



Comune di Vallo della Lucania

Provincia di Salerno

RUEC

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Il Responsabile del
Settore Urbanistica ed Edilizia
Arch. Massimo Sansone



INDICE

PREMESSA	7
OGGETTO E CONTENUTI DEL RUEC.....	7
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA OGGETTO DI PIANIFICAZIONE	7
PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	7
TITOLO I - CAPO I - DEFINIZIONI GENERALI	8
ART. 1 COSTRUZIONE	8
ART. 2 FABBRICATO O EDIFICIO.....	8
ART. 3 EDIFICIO UNIFAMILIARE.....	8
ART. 4 PERTINENZA.....	8
ART. 5 DESTINAZIONE D'USO	8
ART. 6 EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE ED AGRICOLE	8
ART. 7 PARAMETRI URBANISTICI.....	8
ART. 8 PARAMETRI EDILIZI	8
TITOLO I - CAPO II - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	9
ART. 9 <i>Indice di edificabilità</i>	9
ART. 10 <i>Superficie territoriale</i>	9
ART. 11 <i>Indice di fabbricabilità territoriale</i>	9
ART. 12 <i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	9
ART. 13 <i>Superficie fondiaria</i>	9
ART. 14 <i>Indice di fabbricabilità fondiaria</i>	9
ART. 15 <i>Indice di utilizzazione fondiaria</i>	9
ART. 16 <i>Densità territoriale</i>	9
ART. 17 <i>Densità fondiaria</i>	10
ART. 18 <i>Coefficiente di occupazione suolo</i>	10
ART. 19 <i>Superficie coperta</i>	10
ART. 20 <i>Rapporto di copertura</i>	10
ART. 21 <i>Superficie utile netta di pavimento</i>	10
ART. 22 <i>Superficie permeabile</i>	10
ART. 23 <i>Indice di permeabilità</i>	10
ART. 24 <i>Superficie minima del lotto</i>	10
ART. 25 <i>Superficie integrata</i>	10
ART. 26 <i>Superficie residenziale integrata</i>	10
ART. 27 <i>Indice di piantumazione</i>	11
ART. 28 <i>Unità minima d'intervento</i>	11
ART. 29 <i>Carico urbanistico</i>	11
ART. 30 <i>Dotazioni territoriali</i>	11
ART. 31 <i>Unità fondiaria agricola</i>	11
TITOLO I - CAPO III - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI	11
ART. 32 <i>Comparto</i>	11
ART. 33 <i>Altezza media di locali e spazi interni</i>	11
ART. 34 <i>Quota di spiccato</i>	12
ART. 35 <i>Superficie totale</i>	12
ART. 36 <i>Superficie lorda di pavimento (SLP)</i>	12
ART. 37 <i>Superficie utile abitabile (Su)</i>	12
ART. 38 <i>Superficie accessoria (Sa)</i>	12
ART. 39 <i>Superficie complessiva (SC)</i>	12
ART. 40 <i>Superficie parcheggi (Sp)</i>	13
ART. 41 <i>Superficie calpestabile</i>	13
ART. 42 <i>Altezza dell'edificio (Hf) per il calcolo della distanza dai confini</i>	13
ART. 43 <i>Altezza dell'edificio (H) per il calcolo del volume</i>	13
ART. 44 <i>Volume dell'edificio (V)</i>	14
ART. 45 <i>Linea di gronda</i>	15
ART. 46 <i>Piano di campagna</i>	15

ART. 47	Linea di terra	15
ART. 48	Sottotetto	15
ART. 49	Soppalco	15
ART. 50	Numero di piani.....	15
ART. 51	Piano	15
ART. 52	Sagoma	16
ART. 53	Sedime.....	16
ART. 54	Volume tecnico (Vt).....	16
ART. 55	Balcone.....	17
ART. 56	Loggia.....	17
ART. 57	Ballatoio	17
ART. 58	Pensilina	17
ART. 59	Portico/porticato.....	17
ART. 60	Terrazza.....	17
ART. 61	Lastrico solare	17
ART. 62	Tettoia.....	17
ART. 63	Veranda.....	17
ART. 64	Pergolato.....	18
ART. 65	Dehors	18
ART. 66	Piscina	18
ART. 67	Canne fumarie.....	19
ART. 68	Gazebo	20
ART. 69	Pergotenda.....	20
ART. 70	Tetto verde o pensile	20
ART. 71	copertura termica	20
ART. 72	Abbaino	20
ART. 73	Lucernario	20
TITOLO I - CAPO IV - REQUISITI DI DISTANZA		21
ART. 74	Distanza.....	21
ART. 75	Distanza tra edifici.....	21
ART. 76	Distanza da filo stradale.....	21
ART. 77	Distanza dai confini di proprietà	21
ART. 78	Deroghe alla disciplina delle distanze	21
TITOLO II- CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO		22
ART. 79	Definizioni di legge	22
ART. 80	Definizioni di ulteriori interventi edilizi.....	24
ART. 81	Interventi di demolizione.....	24
ART. 82	Interventi relativi a pertinenze	25
ART. 83	Interventi inerenti aree scoperte.....	25
ART. 84	Interventi per manufatti provvisori	25
ART. 85	Altre forme di interventi edilizi	26
ART. 86	Opere pubbliche comunali.....	27
ART. 87	Interventi urgenti	27
ART. 88	Destinazioni d'uso	27
TITOLO II- CAPO II - DEFINIZIONI DEI TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTO PER LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI RILASCIO		29
ART. 89	Titoli abilitativi dell'attività edilizia	29
ART. 90	Attività edilizia libera	29
ART. 91	Attività edilizia soggetta a permesso di costruire	29
ART. 92	Attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività.....	31
ART. 93	Attività edilizia soggetta a comunicazione inizio lavori asseverata	31
ART. 94	Modulistica edilizia unificata.....	31
TITOLO III - CAPO I – LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE DI RIFERIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE EDILIZIE.....		31
ART. 95	Requisiti generali delle opere edilizie, vincoli e tutele, normativa tecnica, requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti	31

