza da incidenti di caduta
- Art. 64 Sicurezza nell'uso degli impianti
- Art. 65 Sicurezza alla stabilità delle strutture
- Art. 66 Prescrizioni ulteriori per la sicurezza degli edifici
- Art. 67 Eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 61**Protezione antincendio degli edifici**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire la salvaguardia dell'incolumità delle persone in caso di incendio.

Gli abitanti, anche inabili ed ammalati, devono poter abbandonare i locali in modo autonomo e ricevere, nel caso, agevolmente i soccorsi esterni.

Per i progetti di nuova costruzione e per gli edifici esistenti, assoggettati ad interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in seguito a collaudo, quando le costruzioni stesse rientrano in una delle seguenti categorie:

- edifici adibiti a qualsiasi uso con altezza maggiore di 24 m., da computarsi tra il piano stradale e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- strutture alberghiere, scuole, ospedali, case di cura, collegi, case di riposo, grandi magazzini, sale di esposizione, cinema e altri edifici destinati alla collettività o a piccolo ritrovo;
- autorimesse pubbliche e private con più di nove posti macchina;
- costruzioni industriali e artigianali, commerciali, depositi e magazzini in genere;
- edifici con impianto di riscaldamento avente potenzialità maggiore di 30.000 kcal/h.

Gli edifici con altezza inferiore a quella indicata nel precedente comma, dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- essere provvisti di un sistema organizzato di vie d'uscita per il deflusso rapido ed ordinato degli occupanti in caso di incendio o di pericoli di altra natura;
- i vani scala e ascensore di accesso ai piani non devono essere in comunicazione diretta con garage, magazzini, depositi. Essi possono comunicare con questi ultimi solo attraverso zone scoperte o disimpegni aerati dall'esterno e provvisti di porte metalliche;
- ogni scala può servire:
 - a) nel caso di edifici residenziali fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta e non più di 5 alloggi per piano;
 - b) nel caso di edifici ad uso: uffici, alberghi, scuole, commercio, industria, ecc, fino ad un massimo di 300 mq di superficie coperta per piano.
- la larghezza delle rampe non deve essere inferiore a m.1,10 per le residenze e a 1,50 per gli altri usi, salvo particolari prescrizioni;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono essere realizzate con materiali e spessore tali da garantire una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti;
- le strutture portanti delle rampe di scale e dei pianerottoli devono essere realizzate in cemento armato o in materiale avente analoghe caratteristiche di resistenza termica e meccanica;
- negli edifici di nuova costruzione devono essere realizzati solai incombustibili con resistenza al fuoco di almeno 60 minuti;
- i muri divisorii di alloggi serviti da scale diverse, devono essere realizzati in modo da resistere al fuoco per almeno 120 minuti.

Edifici a grande lunghezza devono essere dotati, almeno ogni 30 metri, di muri resistenti al fuoco per non meno di 120 minuti, prolungati di m. 0,50 oltre la copertura.

Nei fabbricati a destinazione d'uso speciale valgono altresì le seguenti prescrizioni:

- a) i laboratori e i fabbricati per uso industriale, commerciale o per pubblico ritrovo devono essere dotati di un numero di uscite di sicurezza, con apertura verso l'esterno, che consentano il facile esodo delle persone e l'agevole intervento delle squadre di soccorso. Il numero, l'ubicazione e le caratteristiche delle uscite di sicurezza devono rispondere a tutte le prescrizioni vigenti in materia.
- b) I locali destinati a lavorazione o deposito di materiali che comportino pericolo di incendio devono avere strutture resistenti al fuoco ed essere dotati di impianto fisso di spegnimento. Nelle abitazioni non possono esservi ambienti adibiti a deposito o a laboratorio che possano comportare pericoli di scoppio o di incendi.

Nei fabbricati in cui una parte è adibita ad abitazione e un'altra è adibita a deposito o a laboratorio artigianale o industriale, le due parti devono essere separate da muri tagliafuoco e le eventuali aperture di comunicazione devono essere munite di intelaiature e serramenti resistenti al fuoco.

Nei fabbricati con autorimesse aventi più di nove posti, valgono per quest'ultime le seguenti prescrizioni:

- a) le comunicazioni con le altre parti dell'edificio a diversa destinazione, devono essere protette da porte REI 60 a chiusura automatica;
- b) la superficie di areaazione naturale deve essere non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta;
- c) le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60'.

L'indicazione del numero massimo di autoveicoli, deve risultare da apposita dichiarazione del concessionario e/o di colui che ha l'uso del locale.

Art. 62

Sicurezza da fulmini

L'edificio deve essere realizzato in modo tale che, nel caso venga colpito da un fulmine, gli utenti non subiscano danni fisici e le strutture siano protette dal rischio di una facile propagazione degli incendi.

A tal fine tutte le masse metalliche delle coperture devono essere collegate con una discesa a terra.

Se la copertura o l'ossatura dell'edificio sono in c.a. o metalliche, occorre realizzare il loro collegamento a terra così come lo si effettua per un parafulmine.

È vietato, per le prese di terra di un parafulmine, l'uso di prese di terra già adibite ad altra destinazione (installazioni elettriche, telefoniche, ecc.) o di tubazioni che servano al passaggio di gas o liquidi infiammabili.

Art. 63

Sicurezza da incidenti di caduta

Gli edifici di qualunque tipo devono essere realizzati in modo tale da garantire gli occupanti dai rischi di incidenti, cadute o ferimenti.

Per soddisfare questo requisito si devono tenere presenti le seguenti prescrizioni:

- le finestre devono essere provviste di una protezione, davanzale o barra di appoggio, alta almeno m. 1 dal pavimento;
- i parapetti, le ringhiere di scale ecc. non devono essere scalabili, attraversabili, né sfondabili per urto accidentale;
- le scale devono essere dotate di parapetto di altezza non inferiore a m.1,00, con corrimano atto ad assicurare la prensibilità;
- la pavimentazione delle scale deve essere antisdrucchiolevole;
- le ringhiere di balconi, terrazze, ballatoi, ecc., devono avere una altezza di almeno m. 1,10 che può essere ridotta a m 0,80 nel caso di parapetti di spessore pari a m. 0,50 o più;
- le coperture di intercapedini, cavedi, ecc. quando assoggettate al pubblico transito, deve essere realizzata con materiali e strutture in grado di resistere sufficientemente all'usura e di sopportare un carico di 1.000 Kg/mq; le coperture realizzate in grigliato non devono presentare un vuoto tra le barre metalliche di larghezza superiore a mm 12;
- negli spazi di circolazione od accesso comuni interni ed esterni deve sempre essere assicurata una illuminazione sufficiente;
- tutte le aperture di porte e finestre dei piani terreni rivolte su spazi pubblici o di pubblico passaggio devono essere munite di infissi che non si aprono verso l'esterno, ad eccezione dei casi in cui questi rimangano contenuti nello spessore del muro;
- nei locali destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, ecc. aperti al pubblico, è utile assicurare, anche nel caso di interruzione temporanea nell'erogazione dell'energia elettrica di rete, una illuminazione artificiale di emergenza.

Art. 64**Sicurezza nell'uso degli impianti**

Gli impianti delle costruzioni (impianti elettrico, gas, acqua, termico, ecc.) devono assicurare che, in condizioni di uso normale e prudente, siano comunque nulli i rischi di: folgorazione, asfissia, esplosione, incidenti meccanici, ustione, inquinamento.

Per questo fine gli impianti devono essere conformi alle norme vigenti rispettose delle prescrizioni relative alla protezione dagli incendi.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e le cose; ascensori e montacarichi devono sottostare alle regole generali di costruzione, di installazione e di funzionamento concernenti la sicurezza.

a. Rete di distribuzione dell'acqua potabile

Ogni alloggio deve essere regolarmente rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo.

L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto consortile o provvista privatamente da pozzi con impianto di sollevamento a motore. L'acqua atinta da pozzi deve essere dichiarata potabile dal Laboratorio Provinciale d'Igiene.

Nel caso di fabbricati multipiano, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito, se necessario, di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

Vanno, altresì, rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno di ogni edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento per il servizio dell'acqua potabile.
- b) I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, fosse settiche e ad una distanza non inferiore a m.20 da questi. I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante. La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di falda acquea (profonda) non inquinata. La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello. Il terreno circostante, per un raggio di almeno m.2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato, per un sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo. L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.
- c) Altri tipi di pozzi e opere di presa da sorgenti dovranno essere costruiti con manufatti ritenuti idonei.
- d) E' vietato l'impiego di vasche e serbatoi di riserva per la raccolta dell'acqua potabile, fatta eccezione delle eventuali casse d'aria e dei serbatoi sotto pressione o salvo speciale permesso rilasciato dalle autorità competenti.
- e) Il posizionamento delle condutture deve essere previsto in relazione alla sicurezza di esercizio e alle caratteristiche di potabilità dell'acqua. Le tubazioni interrato non devono essere poste nell'interno né in prossimità dei condotti di fognatura, ma devono essere da questi separati da uno strato di terra di almeno m. 1 e posate ad una quota superiore all'estradosso del collettore fognario più vicino. Distanze e quote minori potranno essere consentite previo l'esame delle modalità di posa allo scopo proposte. Le condutture di allacciamento all'acquedotto consortile realizzate in PEAD (polietilene ad alta densità) devono essere dotate di valvola di non ritorno. Le colonne di adduzione dell'acqua per usi domestici devono essere separate da quelle per l'eventuale impianto antincendio.
- f) Tutte le tubazioni metalliche devono essere collegate alla rete di messa a terra tramite conduttori di adeguata sezione.

b. Rete di distribuzione dell'acqua calda

Per ogni alloggio degli edifici di nuova costruzione deve essere prevista una rete di distribuzione dell'acqua calda, opportunamente dimensionata e collegante l'impianto di produzione centralizzato, o il dispositivo tecnico specifico di ogni alloggio, con i punti di utilizzo.

- a) Tale dispositivo tecnico deve essere collegato, se funzionante a gas, di preferenza nel locale cucina o nello spazio adibito a lavori domestici, purché tali vani siano dotati di ventilazione naturale. Le colonne montanti e la rete orizzontale di adduzione dell'acqua calda, devono essere isolate termicamente. Può essere sufficiente come coibente termico un materassino di lana minerale di cm.3 di spessore.
- b) Per il soddisfacimento delle richieste di acqua calda in ogni alloggio sono da ritenersi validi i seguenti apparecchi scaldacqua:

apparecchi scaldacqua del tipo istantaneo a gas di potenza pari a:

125 cal/min. per cucine e docce;

250 cal/min. per bagni e vasche da bagno;

apparecchi scaldacqua elettrici.

c. Rete di distribuzione di energia elettrica.

Ad ogni edificio e ad ogni alloggio deve essere assicurata una fornitura di energia elettrica con tensione e potenza adatta a far funzionare l'illuminazione artificiale e le attrezzature dell'abitare, salvo deroga concessa per casi particolari di accertata impossibilità.

La rete di alimentazione dell'energia elettrica deve essere realizzata con canalizzazioni sotterranee; può essere realizzata altresì con cavi aerei in situazioni particolari che non consentano alternative. Nel caso sia necessaria la predisposizione di una cabina di trasformazione per la distribuzione della energia elettrica, devono essere rispettate le seguenti avvertenze:

- la sua ubicazione, in linea di massima, deve essere al piano terreno oppure al piano scantinato e comunque mai in aderenza con alloggi; nel caso sia realizzata al piano scantinato, deve essere accessibile con rampe veicolari;
- deve sussistere la possibilità di accesso alla cabina degli automezzi con portata fino a 35 quintali;
- deve essere garantita una aerazione naturale tale da consentire lo smaltimento del calore prodotto dal trasformatore.

Devono comunque essere rispettate le prescrizioni fornite dalle norme CEI-UNEL.

Devono essere altresì rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Per ogni edificio deve essere eseguito un impianto di messa a terra, con canalizzazioni collegate al circuito di protezione di ogni alloggio secondo il disposto della legge 46/90.
- b) Le linee di telecomunicazione interna, le discese di antenne collettive di radiodiffusione e di televisione non sono ammesse nelle guaine di distribuzione della energia elettrica.
- c) L'ubicazione dei contatori non dovrà essere prevista in ambienti che abbiano anche una sola di queste caratteristiche: umidi, freddi, bagnati, a temperatura elevata, con possibilità di depositi salini, polverosi, con emanazioni corrosive, con pericolo d'incendio, con pericolo d'esplosioni. La distanza tra i contatori e le grandi masse metalliche (rubinetti dell'acqua, colonne e tralicci, recipienti interrati o collegati ad estese tubazioni dell'acquedotto, del gas, del riscaldamento, strutture portanti metalliche) deve essere tale da non consentire la possibilità per una persona di venire in contatto diretto e simultaneo con le due parti. Tale distanza può essere ridotta quando l'apparecchiatura elettrica sia in posizione riparata e non sia possibile, se non con deliberato proposito, venire in contatto contemporaneamente con la grande massa metallica e gli involucri metallici dell'apparecchiatura elettrica.
- d) L'impianto elettrico di ogni alloggio deve essere protetto da due interruttori differenziati dei quali uno ad alta sensibilità per la sezione di impianto relativa a punti luce, a prese per punti luce e simili e l'altro a media sensibilità per la sezione di impianto relativa all'alimentazione degli apparecchi elettrodomestici. Le prese di corrente elettrica devono essere del tipo di sicurezza e come tali omologate. Gli elementi costituenti l'impianto elettrico dell'alloggio, ivi comprese le condutture in vista, devono essere installati ad una distanza minima di cm. 80 dai bordi delle vasche da bagno e delle docce, e non essere accessibili da chi si trova nella vasca o sotto la doccia.

d. Rete di distribuzione del gas.

Ad ogni alloggio deve essere assicurata la fornitura di gas mediante un impianto di adduzione collegato con la rete di distribuzione pubblica o, in mancanza di quest'ultima, con bombole di gas combustibile, situate in depositi esterni all'alloggio.

L'impianto di adduzione di ogni alloggio deve essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni:

- devono essere adottati tubi di ferro nero o zincato e rubinetti di ottone o bronzo di sezione libera di passaggio uguale a quella dei tubi;
- i tubi devono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto per essere facilmente ispezionabili ed accessibili da eventuali balconi, terrazzi, logge, ecc.; devono inoltre essere al riparo da eventuali sollecitazioni meccaniche e da ogni causa di corrosione;
- nell'attraversamento dei muri non devono essere previsti dei giunti; i fori devono essere sigillati con malta di cemento e i pezzi speciali di giunzione devono essere in posizione accessibile e non sottoposti a sforzi meccanici;
- il contatore generale dell'edificio deve essere accessibile per la lettura dei consumi e per la manutenzione ordinaria; i contatori divisionali devono essere collocati in un ambiente facilmente accessibile, per la lettura dei consumi e per la manutenzione ordinaria, e dotato di agevole aerazione dal basso verso l'alto. Non vanno, comunque collocati sui fronti aperti su spazi pubblici e strade, o da essi visibili.

Nei casi di assenza o di non utilizzo della rete di distribuzione pubblica del gas, ogni alloggio deve essere dotato:

- di un deposito per bombole di gas esterno all'alloggio con dimensioni tali da poter contenere almeno 2 bombole;
- della condotta di alimentazione fino agli apparecchi di utilizzazione. Il deposito deve essere chiuso ermeticamente verso l'interno e protetto all'esterno dalle intemperie. La condotta di alimentazione deve essere munita di rubinetti e protetta, nell'attraversamento delle murature, da guaine metalliche.

Nella realizzazione degli impianti di fornitura del gas dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- divieto di posa in opera di tubi per gas nelle canne fumarie, nei vani per ascensori, nei vani per il contenimento di altre tubazioni, nei vani scale, sotto le tubazioni dell'acqua.
- Le tubazioni del gas non possono essere usate come messa a terra di apparecchiature elettriche (compreso il telefono) e devono essere distanziate dai conduttori di elettricità di almeno cm. 3. Inoltre gli elementi di separazione tra tubi del gas e fili della luce devono consentire una tenuta al fuoco di almeno 120 minuti primi.
- Le tubazioni del gas devono essere collocate in vista dal punto di consegna fino alla immissione nell'interno dell'alloggio.
- Al fine di limitare i rischi di esplosione, l'impianto di adduzione del gas deve essere realizzato in conformità alle leggi e prescrizioni vigenti.

e. Impianto di ricezione televisiva.

In ogni edificio di nuova costruzione con caratteristiche di residenza permanente e con più di due alloggi, deve essere prevista una rete che consenta ad ogni alloggio l'allacciamento all'antenna per la captazione delle onde televisive.

f. Impianto telefonico.

In ogni edificio di nuova costruzione deve essere previsto l'allacciamento di ogni alloggio alle linee telefoniche, salvo casi di accertata impossibilità per l'assenza della rete pubblica di servizio in prossimità del luogo dove è ubicato l'edificio. Nello scantinato o nei piani inferiori

degli edifici provvisti dell'impianto telefonico deve essere prevista una cassetta per terminali direte, collegata con la rete telefonica stradale con cavi in canalizzazione. Tale cassetta deve essere facilmente accessibile, in qualsiasi momento, per le operazioni di manutenzione.

g. Dotazione di segnalatore esterno o impianto citofonico.

In tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere predisposti dei dispositivi (campanello o altro) di segnalazione della presenza di persone che dall'esterno dell'edificio o dell'alloggio vogliono accedere all'alloggio stesso.

Gli edifici di nuova costruzione di almeno tre piani di altezza devono essere dotati di impianto citofonico o di altri dispositivi che permettano la comunicazione verbale fra l'interno di ogni alloggio e la zona di accesso all'edificio.

h. Impianti di captazione dell'energia alternativa

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere posti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

L'installazione, laddove non rientra nei casi di attività libera secondo la vigente normativa, è subordinata a SCIA.

Per le aree ed edifici ricadenti nei centri storico o assoggettati ai vincoli di cui alla D. Lgs. 22/01/2004 n° 42, l'installazione è subordinata al parere preventivo delle competenti sovrintendenze.

i. Canne fumarie

Ogni apparecchio di combustione dell'alloggio deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, di sezione proporzionata al volume di gas di combustione prodotto e comunque di lato o diametro non inferiore a cm. 12.

La bocca dei camini deve risultare più alta di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri. Il percorso deve essere possibilmente verticale, o immediate adiacenze fino allo sbocco nell'atmosfera.

Qualora non sia possibile realizzare la condizione suddetta i canali di fumo per il convogliamento dei gas dalle caldaie alla base del camino e per il collegamento degli eventuali diversi tratti ascendenti del camino stesso, debbono prevedersi con andamento sub-orizzontale ascendente con pendenza non inferiore al 5%.

Eventuali camere o altri dispositivi per la separazione della parti polverulente od altri trattamenti dei fumi possono essere inseriti in un punto del percorso dei fumi la cui ubicazione consenta la facile accessibilità per la rimozione del materiale raccolto.

Le canne fumarie e le canne di aspirazione devono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Qualora le canne debbano attraversare o passare vicino a strutture combustibili, occorre difendere queste ultime mediante una controcanna la quale, oltre ad essere di materiale incombustibile, dovrà avere sezione tale da creare un'intercapedine di almeno cm. 3 in cui possa circolare l'aria. Se non sono in tal modo isolabili, le canne devono essere distanziate dalle strutture combustibili (e in special modo dalle strutture in legno) di almeno cm. 20.

Nei centri storici per l' art. 49 c. 22 della L.R. 16/2004 è vietata la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.

j. Smaltimento delle acque bianche.

In ogni edificio deve essere prevista una rete di tubazioni autonoma (canali di gronda e pluviali) per lo smaltimento delle acque meteoriche, senza recare danno o disturbo a persone e cose. Tale rete deve essere raccordata alla fognatura comunale mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione in apposito pozzetto.

Qualora il raccordo non sia possibile o in mancanza di tale fognatura, è ammesso lo sbocco dei tubi in cunette o fossi di scolo sul piano di campagna purché si evitino danni alle fondazioni degli edifici.

I pluviali devono essere in lamiera, in PVC o altro materiale idoneo; negli ultimi m. 2,50 verso terra devono essere possibilmente incassati nel muro perimetrale, salvo che siano

realizzati in ghisa o in ferro per tale altezza. Tali condotti di scarico non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso e devono essere abboccati in alto ai canali di gronda e in basso collegati alla fognatura pubblica mediante pozzetti di raccolta e collettori (aventi pendenza non inferiore in alcun punto all'1%). Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

k. Smaltimento delle acque nere.

In ogni edificio deve essere prevista una rete di tubazioni autonoma per lo smaltimento delle acque nere (acque di rifiuto domestico e acque di scarico dei wc., bidè, lavabi, ecc.) opportunamente dimensionata e dotata di sistema di aerazione sfociante sul tetto.

E' vietato in ogni caso immettere acque nere nei pluviali.

Tale rete deve essere raccordata alla fognatura comunale mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione in apposito pozzetto.

Qualora il raccordo non sia possibile o in mancanza di tale fognatura, le acque nere devono essere convogliate secondo le indicazioni di cui al IV comma dell'art. 27 D. Lgs. 152/99.

I condotti secondari di scarico delle acque nere delle singole unità (acquai, lavabi, bidè, ecc.) devono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente con battente d'acqua di almeno cm. 3, prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni. Le colonne di scarico devono essere di materiale impermeabile (come tutte le tubazioni di scarico delle acque nere) isolate dai muri, ben saldate e di diametro conveniente; inoltre non devono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione. Tali colonne devono terminare al di sopra della copertura entro un torrino esalatore, di diametro uguale al diametro della colonna di scarico ed in ogni caso non inferiore a cm. 8, e devono essere collegate in basso alla fognatura pubblica mediante fognoli.

I fognoli devono essere costruiti preferibilmente in calcestruzzo di cemento ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero scarico delle acque nere.

I fognoli vanno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dal Settore Urbanistica-edilizia comunale in materia di dimensioni, pendenze e forma.

Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificare o trasferire a loro spese i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera.

Art. 65

Sicurezza alla stabilità delle strutture

Gli edifici e i manufatti in genere devono essere progettati e realizzati in modo da garantire alla struttura, nel suo insieme e nelle varie parti che la costituiscono, la conservazione nel tempo e la capacità di resistere alle azioni cui sarà sottoposta nelle condizioni normali di esercizio ed in caso di eventi sismici.

Valgono, pertanto, le norme di calcolo e verifica contenute nella legislazione vigente, relativa ai carichi nelle strutture, alle costruzioni in c.a. e a struttura metallica, alle fondazioni, ai muri di contenimento, ecc. È vietato eseguire lavori di modifica o riparazione ad edifici esistenti la cui struttura non rispetti o non venga adeguata alla normativa tecnica vigente.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Per le costruzioni che minacciano rovina dalla quale derivi pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti sono tenuti a presentare immediata denuncia al Comune e altri eventuali enti competenti nonché a provvedere con urgenza a realizzare opere provvisorie e di segnalazione, atte a salvaguardare l'incolumità di persone e cose. Il dirigente responsabile del servizio, sentiti gli Uffici competenti, ingiunge al proprietario i provvedimenti più urgenti da prendere e fissa le modalità e i tempi di esecuzione delle opere. In caso di inadempienza da parte degli interessati, il Dirigente provvede a dare esecuzione degli interventi richiesti, con spese a carico del proprietario, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio di eventuali azioni penali.