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	32
TITOLO I - CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	33
<i>ART. 96 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico per l'edilizia.....</i>	<i>33</i>
<i>ART. 97 Modalità di gestione telematica delle pratiche.....</i>	<i>33</i>
<i>ART. 98 Modalità di coordinamento con il SUAP.....</i>	<i>34</i>
<i>ART. 99 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della commissione edilizia e della commissione locale per il paesaggio.....</i>	<i>34</i>
TITOLO I - CAPO II - PROCEDURE E ADEMPIMENTI IN MATERIA EDILIZIA, RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI, MODALITA' DI CONTROLLO DEGLI STESSI	36
<i>ART. 100 Rilascio del permesso di costruire.....</i>	<i>36</i>
<i>ART. 101 Diniego del permesso di costruire/diffida ad eseguire opere comunicate con SCIA.....</i>	<i>37</i>
<i>ART. 102 Comunicazione dell'inizio lavori.....</i>	<i>37</i>
<i>ART. 103 Voltura del permesso di costruire / comunicazione delle generalità del nuovo proprietario in caso di SCIA.....</i>	<i>37</i>
<i>ART. 104 Comunicazione di ultimazione dei lavori e segnalazione certificata di agibilità.....</i>	<i>38</i>
<i>ART. 105 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....</i>	<i>39</i>
<i>ART. 106 Certificato di destinazione urbanistica.....</i>	<i>39</i>
<i>ART. 107 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....</i>	<i>39</i>
<i>ART. 108 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....</i>	<i>39</i>
<i>ART. 109 Pareri preventivi.....</i>	<i>39</i>
<i>ART. 110 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali.....</i>	<i>40</i>
<i>ART. 111 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....</i>	<i>40</i>
<i>ART. 112 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....</i>	<i>41</i>
<i>ART. 113 Accesso agli atti.....</i>	<i>42</i>
<i>ART. 114 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....</i>	<i>42</i>
<i>ART. 115 Concorsi di urbanistica e architettura.....</i>	<i>42</i>
TITOLO II - CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	42
<i>ART. 116 Modalità di presentazione delle comunicazioni di inizio lavori.....</i>	<i>42</i>
<i>ART. 117 Modalità di presentazione delle comunicazioni di fine lavori.....</i>	<i>43</i>
<i>ART. 118 Occupazione di suolo pubblico.....</i>	<i>43</i>
<i>ART. 119 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica.....</i>	<i>43</i>
TITOLO II - CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	43
<i>ART. 120 Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....</i>	<i>43</i>
<i>ART. 121 Punti fissi di linea e di livello.....</i>	<i>43</i>
<i>ART. 122 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....</i>	<i>44</i>
<i>ART. 123 Cartelli di cantiere.....</i>	<i>44</i>
<i>ART. 124 Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....</i>	<i>45</i>
<i>ART. 125 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....</i>	<i>45</i>
<i>ART. 126 Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....</i>	<i>45</i>
<i>ART. 127 Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per i ritrovamenti di ordigni bellici.....</i>	<i>46</i>
<i>ART. 128 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....</i>	<i>46</i>
TITOLO III - CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	46
<i>ART. 129 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici e requisiti prestazionali degli edifici.....</i>	<i>46</i>
<i>ART. 130 Efficienza energetica.....</i>	<i>47</i>
<i>ART. 131 Compatibilità ambientale.....</i>	<i>47</i>
<i>ART. 132 Contenimento dei consumi idrici.....</i>	<i>48</i>
<i>ART. 133 Utilizzo di fonti rinnovabili.....</i>	<i>48</i>
<i>ART. 134 Riduzione delle emissioni inquinanti o climalteranti.....</i>	<i>49</i>
<i>ART. 135 Riduzione dei rifiuti.....</i>	<i>49</i>
<i>ART. 136 Riduzione del consumo di suolo permeabile.....</i>	<i>49</i>
<i>ART. 137 Prescrizioni inquinamento acustico.....</i>	<i>49</i>
<i>ART. 138 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale – incentivi.....</i>	<i>49</i>

ART. 139	Specificazioni sulle dotazioni igienico e sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale o diverso	49
ART. 140	Disposizioni regolamentari inerenti ulteriori elementi edilizi	52
ART. 141	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	53
ART. 142	Prescrizioni dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	54
ART. 143	Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	54
TITOLO III - CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO		54
ART. 144	Strade.....	54
ART. 145	Piste ciclabili.....	55
ART. 146	Portici.....	55
ART. 147	Aree per parcheggio.....	55
ART. 148	Piazze e aree pedonalizzate.....	55
ART. 149	Passaggi pedonali e marciapiedi	55
ART. 150	Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	56
ART. 151	Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni	57
ART. 152	Chioschi / dehors posizionati su suolo pubblico.....	57
ART. 153	Recinzioni e cancelli	57
ART. 154	Elementi aggettanti	58
ART. 155	Tabelle e numerazione civica	58
TITOLO III - CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....		59
ART. 156	Aree verdi.....	59
ART. 157	Aree verdi attrezzate.....	59
ART. 158	Aree verdi e giardini privati.....	59
ART. 159	Tutela del suolo e del sottosuolo	60
TITOLO III - CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE		60
ART. 160	Approvvigionamento idrico.....	60
ART. 161	Depurazione e smaltimento delle acque.....	61
ART. 162	Distribuzione dell'energia elettrica	61
ART. 163	Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	62
ART. 164	Telecomunicazioni	63
TITOLO III - CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO		63
ART. 165	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	63
ART. 166	Allineamenti, parapetti avanzati e ringhiere.....	63
ART. 167	Piano del colore	64
ART. 168	Coperture degli edifici.....	64
ART. 169	Illuminazione pubblica	64
ART. 170	Griglie e intercapedini.....	64
ART. 171	Antenne ed altri impianti tecnici.....	65
ART. 172	Serramenti esterni degli edifici	65
ART. 173	Insegne commerciali, vetrine, tende.....	66
ART. 174	Muri di cinta.....	66
ART. 175	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	66
TITOLO III - CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI		67
ART. 176	Misure per il superamento delle barriere architettoniche	67
ART. 177	Coperture, canali di gronda e pluviali	67
ART. 178	Strade e passaggi privati	68
ART. 179	Cortili, cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	69
ART. 180	Rampe pedonali.....	69
TITOLO III - CAPO VII - MANUALE DEL RESTAURO		69
ART. 181	Ambito di applicazione della disciplina	69
ART. 182	Frazionamenti, accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, autorimesse, servizi, impianti tecnologici, uscite di sicurezza e impianti per disabili.....	69
ART. 183	Salvaguardia dei materiali, trattamento delle facciate, coperture.....	71
ART. 184	Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici	72
TITOLO IV - CAPO I - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO		73

ART. 185	<i>Vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio</i>	73
ART. 186	<i>Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori</i>	73
ART. 187	<i>Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari</i>	73
TITOLO IV - CAPO II – ATTIVITÀ PROCEDURALI E SANZIONATORIE DISPOSTE DAL D.P.R. 380/2001	73
ART. 188	<i>Sanzioni amministrative previste dall'art. 31 comma 4 bis del dpr n. 380/01</i>	73
ART. 189	<i>Attuazione dell'art. 36 del d.p.r. n. 380/2001: accertamento di conformità in assenza di titolo o totale difformità</i>	74
ART. 190	<i>Attuazione dell'art. 36/bis del d.p.r. n. 380/2001: accertamento di conformità nella ipotesi di parziale difformità</i>	74
ART. 191	<i>Attuazione dell'art. 37 del d.p.r. n. 380/2001: interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività</i>	75
ART. 192	<i>Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire - art. 23, comma 7, d.p.r. n. 380/2001</i>	76
ART. 193	<i>Attuazione dell'art. 24, comma 3 del dpr 380/2001 – agibilità</i>	76
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	77
ART. 194	<i>Aggiornamento del regolamento urbanistico edilizio comunale</i>	77
ART. 195	<i>Disposizioni transitorie</i>	77

PREMESSA**OGGETTO E CONTENUTI DEL RUEC**

Il presente Regolamento è redatto in recepimento dello “schema di regolamento edilizio tipo”, pubblicato in GURI serie generale n.268/2016 ed in ottemperanza alla delibera di Giunta Regionale n.287 del 23/05/2017.

Il Regolamento ha ad oggetto le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni urbanistico - edilizie sul territorio comunale. Disciplina, altresì, gli aspetti igienici, architettonici e relativi al decoro urbano, ai sensi dell'art.28 della L. R. n.16/2004 e ss.mm.ii..

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano:

- le leggi urbanistiche nazionali, regionali e le norme attinenti;
- le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune;
- le norme di attuazione del Piano vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA OGGETTO DI PIANIFICAZIONE

Si rinvia alle leggi urbanistiche nazionali, regionali e le norme attinenti.

In particolare, per i procedimenti di formazione ed approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi si richiama la Legge Regione Campania 22 dicembre 2004, n. 16. “Norme sul governo del territorio” e ss.mm.ii. ed il collegato "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio" n. 5 del 4 Agosto 2011.

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**TITOLO I - DEFINIZIONI GENERALI E DEI PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI**

CAPO I - DEFINIZIONI GENERALI

CAPO II - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI

CAPO III - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI

CAPO IV - REQUISITI DI DISTANZA

TITOLO II - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI TITOLI ABILITATIVI

CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

CAPO II - DEFINIZIONI DEI TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTO PER LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI RILASCIO

TITOLO III - REQUISITI TECNICI E NORMATIVA TECNICA

CAPO I - LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE DI RIFERIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE EDILIZIE

TITOLO I - CAPO I - DEFINIZIONI GENERALI

ART. 1 COSTRUZIONE

Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e avente le caratteristiche di solidità, stabilità e compattezza.

Sono da considerarsi costruzioni anche le strutture accessorie di un fabbricato (ad esempio una scala esterna), mentre non devono essere considerati tali gli elementi che abbiano funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono, e le strutture di contenimento.

ART. 2 FABBRICATO O EDIFICIO

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

ART. 3 EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

ART. 4 PERTINENZA

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

ART. 5 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso è la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

ART. 6 EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE ED AGRICOLE

Nelle zone agricole deve essere prevista: la dimensione minima aziendale (lotto minimo) variabile in relazione alle diverse realtà rurali locali (dimensione media aziendale) e che tenga altresì conto dei diversi ordinamenti colturali.

ART. 7 PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri urbanistici regola ad esempio superfici territoriali, fondiari e densità territoriali.

ART. 8 PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi sono i valori di riferimento che regolano l'attività edilizia. L'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

TITOLO I - CAPO II - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI

ART. 9 Indice di edificabilità

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

ART. 10 Superficie territoriale

St Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

ART. 11 Indice di fabbricabilità territoriale

It Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Per indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

È utilizzato nelle sole aree agricole. **It = Vmax/St**

ART. 12 Indice di utilizzazione territoriale

IT rapporto tra la superficie netta utile di solaio (SUN) e la corrispondente superficie territoriale (St) - fissato dallo strumento urbanistico.

$$IT = SUN/St$$

ART. 13 Superficie fondiaria

Sf Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie fondiaria, generalmente espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto. **Sf = St – standard – strade**

ART. 14 Indice di fabbricabilità fondiaria

Iff rappresenta il numero di metri cubi effettivamente costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. È utilizzato nelle sole aree agricole.

ART. 15 Indice di utilizzazione fondiaria

IF rapporto tra la superficie netta utile di solaio (SUN) e la corrispondente superficie fondiaria (Sf) - fissato dallo strumento urbanistico.

$$IF = SUN/S$$

ART. 16 Densità territoriale

Dt la densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

ART. 17 Densità fondiaria

Df la densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.

ART. 18 Coefficiente di occupazione suolo

Cos rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Va calcolato considerando l'area coperta e la superficie fondiaria. **Cos = Ac/Sf**

ART. 19 Superficie coperta

Sc superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

ART. 20 Rapporto di copertura

Rc Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Per rapporto di copertura, espresso in mq/mq, si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. **Rc = Sc/Sf o Rc = Sc/St**

ART. 21 Superficie utile netta di pavimento

SUN somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e entro terra, al netto delle murature, cioè delimitate dal perimetro interno delle murature, escludendo cantine, depositi e autorimesse se interrate per almeno i $\frac{3}{4}$ della loro altezza libera interna purchè nei limiti richiesti dalla L. 122/89, sottotetti la cui altezza libera interna sia inferiore a 1,80 m o, qualora si tratti di sottotetti esistenti, la cui altezza media interna sia inferiore a 2,20 m come da L.R. 15/2000, porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, servizi tecnici.

ART. 22 Superficie permeabile

Sp la parte della superficie territoriale o della superficie integrata, come specificata dalle seguenti norme, permeabile in modo profondo, ovvero senza manufatti interrati e pavimentazioni impermeabile.

ART. 23 Indice di permeabilità

Ip Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

ART. 24 Superficie minima del lotto

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.

ART. 25 Superficie integrata

Si quella riferita a zone destinate a nuovi complessi insediativi e che aggiunge alla superficie fondiaria quella per spazi pubblici o riservati a attività collettive (Artt.3 e 5. DM 1444/ 68).

ART. 26 Superficie residenziale integrata

Sri quella riferita alle zone destinate a nuovi complessi insediativi residenziali e che aggiunge alla superficie fondiaria quella per spazi pubblici o riservati ad attività collettive

ART. 27 Indice di piantumazione

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

ART. 28 Unità minima d'intervento

Um l'insieme di una o più unità edilizie che presenti le seguenti caratteristiche:

- sia funzionalmente autonoma nel rapporto con la viabilità pubblica circostante e con la rete dei sottoservizi
- presenti un regime fondiario chiaramente individuabile su basi catastali
- sia suscettibile di autonomi interventi tali da non compromettere la stabilità di Um finite ovvero tali da configurare una unità statica identificata dal piano interrato alla linea di colmo della copertura.

ART. 29 Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso

ART. 30 Dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

ART. 31 Unità fondiaria agricola

UA o unità agricola intesa come l'insieme dei terreni e 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).

TITOLO I - CAPO III - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI**ART. 32 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 aventi 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.

ART. 33 Altezza media di locali e spazi interni

Rapporto tra il volume interno e la superficie utile $hm = Vi/Sun$

ART. 34 Quota di spiccatò

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

ART. 35 Superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. La superficie totale si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V) aggiungendo alla superficie lorda di pavimento la superficie accessoria al lordo dei muri.

ART. 36 Superficie lorda di pavimento (SLP)

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

ART. 37 Superficie utile abitabile (Su)

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

Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96).

ART. 38 Superficie accessoria (Sa)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

ART. 39 Superficie complessiva (SC)

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

ART. 40 Superficie parcheggi (Sp)

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. (Art. 2 L.122/89)

ART. 41 Superficie calpestabile

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

ART. 42 Altezza dell' edificio (Hf) per il calcolo della distanza dai confini

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto. Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza HE è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti. L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M. 1444/1968).

In particolare, secondo quanto stabilito dalla Proposta di Regolamento edilizio unico nazionale bisogna distinguere:

Altezza lorda: Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio: Altezza massima tra quella dei vari fronti, con l'esclusione del fronte dei piani interrati su tre lati.

ART. 43 Altezza dell'edificio (H) per il calcolo del volume

Altezza utile: Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

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 disotto 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 sistemazione 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.