Art. 66**Prescrizioni ulteriori per la sicurezza gli edifici**

Oltre alle norme di cui agli articoli che precedono, sono da tener presente nella progettazione e nella realizzazione degli organismi abitativi le seguenti raccomandazioni:

- a) Spazi esterni: cancelli e muri di cinta devono essere tali da non essere agevolmente aperti e scalati da bambini piccoli;
- b) Percorsi pedonali orizzontali ed inclinati: la pavimentazione dei percorsi pedonali deve essere antisdrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scalmanature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua e tale comunque da non generare impedimento o fastidio al moto. Vicino alle entrate dovrebbe essere non sdrucciolevole anche nelle condizioni di bagnato. Al fine di prevenire possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio dovute a zerbini non incassati, guide in risalto ecc. Lungo i percorsi non devono esistere sporgenze pericolose e in ogni caso superiori a 10 cm a quota inferiore 3 metri. L'apertura di serramenti, di porte o di sportelli di contenitori sugli spazi di circolazione deve essere evitata. Balconi e pensiline non sono consentiti su strade di larghezza inferiore a otto metri, compresi i marciapiedi. Ove è consentita la loro costruzione, l'altezza libera sottostante non può essere inferiore a 3,50 mt. dal marciapiedi o, in assenza di quest'ultimo, ai 4,50 mt. dal piano stradale.
- c) Percorsi pedonali verticali di accesso agli alloggi (scale): gli spazi di accesso alla scala e le zone di raccordo intermedio tra due rampe non essere più stretti delle rampe stesse. La pendenza deve essere costante e le rampe devono preferibilmente avere lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini. Il vano scalo deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione. I gradini devono avere: pedata minima netta cm. 28; alzata massima cm. 17,5. le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano. Il parapetto, che costituisce la difesa verso il vuoto, deve avere un'altezza minima di m1,00 e non deve essere scalabile, né sfondabile, né attraversabile. Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensibilità. Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva. Le rampe delle scale di larghezza superiore a m. 1,80 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno cm. 30. i gradini iniziali e terminali delle scale devono creare ostacoli a spazi di circolazione propri dei piani. Il pavimento di scale all'aperto deve essere antisdrucciolevole. Le scale comuni non possono comunque essere realizzate a chiocciola.
- d) Finestre, balconi: l'altezza dei parapetti di tutti gli spazi aperti, sia privati che comuni, non deve essere inferiore a m. 1,10; essi non devono essere scalabili, attraversabili, né sfondabili in caso di urto accidentale, e dovrebbero preferibilmente consentire ai bambini di guardare all'esterno senza arrampicarsi. L'altezza dei davanzali delle finestre non deve essere inferiore a m. 1,00; essi non devono essere scaricabili, attraversabili, né sfondabili in caso di urto accidentale, e dovrebbero preferibilmente consentire ai bambini di guardare all'esterno senza arrampicarsi. L'altezza dei davanzali delle finestre non deve essere inferiore a m. 1,00. ad esclusione di quelle poste al piano terreno, o rialzato, o affacciate su ambienti aperti, le finestre devono essere progettate in modo tale che sia possibile sostituire e pulire i vetri dell'interno. L'altezza del parapetto di eventuali balconate interne non deve essere inferiore a m. 1,00.
- e) Alloggi: le eventuali scale interne che collegano i diversi livelli in cui si articola l'alloggio devono presentare alzate non superiori a cm. 18,5 e pedate non inferiori a cm. 26 netti. I gradini che si restringono nelle scale a elica non devono prevedere pedate inferiori a cm. 26, a cm. 40 di distanza dal bordo interno del gradino. Sono da evitarsi scale a chiocciola quando costituiscono l'unico accesso a spazi di uso comune (soggiorno, pranzo, cucina, bagno comune).
- f) Bagno: nello spazio di servizio bagno il pavimento dovrà essere realizzato in materiale non sdrucciolevole anche se bagnato. Interruttori e prese dell'impianto elettrico (interruttori, punti luce, scatole di derivazione, ecc.) non deve essere accessibile da chi è dentro la vasca da bagno o si trova sotto la doccia. È assolutamente sconsigliabile in questo spazio l'alloggiamento della lavatrice elettrica; questa soluzione è tollerata in questi alloggi in cui

non è previsto uno spazio per lavori domestici. Interruttori e prese dell'impianto elettrico dovranno essere di tipo stagno.

- g) Cucina: il pavimento deve essere realizzato in materiale non sdruciolevole anche se bagnato. Interruttori e prese dell'impianto elettrico dovranno essere di tipo stagno. I fornelli di cucina non devono essere vicini a porte e a finestre. L'illuminazione della zona lavoro deve essere prevista in modo da evitare coni d'ombra. Per gli alloggi devono risultare inoltre garantite le condizioni di riservatezza e, pertanto, deve essere resa impossibile, per quanto riguarda l'alloggio del suo complesso, ogni forma di introspezione dall'esterno e devono essere evitati affacci diretti sugli spazi comuni e di circolazione dell'organismo abitativo, di quegli spazi caratteristici che non costituiscono spazi di servizio. In particolare, l'altezza esterna delle finestre prospicienti spazi di percorso e sosta non deve risultare inferiore a m. 2,00 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni dell'alloggio, prospicienti le finestre medesime. In assenza della precedente condizione si deve provvedere, con idonee schermature visive, ad assicurare le condizioni di riservatezza. In corrispondenza delle finestre dei vani abitabili dell'alloggio, poste ad una quota inferiore a m. 1,70 devono essere lasciati, sull'area prospiciente, zone di rispetto così definite: almeno m. 2,00 da percorsi pedonali esterni all'organismo abitativo; almeno m. 3,50 da percorsi meccanizzati e/o parcheggi. L'alloggio non deve essere adiacente o sottostante ad attrezzature residenziali dell'organismo abitativo che comportino la compresenza di un elevato numero di persone, o attività rumorose e comunque moleste. In assenza di tale condizione devono essere adottati nell'alloggio tutti gli accorgimenti necessari a soddisfare i requisiti relativi all'isolamento acustico.
- h) Centrale termica: la realizzazione deve avvenire nel rispetto di tutte le norme di sicurezza vigenti, in rapporto al tipo di combustibile impiegato, alla potenzialità dell'impianto e alla destinazione d'uso dell'edificio. Il locale ad essa destinato deve essere preferibilmente realizzato all'interno della sagoma dell'edificio, evitando corpi isolati o aggiunti.

Art. 67

Eliminazione delle barriere architettoniche

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dalle norme per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (Legge n. 13/89, D.M. n. 236/89, Circ. esplicativa del LL.PP. del 22/06/1989), nonché negli edifici, spazi e servizi pubblici (DPR n. 503/96), per tutti gli edifici pubblici o di interesse pubblico, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico e per le parti comuni dei fabbricati privati dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette *barriere architettoniche*.

Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nella progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane ed ai portatori di *handicap*.

Titolo XII

Requisiti tecnici per le opere edilizie: igiene, salute, ambiente, stabilità

- Art. 68 Norme di buona costruzione
- Art. 69 Assenza di emissione di sostanze nocive e gas radon
- Art. 70 Benessere ambientale: Purezza dell'aria/ventilazioni e ricambi
- Art. 71 Temperature interne agli edifici
- Art. 72 Illuminazione naturale ed oscurabilità
- Art. 73 Tenuta all'acqua, impermeabilizzazione delle murature
- Art. 74 Pressione e riverberazione sonora
- Art. 75 Sottoservizi
- Art. 76 Smaltimento delle acque reflue – Prescrizioni generali
- Art. 77 Autorizzazione all'immissione comunale dei reflui domestici
- Art. 78 Scarichi da insediamenti produttivi in fogna comunale
- Art. 79 Scarichi in corpi d'acqua superficiali, ed in altri sistemi a tenuta ad espurgo periodico per le aree non servite da fognatura pubblica

Art. 68**Norme di buona costruzione**

In tutti gli edifici deve essere osservata la Normativa Tecnica per l'edilizia di cui alla Parte II del DPR 380/01, nonché le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni in generale, nonché per la sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi, in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art. 69**Assenza di emissione di sostanze nocive e gas radon**

I materiali costituenti gli elementi tecnici che delimitano gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali ed interne, solai, controsoffitti, porte, ecc.) e gli impianti di fornitura servizi non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri e particelle dannose per gli utenti sia in condizioni normali che critiche.

Le attività produttive sono assoggettate alle norme vigenti in materia di inquinamento dell'atmosfera, delle acque e del suolo.

Le abitazioni, e i locali di uso pubblico in genere ed i relativi impianti devono essere protetti da elementi contaminanti.

A tal fine:

- se il terreno su cui si intende costruire è stato utilizzato come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre, esso deve essere sottoposto preventivamente a conveniente opera di risanamento;
- è vietato scavare pozzi, costruire cisterne e serbatoi di acqua potabile per uso privato a distanza inferiore a:
 - m. 20 da fognature, pozzi neri domestici, acquai, canali e fossi;
 - m. 50 da concimaie, stalle, cisterne per liquami per allevamenti zootecnici; per pozzi, serbatoi, ecc., di uso pubblico;
- le installazioni idriche non devono comportare alcun dispositivo che permetta, in presenza di fenomeni di riciclaggio, l'inquinamento della rete di acqua potabile da parte di liquidi o materiali nocivi;
- per quanto riguarda la normativa relativa all'inquinamento delle acque si rimanda alla legislazione vigente (D. Lgs. 11.5.1999 n. 152 e successive modifiche ed integrazioni).
- E' necessario, in aree ad alto rischio di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

Art. 70**Benessere Ambientale: Purezza dell'aria / Ventilazione e Ricambi**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione, onde assicurare il benessere respiratorio ed olfattivo degli utenti.

Negli spazi che comportino la produzione momentanea di odori, deve essere garantita la possibilità di un rapido smaltimento.

Nel rispetto delle vigenti norme, possono fruire di aerazione attivata:

- locali destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché pubblici servizi
- locali che richiedono particolari condizioni di aerazione
- locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente adeguata aerazione naturale
- locali destinati a servizi igienici e a spogliatoi
- locali non destinati alla permanenza di persone, i quali non possono fruire di adeguata aerazione naturale
- spazi di cottura con superficie non maggiore di 4 mq e a contatto con spazi a ventilazione naturale diretta

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono disporre di almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e dotato di parti apribili, tale da garantire il ricambio d'aria evitando quindi problemi di condensa superficiale;

- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento;		
spazi chiusi dell'alloggio	nel periodo invernale	~ 0,5 (1)
	nei restanti periodi	~ 2,0 (1)
spazi adibiti a cucine	durante tutto l'anno almeno	3,0 (2)
spazi adibiti a WC, bagni	durante tutto l'anno almeno	5,0 (2)
spazi con chiusure direttamente soleggiate	nel periodo estivo almeno	5,0 (3)
spazi dove possono riunirsi e permanere più persone, con produzione di fumo, odori, ecc.	durante tutto l'anno almeno	10,0 (4)

(1) con continuità

(2) per brevi periodi, in concomitanza dello svolgimento delle attività e con facoltà di controllo e graduazione da parte dell'utente

(3) con continuità, con facoltà di controllo / regolazione da parte dell'utente

(4) per brevi periodi, in concomitanza dello svolgimento delle attività.

Art. 71

Temperature interne agli edifici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano temperature dell'area adeguate alle destinazioni d'uso.

In ogni caso, nella stagione invernale, la temperatura interna dei locali non deve essere superiore a 20 °C.

Temperature maggiori possono essere previste:

- nei locali di edifici destinati ad attività sanitarie;
- nei locali destinati a piscine, saune ed attività simili;
- nei locali destinati ad attività produttive, ove richiesto dal ciclo tecnologico.
- Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

Relativamente agli alloggi e agli altri spazi ad uso residenziale, la temperatura nel periodo invernale deve essere:

- non inferiore a 17 né superiore a 20 °C negli spazi chiusi dell'alloggio;
- compresa tra 9 e 14 °C negli spazi chiusi delle pertinenze degli alloggi;
- di circa 17 °C negli spazi residenziali destinati ad attività comuni;
- compresa tra i 10 e i 15 °C negli spazi chiusi di circolazione e di accesso agli alloggi.

Art. 72

Illuminazione naturale ed oscurabilità

Il controllo dell'illuminazione naturale è l'attitudine del sistema urbano e/o edilizio a garantire un idoneo livello del fattore medio di luce diurna in tutti i vani abitativi costituenti l'alloggio tramite aperture di idonea dimensione e compatibilmente con le caratteristiche di quelle esistenti in caso di recupero. Inoltre negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza principale e negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:

- evitare disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, nonché fastidi indotti da macchie luminose sulle pareti e sugli oggetti ed in relazione ad attività di riposo e sonno
- evitare condizioni inadatte alla conservazione di alimenti e cose
- contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere igrotermico estivo

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti dalla loro destinazione d'uso.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta o anche artificiale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione

- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni
- i locali non destinati alla permanenza di persone
- gli spazi di cottura nel caso questi non superino i 4 mq
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, al netto delle parti comprese entro i primi cm. 60 di altezza dal pavimento e misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivo di schermatura e di oscuramento.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici aventi valore storico e ambientale, qualora la tipologia non permetta di soddisfare i requisiti di illuminazione richiesta, il Dirigente del Servizio può consentire deroga alla norma.