ART. 44 Volume dell' edificio (V)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Il volume dell'edificio, espresso in mc, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai; nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna, se lo stesso emerge per un'altezza non superiore ad 1 metro.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
- b) i porticati al piano terra di edifici su pilotis ad uso pubblico o collettivo;
- c) androni pedonali e carrabili, le tettoie, i balconi incassati e le pensiline, gli elementi di arredo per esterni con strutture leggere;
- d) i volumi dei sottotetti non abitabili;
- e) i volumi tecnici.

ART. 45 Linea di gronda

La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte superiore dell'edificio.

ART. 46 Piano di campagna

Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico

ART. 47 Linea di terra

La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

ART. 48 Sottotetto

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

ART. 49 Soppalco

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

ART. 50 Numero di piani

Il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SLP), ad esclusione dei volumi tecnici, dei piani interrati e seminterrati, nei quali non siano presenti spazi o locali abitabili costituenti superficie utile di pavimento (Su).

ART. 51 Piano

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

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

Sono assimilati ai piani interrati, i piani o porzioni di piano, il cui estradosso del soffitto si trovi per non più di due lati, a una quota massima di ml 0,90 dal terreno sistemato senza possibilità di finestratura, ma con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. In presenza di declivio naturale del terreno risulti fuori terra su un fronte, interrato su uno dei fronti e i restanti due fronti siano interrati per oltre il 50%. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato. Lateralmente al lato aperto dovranno essere realizzati muri di contenimento di altezza minima pari all'altezza dell'interrato meno 0,50 mt;

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

Sono assimilati, e quindi considerati come piani fuori terra, il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,90 rispetto al terreno circostante.

ART. 52 Sagoma

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

ART. 53 Sedime

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

ART. 54 Volume tecnico (Vt)

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

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (v. Circ. Min. 31/01/73 n°2474):

- le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- 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;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- vani scala con altezza pari a m. 2,40 al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili;
- vani ascensori, montacarichi e affini.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Pertanto, vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati. Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e si considerano per il calcolo delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza superi ml 2,40 se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati. I sottotetti non abitabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico. I sottotetti, per essere considerati volumi tecnici, non devono superare, all'estradosso, le seguenti dimensioni:

- alla gronda ml 1,20;
- al colmo ml 2,40.

ART. 55 Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

ART. 56 Loggia

Elemento edilizio praticabile coperto, aperto su almeno un fronte, posto esclusivamente sullo stesso impalcato dell'unità di cui è pertinenza, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni ed avente superficie massima non superiore al 50% della superficie utile dell'unità di cui è pertinenza.

ART. 57 Ballatoio

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

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

ART. 58 Pensilina

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

ART. 59 Portico/porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno o rialzato (fino ad un massimo di un metro) degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

ART. 60 Terrazza

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

ART. 61 Lastrico solare

Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto, praticabile ai fini della manutenzione, della copertura piana di un edificio o di una sua porzione

ART. 62 Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. La tettoia è una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto. Le tettoie, aumentano lo spazio vivibile all'esterno dell'edificio, ma non costituiscono volume.

ART. 63 Veranda

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

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

ART. 64 Pergolato

Il pergolato è una struttura leggera costituita da pilastri e travi lignee o metalliche di ridotte dimensioni per il sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento.

ART. 65 Dehors

Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio insediato in sede fissa.

Il dehors può essere:

- aperto: lo spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto, non rilevando a tal fine le fioriere poste sullo spazio aperto in modo tale da non circoscrivere e racchiudere l'ambiente;
- delimitato: lo spazio occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;
- coperto: il manufatto coperto formato da un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto.

Per dehors stagionale si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a mesi sei a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

Per dehors permanente si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

L'elemento di arredo "dehors", come sopra definito, deve essere caratterizzato da precarietà e facile rimovibilità e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e inoltre, nel caso di installazione su suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso. Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande. Per quanto non contemplato dal presente articolo di rinvia allo specifico Regolamento comunale.

ART. 66 Piscina

Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra che può essere di varie tipologie e dimensioni, a seconda che sia usata per fare il bagno o per nuotare, per relax o scopi agonistici. Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite. Le piscine ad

uso pubblico richiedono particolari aspetti strutturali e tecnologici per garantire condizioni igieniche di qualità dell'acqua, degli spazi e delle superfici.

Per la realizzazione delle piscine è sempre necessario ottenere un titolo abilitativo, che sia un Permesso di Costruire o una SCIA, poiché la costruzione di una piscina interrata rappresenta una modifica duratura della proprietà. Nella realizzazione delle piscine fuori terra è necessario il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini, fermo restando le distanze imposte dalle NTA del vigente strumento urbanistico generale e dal Codice Civile.

In base alla loro destinazione le piscine si distinguono nelle seguenti categorie:

- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA O ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ZONA F)
 - A. piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica.
Questa categoria comprende le seguenti tipologie di piscine le cui caratteristiche strutturali e gestionali specifiche sono definite da ciascuna regione:
 - A/1) piscine pubbliche (quali ad esempio le piscine comunali);
 - A/2) piscine ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture già adibite, in via principale, ad altre attività ricettive (alberghi, camping, complessi ricettivi e simili) nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;
 - A/3) gli impianti finalizzati al gioco acquatico.
 - OPERE PERTINENZIALI
 - B. piscine la cui natura giuridica è definita dall' art. 1117 e seguenti del Codice Civile, destinate al servizio di unità abitative monofamiliare o plurifamiliari, compresi i condomini.
 - C. piscine ad usi speciali collocate all'interno di una struttura di cura, di riabilitazione, termale, la cui disciplina è definita da una normativa specifica. (*Accordo Stato - Regioni sulla realizzazione e l'esercizio delle piscine del 16 gennaio 2003*)

ART. 67 Canne fumarie

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

L'installazione di canne fumarie interessa diversi aspetti:

- problematiche di tipo amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente)
- problematiche di tipo ambientale ed igienico-sanitarie
- rapporti di vicinato

Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire.

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

metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri. (art. 6 comma 17 D.P.R. 1391/1970).

ART. 68 Gazebo

Struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimuovibili.

ART. 69 Pergotenda

Si definisce pergotenda una struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù, materiale in pellicola trasparente o lamelle in alluminio orientabili, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione.

ART. 70 Tetto verde o pensile

Copertura (piana o inclinata) di un edificio il cui materiale di "finitura" a vista, anziché essere rappresentato da materiali inerti, è costituito da organismi di diverse specie vegetali. Detto materiale di finitura è generalmente composto da un pacchetto di più strati comprendente: membrana o manto impermeabile antiradice; strato di separazione e protezione del manto impermeabile; strato di drenaggio e accumulo idrico; tessuto di filtro; substrato colturale; vegetazione. Affinché tale copertura possa assumere il termine di biodiversità e pertanto efficace valore ambientale è necessario che la sua progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione avvengano nel rispetto delle istruzioni contenute nelle norme UNI 11235:2015. Tali strutture non sono computabili ai fini del rispetto delle distanze ed altezze.

ART. 71 copertura termica

Copertura (piana o inclinata) di un edificio realizzata con sistema e materiali idonei (termoisolanti) per migliorare l'isolamento termico. Il miglioramento dell'isolamento termico e/o le prestazioni della Copertura termica dovranno emergere da apposita relazione energetica a firma di un professionista abilitato, che dovrà essere presentata, unitamente al progetto, al Settore comunale competente (SUE).

ART. 72 Abbaino

Struttura architettonica costituita da una finestra o portafinestra, posta in verticale, aperta sui tetti normali a falde inclinate per illuminare ed arieggiare le soffitte, nonché per permettere l'accesso sul tetto stesso. Essa si compone di piccole falde che raccordano la finestra con la falda del tetto principale.

ART. 73 Lucernario

Apertura praticata sulla copertura di un edificio per illuminare il sottotetto o comunque gli ambienti sottostanti.

TITOLO I - CAPO IV - REQUISITI DI DISTANZA

ART. 74 Distanza

Lunghezza del segmento minimo, perpendicolare alla proiezione verticale del massimo sporto del fabbricato esistente, che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

ART. 75 Distanza tra edifici

È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (finestate o non).

Per gli interventi di ampliamento e di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nonché per quelli di sopraelevazione, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute e per fabbricati antistanti le costruzioni fronteggianti ciascun lato dell'edificio). Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

ART. 76 Distanza da filo stradale

La distanza da filo stradale è la distanza dalla strada del limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1.50.

Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello Strumento Urbanistico Generale e di quanto stabilito dal Codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva.

ART. 77 Distanza dai confini di proprietà

La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata tra le proiezioni verticali dei fabbricati, con esclusione di sporti e balconi e simili nel caso che non superino i metri 1,50, e la linea di confine. Il primo edificante può portare la propria costruzione, se previsto dallo strumento urbanistico generale, fino al confine. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale. Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrico, sono ammesse le distanze preesistenti.

ART. 78 Deroghe alla disciplina delle distanze

La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applica:

- ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
- ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, tettoie, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);

- ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PT misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;
- alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
- alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
- agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
- agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
- alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

TITOLO II- CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

ART. 79 Definizioni di legge

In conformità ai dettati legislativi e normativi vigenti, si assumono le seguenti definizioni degli interventi edilizi:

- a) **"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;
- b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

- c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;
- e) **"interventi di nuova costruzione"**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni,

ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti.

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

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

g) "interventi di conservazione", lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

ART. 80 Definizioni di ulteriori interventi edilizi

Le definizioni degli interventi edilizi di cui all'articolo precedente sono contenute nelle disposizioni delle vigenti leggi in materia. Ad integrazione, per gli ulteriori interventi collegati all'attività edilizia, sono riportate le definizioni di cui agli articoli seguenti.

ART. 81 Interventi di demolizione

L'istanza per ottenere l'assenso alla realizzazione d'interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti o la segnalazione/denuncia debbono essere inoltrate al Comune.

La demolizione è subordinata:

- alla libertà da manufatti o da cose di pregio nel fabbricato da demolire;
- all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
- al preventivo impegno scritto di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfezione eventualmente necessaria;
- al preventivo impegno scritto di procedere alla chiusura degli eventuali condotti di fognatura che rimarranno inutilizzati;

- al preventivo impegno scritto di sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui sopra, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente.

Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni ovvero si verifichino crolli non previsti dal titolo in forza del quale opera, il titolare del permesso oppure il denunciante è tenuto all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente Servizio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessaria.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.

ART. 82 Interventi relativi a pertinenze

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi inerenti alla formazione od alla sistemazione delle aree pertinenziali (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopraelevazione, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi a pertinenze di manufatti esistenti deve essere corredata dagli stessi elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto) previsti per il rispettivo tipo d'intervento. E' ammessa la realizzazione di tettoie e strutture semplici.

ART. 83 Interventi inerenti aree scoperte

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti - senza la costruzione di manufatti edilizi - a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi ad aree scoperte deve essere corredata da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire la verifica del rispetto dello strumento urbanistico generale e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

Salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico generale e dai piani attuativi, i depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica del rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

ART. 84 Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo con strutture permanenti e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente

transitorie, non superiori ad un periodo di sei mesi, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a titolo abilitativo in cui deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese dell'operatore.

La legittimazione per gli interventi di cui si tratta spetta solo a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assume l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel titolo, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza.

In relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, in caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il titolo di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio -per poche ore o giorni- di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, insediamento per cui non è necessario alcun titolo edilizio.

ART. 85 Altre forme di interventi edilizi

Si annoverano tra gli altri interventi quelli volti alla realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo deve essere corredata almeno dai seguenti elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- progetto dell'opera (in scala 1:100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da utilizzare.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali si collocano né costituire ostacolo, anche visivo, alla pubblica circolazione.

ART. 86 Opere pubbliche comunali

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'organo comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

ART. 87 Interventi urgenti

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quali interdizione dell'accesso a determinati spazi o la rimozione di parti di manufatti esistenti) senza preventivo permesso o denuncia, ma sotto la responsabilità personale, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo, del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore che è tenuto ad informare l'Ufficio Tecnico comunale entro 72 ore dall'inizio dell'intervento ed a presentare i documenti e le domande necessari entro le ulteriori 72 ore.

ART. 88 Destinazioni d'uso

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, lo strumento urbanistico generale definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale.

Tali destinazioni si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare ed a connotare una zona) ed in complementari.

Non sono invece né individuate né definite dallo strumento urbanistico generale le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria (principale) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo, appunto, dette destinazioni sono insediate, senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio o il deposito connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo o di uno stabilimento alberghiero o di un centro congressi. La destinazione connessa, però, assume rilievo, sotto il profilo urbanistico, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:

- la destinazione connessa venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Sul complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;
- la struttura fisico-edilizia da essa occupata assuma autonomia, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
- lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- la relativa funzione sia, anche parzialmente, svolta senza stretto collegamento con la funzione principale.

Sono destinazioni (o funzioni) principali quella:

- agricola (A), ivi inclusa quella agrituristica;
- per la mobilità (M);
- per servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S);
- per gli insediamenti residenziali (R);
- produttivo-industriale o artigianale (Pi), commerciale (Pc), turistico-ricettivo (Pr) e direzionale (Pd).

La destinazione ad insediamenti produttivi è articolata in:

1. produttiva-industriale/artigianale Pi (di produzione di beni e servizi, ivi comprese autonome attività di deposito e di logistica; di artigianato di servizio, normalmente connotato, oltreché dalla produzione di beni o servizi rivolta a singoli soggetti, dalle caratteristiche dimensionali Sul non eccedente i 250 mq, nonché tipologiche e di posizione, inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno);
2. produttiva-direzionale Pd (di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca; attività private ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, per convegni e per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri fieristici, centri per l'innovazione, la ricerca e la sperimentazione, centri o sale per spettacoli e simili);
3. produttiva-commerciale Pc (di commercio al minuto; di commercio all'ingrosso; di somministrazione di alimenti e bevande; di esposizione e di deposito, non connesso alla vendita al minuto od all'ingrosso; come disciplinate dalla legislazione e normativa statale e regionale vigente in materia);
4. produttiva-turistico/ricettiva Pr (ricettiva ed alberghiera, funzioni comunque comprese anche nella R, qualora si tratti di insediamenti con non più di cento posti letto; dette attività possono essere integrate con impianti per convegni e per attività didattico formative).