Art. 73

Tenuta all'acqua, impermeabilizzazione delle murature

Le pareti verticali ed i solai devono garantire la tenuta alle infiltrazioni d'acqua per fenomeni di risalita capillare o per imbibizione. Analogamente le chiusure verticali e superiori dell'edificio devono impedire l'infiltrazione di acqua battente.

a. Strutture entroterra

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono essere imbibiti in modo irreversibile dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti, freatiche o stagnanti.

In tutte le costruzioni si devono adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità del terreno salga dalle fondazioni alle murature e ai pavimenti soprastanti. I dispositivi con cui viene soddisfatto questo requisito dovranno essere descritti nel progetto attraverso gli elaborati (disegni, calcoli, certificazioni e risultati di prove, ecc.) necessari a dimostrare, nelle diverse situazioni di insediamento, caratteristiche e prestazioni delle soluzioni proposte. In mancanza devono essere rispettate le seguenti norme.

- a) Fondazioni: i muri di fondazione devono essere isolati dai muri sovrastanti mediante interposizione di strati di materiali impermeabili di sufficiente spessore; tali strati devono essere realizzati secondo le tecniche moderne, utilizzando stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue.
- b) Muri controterra: le murature esterne degli edifici che aderiscono al terreno devono essere isolate dalla umidità proveniente dal terreno stesso, o attraverso l'interposizione di strati di materiali impermeabili con drenaggio, o attraverso la costruzione di intercapedini ventilate di luce libera non inferiore in alcun punto a cm. 60 e profondità superiore di almeno cm. 15 rispetto al pavimento dei locali attigui da proteggere, con formazione di cunetta atta ad un veloce smaltimento delle acque (quest'ultimo necessario in caso di locali di abitazione)
- c) Pavimenti posati sul terreno: i locali realizzati al piano terreno e non sovrapposti a locali interrati, devono poggiare su solaio isolato dal terreno mediante intercapedine con vespaio, opportunamente aerato, di almeno cm 30 di spessore. Il pavimento di tutti i locali di abitazione al piano terreno dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 15 dal piano stradale.
- d) Abitazioni contro terrapieni: le abitazioni presso rilievi o terrapieni, sostenuti da muri, devono distare di almeno m.0,80 dal punto più vicino del muro di contenimento e disporre di dispositivi per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione. Se l'edificio viene costruito contro scarpate di sbancamento o terrapieni artificiali, non sostenuti da muri, dovrà mantenersi a distanza minima dal piede non inferiore alla loro altezza, purché questa non superi m.3 e la distanza minima stessa non sia inferiore a m.0,80. Quando l'altezza supera m.3, l'edificio dovrà mantenersi a distanza media non minore di 1/2 dell'altezza, ed in ogni punto pari ad almeno m 3. Ai piedi dei terrapieni e dei muri di sostegno saranno stabiliti appositi canali per il rapido scolo delle acque.
- e) Drenaggi: se il terreno destinato alla costruzione di un fabbricato è umido per l'invasione di acque superficiali o sotterranee va opportunamente drenato.

- f) Protezione al piede: il perimetro dei muri esterni degli edifici deve essere sempre protetto dalle acque piovane mediante marciapiede o cunetta di scarico o con altro sistema valido per tradizione.

b. Strutture in elevazione

Sulle superfici interne degli spazi chiusi dell'alloggio devono risultare assenti le infiltrazioni di acqua meteorica, percepibili attraverso la presenza di macchie di umidità. Le chiusure esterne verticali, orizzontali, ed inclinate dell'edificio, pertanto, particolarmente se presentano giunti od infissi, devono essere realizzate in modo da evitare la possibilità di infiltrazione e da risultare non impregnabili permanentemente dall'acqua piovana.

Il rispetto della norma, per materiali e tecnologie usate, va illustrato con calcoli, certificazioni, prove, ecc. In mancanza le chiusure esterne sono ritenute idonee se realizzate rispettando le prescrizioni seguenti:

- a. Pareti verticali: di tipo poroso tradizionale eseguite secondo l'uso locale sono accettabili qualora tale uso ne abbia sufficientemente dimostrato la validità. Per pareti rivestite con intonaco, tale rivestimento va fatto con almeno due passate. Nei muri con intercapedine d'aria o interposizione di strato isolante i legamenti fra le due pareti affacciate devono essere ridotti al minimo indispensabile e non devono introdurre acqua per gravità o capillarità alla parete interna. I doppi muri in mattoni devono essere collegati con attacchi metallici muniti di gocciolatoio o gambette in mattoni. I legamenti continui tra le due parti del muro devono essere di forma tale che l'acqua venga rigettata all'esterno.
- b. Coperture inclinate: devono essere munite di strati impermeabili e costruite a buona regola d'arte. Pendenze di norma non superiori a 45 gradi.
- c. Coperture piane: devono avere pendenza non inferiore all'1%, devono essere convenientemente impermeabilizzate e munite di un numero di pluviali, con bocchettoni dotati di griglia per evitare l'ostruzione, sufficiente ad assicurare il pronto scarico delle acque meteoriche.

Art. 74

Pressione e riverberazione sonora

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori indotti siano compatibili con la loro destinazione d'uso.

L'organismo edilizio deve essere concepito e realizzato in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e coloro che sono posti in prossimità, si mantenga a livelli che non nuocciano la loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro.

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

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

Negli spazi chiusi degli alloggi, con esclusione dei vani tecnici e di servizio, il livello sonoro indotto (proveniente dall'esterno o da impianti) deve risultare contenuto entro i seguenti valori:

- spazi per il riposo e sonno: 47 dB (giorno) e 37 dB (notte)
- spazi di soggiorno e studio: 52 dB (giorno) e 42 dB (notte)
- aree ad attività mista: 57 dB (giorno) e 47 dB (notte)
- aree d'intensa attività umana 62 dB (giorno) e 52 dB (notte)
- aree a prevalente uso industriale 67 dB (giorno) e 57 dB (notte)
- aree esclusivamente industriali 70 dB (giorno) e 70 dB (notte)

Si considera periodo notturno dalle ore 22,00 alle ore 6,00

Le coperture e gli infissi nei sottotetti, se abitabili, devono essere realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori sopra riportati.

Negli edifici esistenti, in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o restauro, si dovrà tendere, mediante impiego di idonei materiali, al miglioramento della coibenza acustica, se il livello sonoro è superiore ai valori sopra indicati.

Art. 75

Sottoservizi

Le reti sotterranee dei servizi di forniture di energia (elettrica e del gas), dell'acqua, della trasmissione fonica e di dati sono realizzate e gestite dalle società nazionali o comunali concessionarie: esse devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze reciproche con la rete di fognatura pubblica e dovranno seguire la Direttiva 3 marzo 1999 della Presidenza del consiglio dei ministri – Dipartimento delle Aree Urbane, recante: *“Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici”*.

Ogni azienda erogatrice di servizi, in caso di nuovi impianti o di rifacimento di quelli esistenti, dovrà comunicare all'ufficio comunale competente, almeno tre mesi prima del loro inizio, i lavori a farsi, le sedi pubbliche interessate ed il tempo di esecuzione degli stessi, dandone contestualmente informazione alle altre aziende erogatrici. Fermo restando la necessità di dotarsi di autorizzazione, l'azienda richiedente è tenuta, salvo casi di motivata urgenza, a attenersi alle modalità ed ai periodi di esecuzione dei lavori stabiliti dal dirigente del servizio che terrà conto delle interferenze con la mobilità veicolare, dell'eventuale possibilità di associare nello stesso periodo lavori di altre aziende erogatrici, dei disagi derivanti per i cittadini e l'utenza.

La rete di fornitura dell'acque potabile dovrà essere particolarmente protetta sia dal sovraccarico stradale sia dai possibili inquinamenti e non dovrà comportare perdite con possibili infiltrazioni nel sottosuolo; la rete di erogazione del gas e dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in modo da evitare ogni interferenza, la piena sicurezza, senza comportare alcuna perdita o dispersione nel sottosuolo.

Durante l'esecuzione dei lavori deve essere garantita la sicurezza e l'incolumità per la circolazione pedonale e veicolare e ridotto al tempo minimo indispensabile l'eventuale interruzione di fornitura del servizio.

Art. 76

Smaltimento delle acque reflue – Prescrizioni generali

In forza del presente Regolamento e salvo diversa normativa regionale, nelle località servite da pubbliche fognature, i titolari degli scarichi di acque reflue, sia domestiche che industriali, devono obbligatoriamente allacciarsi alla pubblica rete fognaria.

È possibile derogare tale obbligo, salvo diverse prescrizioni impartite dal Comune o dall'ATO competente, per gli immobili ubicati a distanza dalla rete superiore a m. 100, intendendo per tale minima distanza misurata tra il perimetro del lotto di pertinenza e l'asse della tubazione fognaria.

In ogni caso, per ragioni di tutela igienico-ambientale e sanitaria, potrà essere imposto l'obbligo di allacciamento con apposita ordinanza del Sindaco. I titolari degli scarichi industriali potranno mantenere un recapito diverso dalla pubblica rete fognaria, ove ciò non contrasti con le normative vigenti in materia d'igiene e sanità pubblica.

Gli allacciamenti, indipendentemente che ricadano su suolo o sottosuolo pubblico o privato, fanno parte delle rete fognaria privata per cui sono a totale carico del richiedente l'allaccio le competenze, le responsabilità e le manutenzioni ordinarie (spurgo disotturazione, pulizia con autospurgo ecc.) e straordinarie dell'allacciamento e dei relativi manufatti (eccetto il pozzetto d'ispezione).

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse e devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze con altre reti sotterranee (acqua potabile, elettrica, gas ecc.). Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazione del suolo e delle falde, nel rispetto

delle prescrizioni vigenti in materia e garantire il benessere respiratorio e olfattivo. Le reti di smaltimento delle acque meteoriche dovranno essere realizzate separatamente da quelle delle acque luride, allorché il recapito finale sia a sistema separato o in zone non provviste di fogna comunale.

Il raccordo tra la rete di smaltimento e pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica, e di norma deve avvenire in un pozzetto d'ispezione della fogna comunale.

Sono concesse deroghe per situazioni impossibili e documentate. Sono comunque vietati gli scarichi in pozzi neri ed i sistemi di trattamento dei liquami all'interno dei fabbricati costituenti ambienti chiusi.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti ed indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché fognature, sul suolo e nel sottosuolo, dovranno avvenire nel rispetto del D.lgs. n. 152/06 e devono essere autorizzati dall'Ente competente.

Art. 77

Autorizzazione all'immissione comunale dei reflui domestici

Ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione all'immissione in fogna comunale dei reflui domestici e dei reflui ad essi assimilati ai sensi del D.lgs. n. 152/06, occorre presentare la seguente documentazione all'ufficio competente:

- a) domanda autorizzazione;
- b) planimetria, in scala non inferiore 1/200, in triplice copia, nella quale siano riportati:
 - ingombro fabbricato e sue pertinenze;
 - percorso delle acque bianche, nere o miste;
 - ubicazione dei pozzetti d'ispezione, dei sifoni e delle vasche tipo Imhoff;
 - ubicazione pozzetto finale d'ispezione e campionamento, e punto d'innesto nella fogna comunale;
- c) relazione tecnica, in triplice copia, descrittiva e di calcolo del sistema di smaltimento dei reflui civili, contenente la quantità stimata di acque reflue in metri cubi annui e in abitanti equivalenti, il sistema di approvvigionamento idrico del fabbricato, il corpo recettore dello scarico ed il sistema di trattamento delle acque reflue domestiche che verrà installato;
- d) dichiarazione asseverata degli estremi del titolo abilitativo del fabbricato esistente e della conformità dello stato dei luoghi a quanto assentito resa da un tecnico abilitato;
- e) grafici di progetto dei particolari costruttivi in triplice copia;
- f) attestazione di avvenuto versamento dei diritti di Segreteria e di allaccio dovuti al Comune.

L'ufficio competente cura, con l'effettuazione dei rilievi, degli accertamenti, dei controlli e dei sopralluoghi, la verifica di quanto dichiarato nella domanda, provvedendo a richiedere, ove necessario la documentazione integrativa ritenuta necessaria all'istruttoria della pratica. Completata l'istruttoria, l'ufficio rilascerà l'autorizzazione allo scarico o il parere negativo nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda da parte del richiedente. Tale termine potrà essere interrotto in caso di richiesta di documentazione integrativa e ricomincerà a decorrere nuovamente dalla data di ricevimento della suddetta documentazione.