Per la destinazione commerciale Pc, la superficie di vendita viene presunta come pari alla metà della Sul, salvo che la stessa risulti maggiore alla luce di elementi della comune esperienza o da documentata dimostrazione dell'interessato.

La destinazione a servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico comprende tutti gli usi propri, a seconda dei casi, dello standard o delle zone territoriali omogenee F, ivi compresi alcuni di quelli sopra indicati come Pd, se insediati in strutture pubbliche o private ad uso pubblico.

La destinazione a servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico può consentire la presenza (se connessa ed utile alla positiva gestione del servizio e di consistenza contenuta allo stretto necessario e, comunque, non superiore al 10% della Sul complessiva) di commercio di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande.

Sono da ricondurre alla funzione residenziale anche le abitazioni collettive o comunitarie nonché le residenze con attività ricettive di tipo affittacamere.

Sono da ricondurre alla funzione agricola, oltre quella residenziale per gli addetti e produttiva per lo svolgimento di attività zootecniche o di trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola, le attività agrituristiche.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto allegate ai permessi di costruire ed alle SCIA e, seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, fabbricato per fabbricato, dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici esecutivi.

Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge regionale; la nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dallo Strumento urbanistico generale per lo specifico ambito, area o zona.

Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle NTA sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.

Per accertare le destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti

probanti. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

TITOLO II- CAPO II - DEFINIZIONI DEI TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTO PER LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI RILASCIO

ART. 89 Titoli abilitativi dell'attività edilizia

L'attività edilizia, sulla base della vigente normativa nazionale e regionale (attualmente D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e L.R. n. 19/2001 e ss.mm.ii.), è suddivisa nelle seguenti fattispecie:

1. Attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. n. 380/2001);
2. Attività edilizia subordinata a comunicazione inizio lavori asseverata (CILA); (art.6bis D.P.R. n. 380/2001);
3. Attività edilizia soggetta a permesso di costruire (art. 10 D.P.R. n. 380/2001; art. 1 L.R. n. 19/2001);
4. Attività edilizia soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA); (art.22 D.P.R. n. 380/2001, art. 19 L. 241/1990).
5. Attività edilizia soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa al Permesso di Costruire; (art. 23 D.P.R. n. 380/2001).

Le tipologie di interventi che ricadono nelle fattispecie di cui sopra sono quelle specificate dalla vigente normativa nazionale e regionale (attualmente D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e L.R. n. 19/2001 e ss.mm.ii.).

ART. 90 Attività edilizia libera

Le attività edilizie libere seguono le modalità e le procedure stabilite dalle vigenti normative.

ART. 91 Attività edilizia soggetta a permesso di costruire

La richiesta di Permesso di costruire, trasmessa al Comune utilizzando la modulistica unificata in materia di edilizia si compone dei seguenti atti:

- a) domanda contenente:
 - generalità del richiedente;
 - numero del codice fiscale (o della partita IVA nel caso si tratti di Società) del proprietario e del richiedente;
 - estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
- b) documento/dichiarazione comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- c) progetto edilizio.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

Il progetto edilizio si compone dei seguenti atti:

1. estratto della mappa catastale;
2. estratti degli elaborati del PUC e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;

3. rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti;
4. per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano;
5. specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
6. documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
7. simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
8. planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
9. piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte.

Gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura per la quale dovranno essere riportati tutti gli elementi che la costituiscono (abbaini, velux, camini, gronde, ecc);
 - idoneo numero di sezioni con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture e dei profili del terreno naturale e sistemato;
 - i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui con specifica indicazione di tutti i materiali di finitura in caso di assenza dei particolari costruttivi;
 - i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
 - nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
12. relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici;
 13. Il progetto edilizio deve essere inoltre integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

Tutti gli elaborati del progetto edilizio, che accompagnano la richiesta di Permesso di costruire, debitamente sottoscritta dall'avente titolo all'istanza, devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

La richiesta di variante al Permesso di costruire è corredata dalla stessa documentazione sopra indicata: il progetto edilizio deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

ART. 92 Attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività

La S.C.I.A. è inoltrata al competente Settore del Comune previo versamento dei Diritti di Segreteria; deve essere sottoscritta dall'avente titolo ad eseguire i lavori e da professionista abilitato e deve contenere la seguente documentazione:

1. relazione tecnica, a firma di progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
2. documentazione fotografica dell'immobile oggetto di intervento;
3. elaborati grafici che illustrino l'intervento;
4. indicazione dell'Impresa esecutrice delle opere;
5. eventuale ulteriore documentazione, che potrebbe rendersi necessaria sulla base dell'entità e della complessità delle opere previste. In tal caso occorre fare riferimento all'elenco della documentazione di cui all'articolo precedente.

ART. 93 Attività edilizia soggetta a comunicazione inizio lavori asseverata

La C.I.L.A. è inoltrata al competente Settore del Comune, previo versamento dei Diritti di Segreteria; deve essere sottoscritta dall'avente titolo ad eseguire i lavori e da professionista abilitato e deve contenere la seguente documentazione:

1. relazione tecnica, a firma di progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
2. documentazione fotografica dell'immobile oggetto di intervento;
3. elaborati grafici che illustrino l'intervento;
4. indicazione dell'Impresa esecutrice delle opere.

ART. 94 Modulistica edilizia unificata

Per le istanze in materia edilizia è necessario utilizzare la modulistica unificata regionale approvata con Decreto del Direttore Generale per il Governo del Territorio n. 19 del 22 Giugno 2017 e n.119 del 16 Ottobre 2017 e ss.mm.i., pubblicata sul sito web dell'Ente in sezione dedicata.

TITOLO III - CAPO I – LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE DI RIFERIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE EDILIZIE

ART. 95 Requisiti generali delle opere edilizie, vincoli e tutele, normativa tecnica, requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti

Per i requisiti generali, i vincoli e le tutele, la normativa tecnica e le prescrizioni specifiche attinenti la realizzazione di opere edilizie, si rinvia alle disposizioni raccolte nella “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia” di cui all'allegato B del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'Intesa 20 ottobre 2016, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 268 del 16/11/2016, per ciò che riguarda le seguenti materie:

- limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
- rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti)
- impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti);
- servitù militari;

- accessi stradali;
- zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- siti contaminati;
- immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Ad ogni buon fine, l'allegato B del Regolamento Edilizio Tipo si intende qui richiamato ed annesso al presente RUEC.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

CAPO II - PROCEDURE E ADEMPIMENTI IN MATERIA EDILIZIA, RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI, MODALITA' DI CONTROLLO DEGLI STESSI

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

CAPO VII - MANUALE DEL RESTAURO

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

CAPO I - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

CAPO II - ATTIVITÀ PROCEDURALI E SANZIONATORIE DISPOSTE DAL D.P.R. 380/2001

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

TITOLO I - CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

ART. 96 Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello sportello unico per l'edilizia

Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, nello spirito dell'art. 20, comma 8, della Legge n.59 del 15 marzo 1997, in applicazione dell'art.5 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e dell'art.41 della Legge regionale n.16/2004 e ss.mm.ii., presso il Comune è istituito lo Sportello Unico per l'Edilizia Digitale (SUED) per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.

Lo SUE accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.

Allo SUE, di norma, sono affidati i compiti di cui al comma 2 dell'art. 5 del DPR 380/2001. Al fine della assunzione delle determinazioni definitive, laddove sia necessario effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti, oppure, l'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, da parte di altre Amministrazioni o Enti, lo SUE è obbligato ad attivare una Conferenza dei Servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14 ter, 14quater della Legge 7 agosto 1990, n. 241, alla quale chiunque abbia interesse può partecipare. Il verbale definitivo della Conferenza dei Servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello SUE.

Lo SUE è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge n.241 del 7 agosto 1990 e ss.mm.ii..

Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

ART. 97 Modalità di gestione telematica delle pratiche

L'implementazione di dotazioni tecnologiche con l'istituzione dello SUED (Sportello Unico Edilizia Digitale), una volta attivato presso questo Ente, consente al Servizio competente una gestione trasparente delle procedure, un costante collegamento con l'utenza, con le altre strutture comunali e con gli Enti esterni.

Il sistema telematico utilizzato garantisce:

- la creazione ed il funzionamento di un database;
- la gestione informatica dei procedimenti;
- la produzione automatica di avvisi e comunicazioni all'utenza.

L'accesso alle informazioni contenute nel database, nonché alle altre comunicazioni e informazioni rese disponibili dal SUE, è assicurato ai privati interessati tramite la rete Internet.

Il responsabile del SUE sovrintende a tutte le attività necessarie per il buon funzionamento dello stesso sportello. In particolare:

- coordina le procedure di competenza dello Sportello;
- cura i rapporti dello Sportello con le altre strutture comunali;
- segue l'andamento delle procedure di competenza delle altre amministrazioni coinvolte, interpellando direttamente e sollecitando, se necessario, gli uffici o i responsabili.

Il SUE gestisce i procedimenti in materia edilizia nel rispetto delle norme di legge agli stessi applicabili.

Le istanze e documentazione allegata sono trasmesse telematicamente con file in formato "pdf".

La pratica, entro il giorno successivo all'entrata al protocollo, andrà assegnata, previa registrazione della data di assegnazione, al Responsabile del Procedimento per l'istruttoria, che ne curerà l'esame secondo l'ordine cronologico di presentazione.

ART. 98 Modalità di coordinamento con il SUAP

Per le modalità di coordinamento con lo sportello SUAP si rimanda al vigente Regolamento comunale SUAP. Le istanze sono inoltrate allo SUAP in modalità telematica.

ART. 99 Composizione, compiti e modalità di funzionamento della commissione edilizia e della commissione locale per il paesaggio

Nel caso l'Amministrazione comunale dovesse ritenere necessario istituire una **Commissione Edilizia**, quale organo tecnico consultivo nel settore urbanistico ed edilizio, vi provvederà con apposito atto consiliare contenente la procedura di nomina dei suoi componenti, i compiti ad essa assegnati, nonché le modalità di funzionamento.

Per il solo svolgimento dei compiti inerenti la gestione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs n.42/2004 è istituita la **Commissione locale per il paesaggio**, ai sensi dell'art. 148 del d.lgs n.42/2004, composta da cinque membri esperti, oltre il presidente, in materia di: Beni Ambientali, Storia dell'arte, discipline pittoriche ed arti figurative, Discipline agricole, forestali e naturalistiche, Discipline storiche, Legislazione dei beni culturali. I commissari sono nominati dal Consiglio Comunale tra i professionisti delle terne proposte dai rispettivi Ordini Professionali o dall'elenco dei professionisti redatto dal responsabile dell'ufficio competente, previa indagine di mercato. Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente; in tal caso, restano in carica fino a che il Consiglio comunale non li abbia sostituiti.

I componenti della Commissione decadono:

- per incompatibilità
- per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.

La decadenza è dichiarata dal Consiglio comunale.

I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

Il Presidente della commissione sarà il Responsabile dell'Area competente ad emettere il provvedimento di autorizzazione paesaggistica. La Delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto, dovrà in copia, essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta regionale.

La Commissione locale per il paesaggio esprime il parere sugli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui al D.lgs. n.42/2004, come materia delegate agli enti locali dalle Leggi Regionali n.65/1981 e 10/82 e ss.mm.ii..

La Commissione locale per il paesaggio potrà essere contattata in qualsiasi momento dall'Amministrazione per pareri/consulenze su tutte le questioni che quest'ultima riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

La Commissione viene convocata dal Presidente, ogni volta che lo ritenga necessario, sulla base delle istanze presentate. La convocazione deve pervenire ai commissari in tempo utile rispetto alla data delle riunioni.

Le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando siano presenti, oltre al presidente, almeno tre dei membri/componenti esperti. I pareri saranno resi a maggioranza di voti dei presenti; a parità di voti prevale quello del Presidente. Dopo aver ricevuto la nota di

convocazione i componenti, in caso di oggettivo impedimento, sono tenuti a comunicare al Presidente la propria indisponibilità.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica avrà cura di sottoporre al Presidente della Commissione le istanze. La trasmissione delle istanze avviene con nota scritta, contenente gli estremi delle pratiche da esaminare, del relativo protocollo di presentazione all'Amministrazione Comunale e l'indicazione del termine entro cui la Commissione deve esprimere il proprio parere definitivo a garanzia dei tempi di conclusione del procedimento da autorizzare.

Ogni singola istanza da sottoporre alle valutazioni della Commissione, dovrà essere accompagnata dal parere del Responsabile del procedimento edilizio che darà atto della compatibilità urbanistica edilizia dell'intervento proposto.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, il tecnico istruttore (responsabile del procedimento) degli atti sottoposti all'esame della Commissione. Qualora il responsabile del procedimento coincida con il responsabile del servizio, le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte da un dipendente comunale designato dal Responsabile del Settore. Il Segretario provvede ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto del Presidente.

Possono assistere ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa.

I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale.

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

La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà, con le stesse modalità decisionali, di convocare e sentire i richiedenti o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

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

Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta riportando per esteso i pareri di ogni singola pratica esaminata nel corso della stessa, apponendo la propria vidimazione sugli elaborati grafici e sull'istanza della pratica.

Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.

Il verbale è firmato dal Segretario della Commissione, dal Presidente della Commissione, dai membri componenti. Detto verbale dovrà essere inoltrato al responsabile dell'Area preposto al rilascio

dell'autorizzazione paesaggistica, e il relativo parere dovrà essere riportato/menzionato, per esteso, nel provvedimento.

TITOLO I - CAPO II - PROCEDURE E ADEMPIMENTI IN MATERIA EDILIZIA, RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI, MODALITA' DI CONTROLLO DEGLI STESSI

ART. 100 Rilascio del permesso di costruire

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di interventi edilizi è assunto dal responsabile del servizio competente, previa istruttoria e parere del responsabile del procedimento. I Permessi di costruire sono rilasciati dal servizio competente in forma scritta (pratiche antecedenti istituzione SUED) o digitale. Tali provvedimenti sono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune.