Nel provvedimento autorizzativo potranno essere indicati i limiti di accettabilità, le norme e le prescrizioni poste dal presente Regolamento alle quali lo scarico deve essere adeguato.

L'attivazione d'ogni nuovo scarico s'intende autorizzata dal giorno seguente alla data d'emissione dell'autorizzazione dello scarico. Il titolare dell'autorizzazione dovrà dare comunicazione dell'inizio dei lavori all'ufficio competente ed al Comando di Polizia Municipale entro il termine perentorio 5 giorni antecedenti all'inizio, previ acquisizione di ogni ulteriore atto di assenso per eventuali occupazioni di suolo pubblico e modifiche alla viabilità ed alla circolazione.

Al termine dei lavori occorre presentare comunicazione di ultimazione degli stessi e certificato di collaudo circa la conformità dei lavori eseguiti al progetto presentato.

Art. 78**Scarichi da insediamenti produttivi in fogna comunale**

Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere autorizzati in conformità al D.lgs. n. 152/06 ed alle prescrizioni impartite dall'ATO di competenza e dall'Ente Gestore.

Le acque di scarico provenienti da utilizzazioni civili all'interno dell'insediamento (bagni, cucine) dovranno essere di norma tenute separate da quelle provenienti dal processo produttivo e dovranno recapitare nella pubblica rete fognaria nel rispetto delle norme previste per gli scarichi d'acque reflue domestiche, con particolare riferimento ai sistemi di pretrattamento.

I limiti d'accettabilità per lo scarico in pubblica fognatura non possono, in alcun caso, essere conseguiti mediante diluizione con acque prelevate esclusivamente a tale scopo. Non è comunque consentito diluire con acque di raffreddamento, di lavaggio o prelevate esclusivamente allo scopo, gli scarichi parziali contenenti le sostanze di cui al comma 4 dell'art. 101 del D.lgs. 152/06 e quelli contenenti le sostanze di cui al D.M. 6 novembre 2003, n.367 prima del trattamento degli scarichi parziali stessi per adeguarli ai limiti previsti dal D.lgs. 152/06 o a quelli più restrittivi eventualmente prescritti dal Gestore.

Art. 79**Scarichi in corpi d'acqua superficiali, ed in altri sistemi a tenuta ad espurgo periodico per le aree non servite da fognatura pubblica**

L'autorizzazione degli scarichi civili e produttivi in corpi d'acqua superficiali è rilasciata dall'Amministrazione Provinciale ai sensi delle vigenti normative.

Nelle zone non provviste di fognatura comunale, lo scarico può avvenire in sistemi chiusi, a tenuta, ad espurgo periodico, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia di rifiuti speciali. Il titolare dello scarico è tenuto a custodire e ad esibire al personale di controllo del Comune e dell' A.S.L. territorialmente competente la seguente documentazione:

- grafici e relazione descrittiva della vasca, al fine dell'esatta determinazione delle caratteristiche dimensionali, contenente una descrizione dettagliata delle motivazioni per le quali non è possibile allacciarsi alla fognatura pubblica
- certificato di collaudo e di perfetta tenuta stagna della vasca
- contratto stipulato con ditta autorizzata ai sensi de D.Lgs n. 152/06 per il prelievo dei reflui
- formulari di prelievo reflui rilasciati dalla ditta specializzata.

Il titolare dello scarico è tenuto a denunciare ogni variazione in rapporto alla qualità dello scarico, ovvero ogni variante, difetto o guasto che si verificasse nell'impianto di scarico stesso.

L'allacciamento alla rete pubblica di fognatura è obbligatorio fino a distanza di 100 m. dal collettore pubblico.

Titolo XIII

Disciplina estetica degli edifici e decoro urbano

- Art. 80 Norme per i c.s. e le zone d'interesse paesistico-ambientale
- Art. 81 Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 82 Arredo urbano
- Art. 83 Componenti esterni
- Art. 84 Uso degli spazi liberi
- Art. 85 Parcheggi
- Art. 86 Impianti per le lavorazioni insalubri

Art. 80**Norme per i centri storici e le zone d'interesse paesistico-ambientale**

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo riguardanti le facciate degli edifici è prescritta, ove possibile, la conservazione dei materiali esistenti ed il rifacimento di cornici e sagomature o decorazioni di cui esistono tracce individuabili.

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. La sostituzione della struttura lignea di copertura con elementi laterocementizi è ammessa esclusivamente quando questa non rivesta un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del suo mantenimento per il precario stato di conservazione. Non è ammessa l'introduzione di corpi tecnici che fuoriescano al di sopra delle falde di copertura. E' prescritta la conservazione dei manti di copertura originari, in caso di necessità di rifacimento parziale o totale è d'obbligo l'impiego di materiali ed elementi dello stesso tipo di quelli sostituiti. Nel caso di manti di copertura in materiale non tradizionale è prescritta la sostituzione con coppi o tegole tipici della tradizione locale. I comignoli esistenti devono essere conservati o ripristinati utilizzando materiali e fogge tradizionali. E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purché questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.

E' prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti. In caso di rifacimento, la realizzazione del nuovo cornicione deve rispettare le caratteristiche geometriche e strutturali di quello originale, utilizzando tecniche a materiali ad esso conformi.

Finestre, porte e portoni devono mantenere le caratteristiche preesistenti. Quando ammesse, le nuove aperture o le modifiche alle aperture esistenti dovranno essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, nei rapporti dimensionali tradizionali ed in armonia con le aperture esistenti, nonché impiegando gli stessi materiali.

Gli infissi esterni dovranno conservare la stessa dimensione e forma di quelli originari, nonché lo spartito quando questo sia individuabile. Sono rigorosamente vietate le persiane avvolgibili l'alluminio anodizzato nonché i materiali plastici.

Nella revisione dei materiali esterni sono vietati i rivestimenti in gres, ceramica, maiolica e simili, ovvero gli intonaci composti da scaglie di marmo, variegati o a tinta unita, e quelli plastificati e simili.

Le norme di cui ai precedenti ultimi due commi sono, in linea di massima, da osservarsi anche nelle restanti ZTO.

E' facoltà del Dirigente del Servizio richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza e/o di interesse ambientale e paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti esterni, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso a costruire.

Negli spazi d'uso pubblico devono essere rispettate le seguenti prescrizioni relative ai materiali, finiture, elementi decorativi e accessori di arredo:

- nelle pavimentazioni stradali, marciapiedi e relativi accessori (cordonate, muretti di sostegno, caditoie, soglie, gradini, ecc.) è prescritto il ripristino delle originarie tipologie e materiali con preferenza per la pietra locale.
- per muretti di sostegno e contenimento è suggerito il paramento a vista in blocchi regolari di pietra locale con giunti stuccati a filo o a imitazione del muro a secco.

Art. 81**Aspetto e manutenzione degli edifici**

Tutti gli edifici, sia pubblici che privati, nonché le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, e le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.)

devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nei centri storici, sulle pareti prospettanti spazi pubblici, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente con preciso carattere architettonico.

I serbatoi di accumulo delle acque non potranno essere installati sulle coperture degli edifici se non inseriti convenientemente in apposita sistemazione, tale da consentire una idonea soluzione architettonica, preventivamente progettata e regolarmente approvata.

Le tubazioni idriche, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle facciate esterne se non in appositi incassi.

Quando le fronti di un edificio siano, a parere degli organi comunali competenti, indecorosi per l'ambiente, il Dirigente del servizio ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di riparazione e ripristino entro un termine non superiore a quattro mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio con recupero delle spese relative mediante applicazione delle disposizioni di legge.

Ad esclusione degli edifici ricadenti in specifici Piani di Settore o Programmi di tutela, nonché degli edifici di interesse storico architettonico e di quelli ricadenti nelle zone "E" o nelle aree di pregio paesaggistico vincolate ai sensi del D.lgs. n. 42/04, valgono, per tutte le altre ZTO, le seguenti prescrizioni:

- la tinteggiatura delle facciate sarà realizzata con pitture a calce o ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali, con esclusione di pitture plastiche al quarzo, con resine e copolimeri o con resine acriliche in percentuali superiore al 5%. Per la qualità cromatiche si farà riferimento preferibilmente ai colori ricorrenti della tradizione salernitana.
- Per il rivestimento delle facciate è possibile far ricorso ai materiali e alle tecniche più idonee.
- Ringhiere e cancelli: sono consentiti solo in ferro verniciato o, laddove necessario, in legno.
- Sono da escludersi materiali plastici e alluminio.
- Negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione e di nuova costruzione, oltre agli infissi in legno, è consentito l'impiego di infissi in PVC, in acciaio e in alluminio verniciati, ad esclusione degli allumini anodizzati.

Nel caso di restauro architettonico e di risanamento conservativo devono impiegarsi materiali e colori originari; nel caso di manutenzione e di ristrutturazione di edifici di interesse storico architettonico devono impiegarsi i colori della tradizione costruttiva locale, ed esclusivamente, infissi in legno naturale o dipinti nei colori tradizionali.

Per gli interventi, su edifici che rivestano interesse storico ambientale, vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/04 il progetto di tinteggiatura delle facciate deve essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza ai BB.AA., oltre che la Commissione Locale per il Paesaggio.

Per gli edifici ricadenti nell'ambito delimitato dal PI valgono le prescrizioni in esso riportate.

Nelle more dell'approvazione del piano del Colore per gli edifici ricadenti in ZTO "A" valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a) La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali a base di calce. Non sono ammessi interventi di tinteggiatura parziali, ad esclusione dei casi di reintegro di intonaci tradizionali e di conservazione delle tinte esistenti. Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). La tinteggiatura a base di prodotti sintetici è consentita solo per le facciate degli edifici che per linguaggio architettonico o per ragioni storiche e compositive, presentano superfici cementizie incompatibili con la tecnica pittorica tradizionale. In questo caso la scelta delle tinte dovrà essere comunque compatibile con il contesto tradizionale.
- b) Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco tradizionale da conservare. In caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostruiti impiegando materiali e tecniche tradizionali.

Art. 82**Arredo urbano****a. Insegne, mostre e vetrine**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, chioschi, ecc., è subordinata in tutto il territorio comunale a preventivo titolo abilitativo.

Gli interessati dovranno inoltrare domanda corredata da disegni e quanto altro risulti utile ai fini della descrizione dell'opera che si vuole realizzare.

Dovranno essere sempre indicati i materiali, i colori da impiegare, nonché i dettagli costruttivi e la precisa ubicazione.

Dovrà essere inoltre dimostrato, qualora richiesto dagli organi competenti, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi.

E' tassativamente vietata ogni opera che, a parere degli organi competenti, sia contraria al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

b. Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20m, rilevato a 1 m dal colletto, devono essere rigorosamente conservate. Le potature devono essere eseguite a regola d'arte. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pericolo per l'incolumità pubblica, ovvero in caso di pubblica utilità o interesse pubblico, mediante apposito nullaosta da parte del responsabile del Settore e sulla base di una richiesta corredata da perizia giurata redatta da agronomo abilitato. Sono esclusi gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola, anche se non ricadenti in zone agricole di PUC.

Nelle aree agricole, anche e soprattutto quelle interne alle cortine edilizie, nei giardini privati, in tutte le aree a verde, vanno salvaguardate le alberature di alto fusto e comunque tutte le alberature di pregio -in particolare l'ulivo. Qualora si renda necessario l'espianto è prescritta la tutela e il reimpianto in altro luogo.

L'abbattimento abusivo di alberi di alto fusto, la potatura non eseguita a regola d'arte e ogni altro intervento atto, in relazione a specie e condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, è assoggettato a sanzioni di cui all'art. 7bis del D.lgs n. 267/00, nonché l'obbligo di ripristino delle specie abbattute, che il Comune può eseguire in danno in caso di inerzia del proprietario.

Gli interventi, anche a carattere di manutenzione, nei parchi e giardini esistenti che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche.

In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazione con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare proiettori che producano calore tale da danneggiare le piante.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni relative a reti gas, idriche, elettriche, telefoniche, fognarie ecc.) devono osservare distanze a precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.

È vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo. È vietato l'impermeabilizzazione, con pavimentazioni o altre opere edilizie, delle aree di pertinenza delle alberature, nonché il loro inquinamento con scarichi o discariche improprie. Nelle aree di pertinenza delle alberature è vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico.

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal PUC, gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde. In tutti i progetti di opere da eseguirsi sul territorio comunale, le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo dovranno essere

studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti -in particolare l'ulivo- avendo particolare cura di non compromettere gli apparati radicali. Qualora per queste si renda necessario l'espianto è prescritto il reimpianto in altro luogo. Per la messa a dimora di nuova alberature, le essenze vanno scelte preferibilmente tra le specie arboree e arbustive autoctone.

c. Marciapiedi

L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che comportano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, chioschi o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, dietro invito del Settore competente, gli interessati sono obbligati ad eseguire con sollecitudine la rimozione e la successiva ricollocazione in sito, con le modifiche rese eventualmente necessarie, il tutto a loro spesa e responsabilità. Ove questi non ottemperino, il Dirigente del servizio può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antiscivolo e di norma delimitati da cordoli di altezza non inferiore a 10 cm rispetto al piano della viabilità.

Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quote inferiori di più di 30 cm, è prescritta l'adozione di parapetti.

I marciapiedi devono di norma avere larghezza non inferiore a m. 1.50.

All'atto della presentazione di progetti inerenti nuove costruzioni o ristrutturazioni, devono essere previsti i particolari costruttivi dei marciapiedi che saranno obbligatoriamente realizzati lungo i lati prospicienti le strade.

Tutti i percorsi pedonali di tipo pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici e attrezzature collettive, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'art.3 del DPR 384/78, per il superamento delle barriere architettoniche.

d. Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

I passi carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche, sia private) che si aprono sulla pubblica viabilità o su passaggi pedonali o d'uso privato devono essere opportunamente segnalate. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con pendenza massima del 10%; essa dovrà essere inferiore se si tratta di rampe non rettilinee.

e. Recinzioni, cancelli e ribalte

Le recinzioni dei fabbricati e delle aree non edificate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve previste dal Nuovo Codice della Strada.

In particolare:

- prossimità degli incroci il raggio minimo di raccordo delle recinzioni non deve essere inferiore a ml 5.00.
- In corrispondenza di curve stradali e tornanti con asse della carreggiata che formi un angolo inferiore a 90° la recinzione dovrà risultare sufficientemente arretrata dal nastro carrabile in modo da assicurare adeguate condizioni di visibilità e sicurezza alla circolazione.
- All'interno dei centri e nuclei abitati le recinzioni in muro pieno non devono superare l'altezza media di ml. 0,80 e l'altezza massima di ml. 1,50.

Devono di norma essere realizzate in muro pieno intonacato, o in pietra a vista, per la parte prospettante gli spazi pubblici. Per le recinzioni in prefabbricati di cemento la compatibilità

con l'ambiente sarà di volta in volta verificata dal Settore competente e dovrà comunque prevedere l'intonacatura.

All'interno dei centri e nuclei abitati le aree private non edificate dovranno sempre essere recintate, nonché tenute sgombre e pulite, in modo da rispettare il pubblico decoro e da non provocare ristagni d'acqua, né ruscellamenti incontrollati verso il pubblico passaggio. Dovranno pertanto essere sottoposte a regolare manutenzione e pulizia, tenute sgombre da vegetazione infestante e da depositi di materiali alla rinfusa o disordinatamente accatastati.

Per le aree agricole è richiesto il ricorso a recinzioni in rete metallica su pali con siepe viva scelta fra le essenze tipiche del luogo, muri a secco, steccato in legno secondo quanto previsto dal Piano del Parco. Non sono ammesse recinzioni in filo spinato.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dalla strada in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. Qualora risulti necessario installare ribalte, cancelli o portoni che si aprono verso luoghi di pubblico passaggio, si dovrà provvedere a che gli stessi non costituiscano in alcun modo pericolo per persone, animali o cose. Durante il loro impiego dovranno essere in funzione apposite segnalazioni.

Le ribalte apposte su suolo pubblico dovranno essere realizzate in modo tale da poter sopportare il traffico pesante, anche se non direttamente poste sulla sede stradale vera e propria.

Art. 83

Componenti esterni

a. Canali di gronda, pluviali e lattonerie in genere

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici le pluviali devono essere preferibilmente incassate per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. In alternativa all'incasso le pluviali dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per una altezza di almeno metri 2.00.

Canali di gronda, pluviali e lattonerie in genere concorrono anch'essi alla valutazione estetica globale della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve essere coordinata ai diversi elementi e materiali dell'edificio cui appartengono, preferibilmente in una ristretta gamma di colori scuri, in modo da meglio consentire un armonico inserimento degli edifici stessi nel contesto urbano o ambientale.

b. Numeri civici e targhe per la toponomastica

In virtù dell'imposizione sulla servitù pubblica agli edifici, sulla facciata delle fabbriche pubbliche e private l'Amministrazione Comunale appone a proprie spese le targhe recanti il nome delle vie e delle piazze ed i relativi numeri civici. I proprietari dei fabbricati sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili. I proprietari sono tenuti a riprodurre il numero civico eventualmente coperto da mostre, tabelle, vetrine o altro, su questi ultimi elementi, in modo ben visibile.

c. Antenne radio e televisive

Negli edifici in cui siano o debbano essere installate più antenne per la ricezione radio e televisiva, l'autorità comunale ha facoltà di prescrivere, per motivi di interesse ambientale, paesistico o di decoro, una unica antenna centralizzata al servizio dell'intero edificio.

Sono vietate le installazioni di antenne su balconi e facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, nonché le discese di cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. E' comunque facoltà del Dirigente del servizio richiedere in ogni momento, per

motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con la eliminazione delle singole antenne.

Le antenne, parabole o simili ad uso privato, singolo o condominiale, dovranno essere installate in corti interne o in giardini privilegiando una posizione appartata e poco visibile. In mancanza di tale opportunità si potranno installare sul tetto dell'edificio facendo in modo che la posizione sia appartata e non visibile dalle vie pubbliche o di pubblico uso. In particolare l'antenna dovrà essere posta ad una distanza dalla linea di gronda di almeno tre volte la propria altezza massima dal piano del tetto.

Nel caso che particolari condizioni non permettano il rispetto delle prime due condizioni sopra riportate si dovrà comunque verificare, anche mediante prova con sopralluogo di verifica, che l'antenna non sia visibile dalle vie pubbliche prospicienti, che non alteri il profilo dei colmi tetti.

Le parabole dovranno essere dipinte con colori simili a quelle delle coperture dove sono inserite, al fine di una opportuna mimetizzazione delle stesse. Per gli edifici plurifamiliari è ammesso, sia per le antenne che per le parabole un solo impianto centralizzato.

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria di edifici con più unità immobiliare, è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata ed, ove è possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; non confinate in cavidotti, della antenne mediante cavi esterni.

d. Tende sporgenti

Quando non intralci il pubblico transito o non impedisca la visuale in danno dei vicini, l'autorità comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno dettare caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende stesse, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal calpestio del marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendono al di sotto dei predetti m. 2,20, salvo i casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio degli Organi Comunali competenti, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e alla visuale. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relativa a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forme, dimensioni e decorazioni omogenee; ciò al fine di ottenere unità e organicità nell'arredo urbano.

e. Interventi per il contenimento dei consumi energetici negli edifici esistenti e collocazione di impianti o elementi tecnologici

Gli interventi tendenti alla riduzione delle dispersioni termiche devono avvenire il più possibile nel rispetto dei criteri del corretto inserimento ambientale e dell'armonizzazione con le caratteristiche degli edifici stessi.

Sono da preferirsi, ove possibile, i rivestimenti "a cappotto" con idonei materiali e colori, la sostituzione degli infissi con tipi a doppio vetro o vetrocamera, ecc.

La collocazione esterna di pannelli solari, di bombole di gas, caldaie, ecc. deve avvenire, oltre che nel rispetto delle specifiche norme di sicurezza, in modo da limitarne la vista da spazi pubblici ed adottando comunque tutti i possibili accorgimenti per mitigarne l'impatto ambientale.

Qualora i pannelli solari siano localizzati sui tetti, dovranno essere adagiati sui medesimi con la stessa inclinazione delle falde.

f. Cortili e spazi interni

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti è consentita la creazione di cortili e spazi interni (chiusi su tutti i lati) per i quali si applica, agli effetti delle distanze delle pareti prospettanti, il criterio della Visuale Libera (VL) nel caso in cui sugli stessi si aprano finestre di locali residenziali abitabili (con un minimo di ml. 10,00).

Nel caso in cui le finestre riguardino locali destinati ad altre funzioni è prescritta una distanza minima fra pareti non inferiore all'altezza della parete di fronte a quella finestrata, con un minimo di ml. 5,00. Nel caso in cui non vi siano finestre di locali abitabili, ma solo di vani tecnici o servizi ovvero non vi siano finestre, la distanza fra le pareti del cortile interno potrà essere ridotta sino a ml. 3,00.

In tutti i casi i cortili e gli spazi interni dovranno essere a cielo libero, dotati di sistema di smaltimento delle acque meteoriche e accessibili attraverso disimpegno comune.

g. Elementi ornamentali di interesse storico.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, e qualunque altra opera di carattere ornamentale che abbia forma o interesse storico, non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione comunale o, nei casi previsti dalle disposizioni di legge vigenti, dalla Soprintendenza competente. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, gli Organi Comunali competenti potranno prescrivere che gli elementi sopra menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luogo ad esso prossimo o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché effettuare tutti i rilievi o calcoli che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

h. Unità esterne impianti

Sono generalmente vietate installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti-compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. Tale divieto assoluto permane nelle aree del centro storico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

Art. 84

Uso degli spazi liberi

a. Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Comune nel rispetto della destinazione d'uso dell'area, dal responsabile del servizio competente che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica. Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei luoghi stabiliti per le fiere e i mercati.

b. Accumuli di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti, rottami, ecc.) è soggetta ad autorizzazione comunale.

Tali accumuli e scariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti. Il rilascio di autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale, e comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

c. Deposito di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza. Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempre che, a giudizio delle autorità comunali essi non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone. Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

Art. 85**Parcheeggi**

Gli spazi pubblici per la sosta e la manovra degli autoveicoli sono da realizzarsi secondo le prescrizioni quantitative e di localizzazione fissate dal PUC

Nella loro progettazione e realizzazione si dovrà tenere conto di criteri che garantiscono la sicurezza sia del traffico sulla rete viaria a cui risultano collegati, sia delle manovre di stazionamento. Gli spazi di sosta e di manovra saranno pertanto separati, a mezzo di apposite cordonature, dalla viabilità di scorrimento alla quale comunicheranno con specifici accessi.

Dovrà essere ricercata la più diretta connessione degli spazi di sosta con i percorsi di movimento pedonale.

La viabilità di distribuzione interna alle aree di parcheggio sarà normalmente pavimentata in asfalto bituminoso o in pietra naturale, a seconda delle caratteristiche dominanti del contesto urbano.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza che di urbanizzazione primaria, devono sempre essere indicati negli elaborati allegati alla domanda di permesso a costruire e/o SCIA, nonché negli elaborati costitutivi il progetto di Piano Particolareggiato, ove previsto.

Art. 86**Impianti per le lavorazioni insalubri**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree in cui tali attività sono eventualmente consentite dallo strumento urbanistico e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono, qualora già esistenti, svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica. I nuovi impianti devono essere ubicati nelle aree destinate ad attività produttive (zto D).

Titolo XIV

Norme finalizzate a tematiche ecologiche

- Art. 87 Criteri generali
- Art. 88 Prestazioni energetiche dell'involucro
- Art. 89 Impianti a risparmio energetico e fonti rinnovabili
- Art. 90 Contenimento consumo acqua
- Art. 91 Raccolta dei rifiuti
- Art. 92 Impianti
- Art. 93 Materiali

Art. 87**Criteri generali**

Al fine di ridurre i consumi energetici ed i livelli di inquinamento dell'aria e delle acque, le presenti norme favoriscono l'utilizzo di materiali non inquinanti e non dannosi e contribuiscono alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche del territorio comunale.

Sono regolate le seguenti questioni:

- volumetrie, impianti e risparmio energetico
- soleggiamento
- recupero delle acque piovane
- raccolta rifiuti
- limitazione dell'inquinamento acustico
- aree a verde
- materiali

Art. 88**Prestazioni energetiche dell'involucro:****a. Orientamento dell'edificio**

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.

Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

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, purché ne risulti un sistema congruente rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto.

Analogamente in caso in cui non sussistono obblighi di mantenimento delle condizioni di bordo delle strutture murarie perimetrali.

Negli interventi di sostituzione e di nuova costruzione la scelta della posizione, dimensione e numero delle aperture tenderà a massimizzare l'apporto di energia solare.

b. Controllo della radiazione solare

Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante.

A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica). Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione o di nuova edificazione è ammesso l'inserimento di verande e/o serre disposte su fronti orientati da S/SE a S/SO; esse possono, qualora sia dimostrata la loro reale funzionalità ai fini termici, non rientrare nel calcolo dei volumi.

Negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo è vietata la realizzazione di serre e/o verande ed è preferibile la loro rimozione qualora esse non formino riferimento essenziale e consolidato della stratificazione storica dell'edificio. In deroga a ciò l'opportunità di inserimento di serre e/o verande, solo sui fronti da S/SE a S/SO verrà valutata all'atto della presentazione della SCIA. La Commissione Locale per il Paesaggio valuterà il corretto inserimento di tali elementi di captazione solare nei prospetti e la loro rispondenza alle caratteristiche formali / dimensionali / materiche dell'area in cui insistono.

c. Controllo trasmittanza involucro

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza, deve essere di tipo ventilato od equivalente.

È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che né verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2 del D.lgs 192/2005

Art. 89

Impianti a risparmio energetico e fonti rinnovabili

Per gli edifici di nuova costruzione va attuato, e sin dalla data di approvazione del PUC, il DL n°63 del 4.6.2013 che stabilisce i limiti per i quali tutte le costruzioni dovranno essere a "impatto zero", e ciò indipendentemente dalle future date indicate nel predetto DL.

Ridurre i consumi di energia provenienti dalle fonti fossili (petrolio, gas, carbone) è una priorità assoluta. Ciò è auspicabile attraverso il risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti alternative. Il risparmio energetico è una delle urgenze fondamentali che il mondo contemporaneo si trova ad affrontare. La produzione di energia provoca altresì danni ambientali devastanti ed irreversibili. Le fonti alternative di energia sono risorse primarie per lo sviluppo di energia elettrica. Esse sono così definite per distinguerle dalle fonti tradizionali quali: petrolio, carbone e gas naturale.

La realizzazione di serbatoi di raccolta delle acque piovane è prescritta anche per ridurre gli scarichi fognari e l'adeguato studio del ciclo delle acque.

Art. 90

Contenimento consumo acqua

a. Recupero delle acque piovane

Per gli interventi di sostituzione e nuova costruzione si richiede la progettazione e realizzazione di adeguati impianti di drenaggio, raccolta e filtraggio delle acque meteoriche dai piani di copertura in appositi locali cisterna.

Per gli interventi sull'edificato esistente è ammessa la localizzazione dietro permesso a costruire, di impianti di raccolta e stivaggio delle acque meteoriche. Le acque meteoriche, recuperate attraverso sistemi di drenaggio, filtrate e depurate e distribuite per mezzo di condotte differenziate, possono essere utilizzate per fini sanitari e per l'irrigazione.

L'acqua potabile non può essere utilizzata per fini irrigativi.

Tutte le aree di nuova urbanizzazione devono essere progettate, con tecniche e sistemi tali da non aumentare l'approccio idrico in fognatura.

Le tecniche possono essere molteplici e l'individuazione di tali sistemi viene lasciata alla progettazione esecutiva, che potrà optare per:

- un vaso di raccolta unica, da progettare in coerenza con le aree verdi
- piccoli sistemi di raccolta acque nelle singole proprietà
- creazioni di fossi lineari lungo le proprietà e contestuale previsione di fasce arboree
- sistemi misti

La regola per le nuove trasformazioni è chiara: il bilancio deve essere azzerato.

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

- A) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:
 - annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;

- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

B) Usi compatibili interni agli organismi edilizi:

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

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 ortograficamente 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

b. Contenimento dei rifiuti liquidi

I rifiuti liquidi devono essere depositati, in serbatoi o in contenitori mobili (p.es. fusti o cisternette) dotati di opportuni dispositivi antiriboccamento e contenimento, al coperto. Le manichette ed i raccordi dei tubi utilizzati per il carico e lo scarico dei rifiuti liquidi contenuti nelle cisterne sono mantenuti in perfetta efficienza, al fine di evitare dispersioni nell'ambiente. Sui recipienti fissi e mobili deve essere apposta apposita etichettatura con l'indicazione del rifiuto contenuto, conformemente alle norme vigenti in materia di etichettatura di sostanze pericolose.

c. Contenimento dei consumi di acqua potabile

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolamentazione 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 i 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.

È fatto obbligo inoltre, per tutti i rubinetti dei bagni e delle cucine, esclusi quelli delle vasche da bagno, dell'uso di dispositivi aeratori che, pur mantenendo e migliorando le prestazioni del getto d'acqua, riducano il flusso a 8 l/min.

La riduzione della portata dei rubinetti deve essere adottata anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che interessino i servizi igienici di edifici esistenti.

d. Permeabilità delle aree esterne

Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%.

L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di areazione e compattezza consentendo la calpestabilità/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. Inoltre è prescritto l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Nei casi di trasformazione di terreni agricoli in aree urbanizzate, va previsto un sistema di raccolta e di riutilizzazione della parte di acque meteoriche intercettate dagli edifici ed una loro utilizzazione in sito per usi compatibili.

Art. 91**Raccolta rifiuti**

Considerato che la produzione incontrollata dei rifiuti e il relativo smaltimento costituiscono ormai un obiettivo limite allo sviluppo e che una forte riduzione nelle quantità dei rifiuti prodotti si impone in modo sempre più drastico, si individuano come obiettivi primari del Comune:

- informare i cittadini dell'importanza che assume una economica ed efficiente gestione dei rifiuti ai fini dell'equilibrio ambientale e rendere gli stessi consapevoli della necessità di attivarsi per ottenere corretti sistemi di smaltimento proporre azioni atte a:
- coinvolgere le diverse componenti economiche e sociali (produttori, consumatori, utenti dei servizi di trattamento e smaltimento dei rifiuti), in una gestione controllata e razionale di ogni fase della vita dei prodotti e dei materiali fino al reimpiego o allo smaltimento finale;
- diffondere, presso gli operatori del settore produttivo, la consapevolezza dei vantaggi economici che la produzione pulita rappresenta per gli interessi economici delle imprese anche sotto il profilo concorrenziale;
- promuovere l'attività di raccolta differenziata in modo da favorire l'aumento dei quantitativi riciclabili e recuperabili e la effettiva diminuzione delle frazioni a perdere.

L'intero ciclo della gestione dei rifiuti, nelle sue varie fasi, costituisce attività di pubblico interesse, da svolgere nell'osservanza dei seguenti principi generali al fine di assicurare una elevata protezione dell'ambiente:

- evitare ogni danno o pericolo per la salute, per l'incolumità, il benessere e la sicurezza della collettività e dei singoli;
- garantire il rispetto delle esigenze igienico-sanitarie ed evitare ogni rischio di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo e del sottosuolo, nonché ogni inconveniente derivante da rumori e odori;
- salvaguardare la fauna e la flora ed evitare ogni degrado dell'ambiente e del paesaggio o di altri luoghi di particolare rilievo storico-culturale;
- rispettare gli indirizzi di pianificazione economica-culturale;
- promuovere, con l'osservanza di criteri di economicità ed efficienza, sistemi tendenti a riutilizzare, riciclare i rifiuti o recuperare da essi materia ed energia.

Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico.

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

E' fatto divieto di discarica di rifiuti solidi, liquidi e fognari nei fiumi e corsi d'acqua e nelle incisioni esistenti sul territorio comunale. In tutte le aree ad uso agricolo si fa assoluto divieto di utilizzo di concimi e fertilizzanti chimici dannosi per la salute pubblica e che possano apportare danni alle falde acquifere eventualmente presenti, in attuazione dell'art. 16 del D. Lgs 11/05/1999 n. 152.

Art. 92**Impianti****a. Impianti di condizionamento**

È consentita l'installazione di impianti di aria condizionata, la cui esecuzione deve comunque essere affidata a ditte specializzate. L'impianto di condizionamento deve essere dimensionato nel rispetto delle norme di legge. Alla SCIA relativa agli interventi che prevedono l'installazione d'impianto di condizionamento dell'aria, deve essere allegato il progetto esecutivo dell'impianto insieme ad una relazione, firmata da un tecnico abilitato, che ne illustri le caratteristiche tecniche.

L'impianto deve garantire una portata d'aria sufficiente in rapporto alle dimensioni dei locali, deve avere bocche di presa e di espulsione di portata idonea e trattamento termico igrometrico dell'aria, in modo da assicurare requisiti igienici adeguati all'uso dei locali; le bocche di espulsione, qualora si affaccino su spazi di uso pubblico, devono essere collocate in modo da non arrecare disturbo. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità di locali nei quali sia installato un impianto di condizionamento dell'aria è subordinato alla presentazione di documentazione attestante l'intervenuto collaudo dell'impianto stesso.

b. Illuminazione e rete elettrica

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate entro +- 45° dal Sud geografico.

L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo prioritario. Sono ammesse soluzioni tecnologiche che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

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.

E' obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti in comune degli edifici residenziali l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione artificiale, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici.

Per gli edifici per uffici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale,...).

Qualora sussistano condizioni (contributi, incentivi,...), è consigliata l'installazione di impianti fotovoltaici allacciati a rete elettrica, per la produzione di energia elettrica.

Per gli edifici di nuova costruzione va attuato, e sin dalla data di approvazione del PUC, il DL n°63 del 4.6.2013 che stabilisce i limiti per i quali tutte le costruzioni dovranno essere a "impatto zero", e ciò indipendentemente dalle future date indicate nel predetto DL.

c. Impianti idrici

Le condutture devono essere differenziate a seconda delle diverse qualità delle acque (potabili, grigie, nere, per irrigazione, piovane). Le condutture andrebbero realizzate in acciaio inox, ma per l'elevato costo di giunzione e le difficoltà di esecuzione, è ammesso il ricorso al ferro zincato o rame. Sono da eliminare tubazioni in plastica, che possono rilasciare particelle di materia all'acqua e provocare campi elettrostatici.

d. Impianti di riscaldamento

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. E' resa obbligatoria l'installazione di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizioni uniformi. Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolamentazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento

Art. 93**Materiali**

Nella valutazione delle caratteristiche microclimatiche e ambientali degli spazi aperti adiacenti agli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonché quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali, rivestono un ruolo fondamentale e la loro scelta richiede lo stesso grado di attenzione di altre parti dell'edificio. Tali superfici assumono grande rilievo in quanto, insieme alle cortine murarie che le delimitano, influiscono in modo determinante sul benessere termico degli utenti degli spazi stessi, oltre a rappresentare una valenza dal punto di vista estetico-funzionale. La principale variabile connotante le interazioni termiche di tali materiali con l'ambiente esterno è la temperatura superficiale, influenzata dalle condizioni di irraggiamento delle superfici e dal coefficiente di remissività (spettro di lunghezze d'onda infrarosso); quest'ultimo è in funzione del tipo di materiale, del colore, del trattamento e delle condizioni d'usura della superficie.

I materiali da costruzione dovranno essere:

- privi di sostanze tossiche ed inquinanti e non emettere vapori, gas, polveri e particelle nocive in fase di produzione, uso e dismissione
- radioattivamente sicuri
- idonei dal punto di vista elettromagnetico, in quanto non permettono la conduzione e l'accumulo di elettricità statica, né emettono campi elettrici nocivi di alcun tipo
- resistenti a batteri, virus, muffe ed altri microrganismi nocivi
- disporre nel loro complesso di buone proprietà di assorbimento dei suoni

In tal senso sono vietati:

- amianto e prodotti che lo contengono (D.P.R. 24.05.1988 n. 215)
- policlorobifenili e policlorotrifenili, nonché impianti, apparecchi e fluidi che li contengono (D.P.R. 24.05.1988 n.216);
- materiali realizzati da clorofluorocarburi (CFC), contenuti in alcuni materiali isolanti come poliuretano e polistirene;
- materiali che emettono formaldeide (HCHO), sostanza cancerogena emessa da schiume isolanti a base di urea-formaldeide, alcune colle, fibroresine, tessuti e carte per arredo, prodotti per le piante;
- preservanti per il legno contenenti fenoli, altamente tossici

Nella costruzione o ristrutturazione di edifici di proprietà o di interesse pubblico, è fatto obbligo di utilizzo di materiali riciclati e/o riciclabili ed a basso costo energetico, ogni qualvolta risulti possibile e conveniente sotto il profilo economico e prestazionale.

A titolo indicativo si esplicitano alcune raccomandazioni specifiche:

Murature ed intonaci

Alcuni materiali di origine vulcanica spesso emettono radon, altamente radioattivo. Per il tufo o nell'uso di "pozzolana" come inerte si consiglia il controllo della radioattività

Pavimentazioni

Per garantire la traspirazione dei solai, sono da preferirsi parquet di legno incollato con colle biologiche a base di sostanze naturali atossiche; linoleum naturale; cotto

Tinteggiature

E' preferibile l'adozione di pitture atossiche:

- pittura a dispersione alla resina vegetale
- pittura a dispersione di bianco antico priva di biossido di titanio
- calce idrata sciolta in acqua
- colori naturali e minerali

Protezione parti in legno (post - consolidamento)

- impregnanti vegetali a base di resine ed oli
- lacche di resina naturale (gommalacca)
- cera solida (api e carnauba) e liquida (api)

Protezione del ferro

Antiruggine naturale a base di olio di lino e con lacca colorata alla resina naturale

Isolanti termoacustici

Sughero (granulare, lastre autoincollate); lana di cocco; lana di legno; feltro di lana (acustico); cartoni bitumati; conglomerati di sughero e leganti naturali. Sconsigliati, in quanto tossici, lana di vetro o roccia, espansi (polistirolo-poliestere), schiume (poliuretano, urea)

Illuminazione e rete elettrica

- sistemi a luce naturale diretta o indiretta (risparmio energetico/benessere psicofisico)
- illuminazione artificiale preferibilmente ad incandescenza tradizionale o lampade che riducano l'inquinamento elettromagnetico prodotto da trasformatori e variatori di intensità (presenti in lampade alogene, fluorescenti, dicriche)
- cavi schermati per linee di tensione particolarmente utilizzate

Impianti idrici

- condutture differenziate a seconda delle diverse qualità delle acque (potabili, grigie, nere, per irrigazione, piovane). Le condutture andrebbero realizzate in acciaio inox, ma dato l'elevato costo di giunzione e le difficoltà di esecuzione, possono essere realizzate in ferro zincato od in rame. Sono da eliminare tubazioni in plastica, che possono rilasciare particelle di materia all'acqua e provocare campi elettrostatici.

Titolo XV

Disciplina finalizzata a tutela della qualità urbana

Art. 94 Codice di autoregolamentazione

Art. 94**Codice di autoregolamentazione**

L'Amministrazione comunale attua gli interventi di sua competenza nel rispetto del Codice di Autoregolamentazione proposto nel febbraio 1998 dall'Istituto Nazionale di Architettura in attuazione del progetto di Direttiva Europea per l'Architettura e l'Ambiente di Vita approvato dall'Observatoire international de l'Architecture - novembre '97.

Si riportano qui di seguito gli articoli di detto Codice:

a. Interesse pubblico dell'architettura

1) L'architettura è una espressione particolare della cultura che coinvolge contemporaneamente aspetti estetici, storici, sociali, economici e produttivi. La qualità della concezione architettonica, l'inserimento nel paesaggio dei nuovi interventi, il rispetto e la valorizzazione del paesaggio naturale e delle qualità urbane, l'utilizzazione totale del patrimonio esistente, la rigenerazione della città rispondono ad un interesse pubblico e rappresentano un diritto di tutti i cittadini. I pubblici poteri sono responsabili del rispetto dell'interesse pubblico dell'architettura.

2) Conseguentemente sono assunti i seguenti principi

- l'architettura è una prestazione intellettuale (e non un servizio)
- il progetto deve fornire la migliore soluzione alle esigenze del committente ed alle intenzioni riportate nel suo programma
- interventi di qualità si ottengono anche favorendo la trasparenza nella selezione degli architetti o l'assegnazione dei progetti come esito di un concorso che esprima un elevato livello di esigenze
- deve essere garantita la consultazione del committente reale, cioè dell'utente dell'edificio
- le Amministrazioni pubbliche debbono favorire l'innovazione, il miglioramento della qualità architettonica e la qualificazione professionale organizzando concorsi di progettazione e rendendone pubblici i risultati
- i soggetti privati che ricercano la qualità architettonica attraverso concorsi possono beneficiare di agevolazioni finanziarie o fiscali
- per poter essere alla base del progetto, le richieste del committente all'architetto devono essere esplicite, chiare ed esaustive, soprattutto per quel che riguarda gli aspetti funzionali ed economici
- il progetto ha carattere unitario e deve essere sviluppato in tutte le fasi, secondo un processo continuo, dallo stesso professionista o con la sua approvazione; è di pubblico interesse che venga garantita una realizzazione conforme al progetto.
- va incoraggiato lo sviluppo sostenibile della città e dell'insieme degli spazi destinati alla vita dei cittadini
- va promossa la creazione di luoghi di incontro e dibattito fra i cittadini, gli esperti e le amministrazioni sulle questioni della trasformazione della città e dell'insieme degli spazi destinati alla vita dei cittadini

b. Il ruolo del committente

3) Si intende per "committente" qualsiasi persona fisica o giuridica che affida un mandato ad un architetto (nel senso espresso al punto 7.)

4) Chiunque desideri intraprendere lavori di costruzione di un edificio o di trasformazione del territorio che necessitino di un progetto deve far ricorso ad un architetto (nel senso espresso al punto 7.), con o senza il contributo di specialisti di altre discipline.

5) I rischi economici attribuibili all'architetto non possono oltrepassare i rischi derivanti direttamente dall'incarico che gli è stato affidato. Il Committente è obbligato a disporre di un contratto di assicurazione per ogni operazione intrapresa.

6) Le Amministrazioni non possono affidare simultaneamente o successivamente lo stesso progetto ad architetti diversi senza un motivo valido. Eventuali progetti di modifica o di ampliamento dell'opera, successivi alla sua costruzione, devono essere proposti con priorità all'autore del progetto iniziale

c. Il ruolo dell'architetto

7) Si intende per "architetto" la persona fisica o giuridica autorizzata ad esercitare la professione del fare architettura. L'opera di architettura è un'opera intellettuale, un prodotto dell'intelligenza a carattere creativo. L'Architetto (come prima definito) firma il progetto e ne è responsabile; la sua prestazione deve essere assicurata in rapporto a possibili danni al cliente.

Ogni progetto deve essere firmato da tutti i professionisti che hanno contribuito alla sua elaborazione e che ne sono responsabili.

8) Al fine di promuovere e proteggere la qualità della propria prestazione e del prodotto, l'architetto ha diritto ad una remunerazione equa, in considerazione del fatto che si tratta di una prestazione intellettuale (e non di un servizio). L'ammontare degli onorari deve tener conto del costo dell'assicurazione obbligatoria. Le clausole dei contratti che prevedono che il pagamento degli onorari sia condizionato da decisioni o avvenimenti indipendenti dai poteri o dalla volontà del cliente e del professionista non sono valide. I termini di tempo accordati all'architetto per le diverse fasi di studio del progetto debbono essere ragionevoli (complessivamente, nell'ordine della metà del tempo di esecuzione) e proporzionati alla complessità dell'opera. Le eventuali modifiche del programma durante il corso degli studi di progetto comportano una modificazione del contratto e degli onorari complementari

9) L'architetto può essere incaricato dell'onere di certificare la regolarità del proprio progetto o di alcune parti di esso quando l'organo di controllo abbia definito il quadro regolamentare di riferimento.

d. L'incarico di progettazione

10) Per l'attribuzione degli incarichi pubblici va favorita la procedura del concorso. I concorsi sono aperti di diritto a tutti gli architetti indipendentemente dal loro fatturato. I concorsi basati anche parzialmente sul ribasso degli onorari o dei rimborsi professionali sono vietati, così come i concorsi basati, anche parzialmente, sulla riduzione dei tempi di consegna del progetto.

11) Le modalità di organizzazione dei concorsi sono fondate sui seguenti principi:

- menzione di tutte le disposizioni organizzative nel bando di concorso (rimborsi spese ai partecipanti, modi di formazione delle commissioni, criteri di valutazione e composizione della giuria)- trasparenza delle modalità di selezione dei partecipanti e di scelta del vincitore
- giustificazione delle scelte a mezzo di resoconti dettagliati che prendano in considerazione tutti i progetti
- mostra pubblica dei progetti

In caso di abbandono di un'operazione dopo un concorso, i partecipanti e il vincitore devono essere opportunamente indennizzati. Deve esistere una procedura di appello per i partecipanti al concorso o per i cittadini interessati. L'organizzazione di un concorso può essere affidata ad esperti o ad organismi culturali.

e. Il programma e il progetto

12) L'attività di progetto mira a definire i caratteri dell'intervento al fine di garantire la migliore esecuzione della volontà del committente secondo l'interpretazione dell'architetto. Il Committente, con l'apporto di esperti di differenti discipline elabora un documento scritto che definisce gli obiettivi dell'intervento e i bisogni che questo deve soddisfare insieme ai vincoli ed alle esigenze di qualità sociale, urbanistica, architettonica, funzionale, tecnica ed economica, d'inserimento nel paesaggio e di protezione dell'ambiente, relative alla realizzazione ed all'uso dell'opera.

13) Gli organi consiliari incaricati di esaminare il progetto devono esprimersi sulle qualità strutturali, funzionali e figurative dell'opera e sulla sua relazione con l'ambiente che la circonda; ciò sulla base di un esame da parte delle commissioni tecniche che verificano la corrispondenza del progetto ai regolamenti. A tal fine i progetti debbono essere accompagnati da raffigurazioni prospettiche, fotomontaggi o altro che indichino chiaramente l'inserimento nel contesto e il loro rapporto con gli elementi circostanti a differenti scale di lettura. I risultati di tale procedimento debbono essere facilmente accessibili al pubblico.

Titolo XVI

Disposizioni finali e transitorie

- Art. 95 Attività di vigilanza
- Art. 96 Sanzioni amministrative e penali
- Art. 97 Decadenza delle agevolazioni fiscali
- Art. 98 Divieto di allacciamento a pubblici servizi
- Art. 99 Adeguamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 100 Norme abrogate
- Art. 101 Entrata in vigore del presente regolamento

Art. 95**Attività di vigilanza**

Ai sensi del Tit. IV, capo I, del DPR 380/01, sul territorio comunale è svolta una continua vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate, al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) ed alle modalità esecutive fissate nella SCIA, nel permesso a costruire o altro provvedimento autorizzativo e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Art. 96**Sanzioni amministrative e penali**

L'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, dal presente RE, dallo strumento urbanistico e dal permesso a costruire, nonché l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del permesso a costruire o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dal Tit. IV, capo II, del DPR 380/01.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dal Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento nel caso in cui il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Ai sensi dell'art. 7/bis D. Lgs.267/2000 salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni dei regolamenti comunali e provinciali si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro. Tale sanzione amministrativa si applica anche alle violazioni alle ordinanze adottate dal sindaco e dal presidente della provincia sulla base di disposizioni di legge, ovvero di specifiche norme regolamentari

Art. 97**Decadenza delle agevolazioni fiscali**

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui all'articolo precedente, le opere iniziate senza permesso a costruire o in contrasto con esso ovvero iniziate sulla base di permesso successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici.

Art. 98**Divieto di allacciamento a pubblici servizi**

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici a rete di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso a costruire o di autorizzazione.

Art. 99**Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

Per gli edifici esistenti, l'adeguamento alle norme del presente regolamento edilizio, nel caso in cui non risulti assolutamente urgente ed indifferibile, deve essere prescritto in occasione di richiesta di permesso a costruire relativa a intervento di *restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia*, che riguardi l'edificio nel suo insieme o nelle parti interessate all'adeguamento stesso.

Art. 100**Norme abrogate**

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

Art. 101**Entrata in vigore del presente regolamento**

Il presente Regolamento entra in vigore trenta giorni dopo l'approvazione dei competenti organi comunali.