Essi devono contenere:

- a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande edilizie);
- b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dal personale preposto della Direzione competente, è allegato al provvedimento, di cui costituisce parte integrante;
- c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
- d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
- e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
- f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
- g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
- h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di Permesso di Costruire;
- i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di cui sopra e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
- j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
- k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
- l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
- n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
- o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
- p) le condizioni e le modalità esecutive imposte all'assenso edilizio;
- q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa.

ART. 101 Diniego del permesso di costruire/diffida ad eseguire opere comunicate con SCIA

Il diniego dei titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi è assunto dal Responsabile del Servizio preposto, previo parere motivato del responsabile del procedimento.

Il diniego deve essere motivato e deve indicare le disposizioni di legge o di regolamento o il contrasto con le norme urbanistiche vigenti, che impediscono il rilascio del provvedimento.

Le modalità del diniego devono essere conformi agli artt. 10 e 10 bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i., per cui prima della formale adozione del provvedimento, si deve procedere a comunicare l'avvio del procedimento di diniego, evidenziando i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, il nominativo del Responsabile del Procedimento e le indicazioni della possibilità di accedere agli atti.

La comunicazione di avvio del procedimento di diniego riporta esplicitamente, il termine, non inferiore a 10 giorni, entro cui gli istanti hanno diritto alla presentazione per iscritto di osservazioni anche corredate da documenti.

Decorso il termine di cui al punto precedente, il Responsabile del Servizio comunica la conclusione del procedimento di diniego, laddove eventuali osservazioni e documenti non hanno condotto al superamento dei motivi ostativi.

Nella comunicazione di diniego definitivo sono ulteriormente specificati i motivi ostativi, oltre alle controdeduzioni eventualmente presentate dall'istante.

Le disposizioni dei commi precedenti valgono, per quanto applicabili, anche per la diffida ad eseguire i lavori delle opere comunicate con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

ART. 102 Comunicazione dell'inizio lavori

Il titolare del Permesso di costruire deve comunicare con atto scritto al servizio competente la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.

La comunicazione deve menzionare:

- il provvedimento di autorizzazione sismica, ove necessario, inerente le opere strutturali;
- i nominativi e le qualifiche degli operatori e delle imprese responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.

Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del Permesso di costruire o di altro provvedimento abilitativo all'esecuzione dei lavori, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.

Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui sopra il Responsabile del settore comunale competente inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

La presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, completa in ogni sua parte, costituisce comunicazione di inizio lavori nei termini previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. Il titolare della SCIA è tenuto a comunicare nei tempi e nelle modalità sopra indicate ogni eventuale variazione.

ART. 103 Voltura del permesso di costruire / comunicazione delle generalità del nuovo proprietario in caso di SCIA

Il trasferimento del Permesso di costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto al Servizio competente contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo. Il trasferimento ad altro titolare di immobile nel quale siano in corso opere soggette a SCIA deve essere egualmente comunicato al Servizio competente.

L'istanza di voltura, o la comunicazione in caso di S.C.I.A. è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo sull'immobile in cui sono in corso i lavori. Il provvedimento di Voltura è rilasciato entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.

ART. 104 Comunicazione di ultimazione dei lavori e segnalazione certificata di agibilità

Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un ulteriore Permesso di costruire o SCIA per le opere mancanti da completare, l'avente titolo deve comunicare al Servizio competente con atto scritto, firmato anche dal Direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completato in tutte le sue parti, ivi comprese le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne.

Al fine di consentire l'aggiornamento cartografico a disposizione degli uffici preposti, la comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- elaborati grafici dell'intervento, qualora discordanti con quelli originari a seguito di piccole variazioni durante il corso dei lavori e rientrati tra gli interventi ammessi e non soggetti a nuovo permesso di costruire;
- estratto di mappa ed estratto di PUC, firmati dal richiedente, sui quali devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta e l'inserimento dell'edificio;
- files, compatibili con il sistema informatico comunale, riportanti i nuovi progetti ed i relativi accatastamenti.

Contestualmente o successivamente il proprietario inoltra al Settore competente la Segnalazione Certificata di Inizio Attività per Agibilità entro i termini previsti dall'art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.

In particolare la SCIA di agibilità, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare del provvedimento;
- estremi del provvedimento suddetto;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera;
- numero delle unità immobiliari per le quali viene attestata l'agibilità, divise per locali accessori e pertinenze.

Alla SCIA dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato;
- certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del DPR 380/2001 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii;
- gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
- autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura ed all'allacciamento all'acquedotto comunale, ove occorrenti;
- qualsiasi altra documentazione richiesta da norme specifiche di settore vigenti.

Nel caso di tardiva comunicazione di ultimazione dei lavori, previa acquisizione della certificazione dell'ultimazione da parte del tecnico e del proprietario nel termine previsto dal permesso stesso, si procederà all'applicazione della sanzione in analogia a quella prevista nella certificazione tardiva dell'agibilità.

ART. 105 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, il Responsabile del servizio può procedere all'annullamento, in sede di autotutela, del permesso di costruire rilasciato secondo le disposizioni vigenti.

ART. 106 Certificato di destinazione urbanistica

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce. L'istanza, da presentarsi in bollo salvo i casi di esenzione, deve essere corredata da estratto di mappa, firmato dal richiedente, sul quale devono essere evidenziate le particelle catastali oggetto di richiesta.

Il C.D.U. è rilasciato dal Responsabile del settore competente entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:

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

Il C.D.U. conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

ART. 107 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

La proroga e il rinnovo dei titoli abilitativi sono disciplinati dall'art. 15 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.ii.

ART. 108 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, il Sindaco, sentiti gli enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene dell'ASL, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.

Quando ricorrono motivate ragioni di privata e pubblica incolumità, il Sindaco, o il Responsabile del servizio, ciascuno per le proprie competenze, può ordinare l'inagibilità o la non usabilità di una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.

ART. 109 Pareri preventivi

Ai sensi dell'art 4 del DPR 380/2001 e ss.m.ii., nel caso in cui il comune intenda istituire la Commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo, ovvero, chi ha titolo a richiedere il Permesso di Costruire su interventi complessi, può presentare domanda, secondo le precedenti procedure, per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto. Il parere comunicato al richiedente costituisce parte integrante dell'eventuale richiesta di Permesso di Costruire.

ART. 110 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme di legge, del presente Regolamento, nonché delle prescrizioni urbanistiche e delle modalità esecutive fissate dal titolo abilitativo, il dirigente emette ordinanza di immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, di cui alla legge 47/85, da adottare e notificare entro 45 giorni dalla sospensione dei lavori.

Il Sindaco può emettere ordinanze per la realizzazione di opere di assoluta urgenza e di necessità immediata per la tutela della pubblica incolumità.

Le opere soggette a Permesso di Costruire finalizzate ad evitare pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la responsabilità del proprietario e/o dell'aveente titolo.

Il proprietario e/o avente titolo è obbligato a dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi sette giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione.

In allegato alla comunicazione va inoltre allegata una perizia tecnica contenente l'individuazione e descrizione delle condizioni della struttura, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo il rilascio del titolo abilitativo.

Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

ART. 111 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione determinati in conformità alle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti.

Il contributo è dovuto alla data di rilascio del Permesso di Costruire, ovvero della Segnalazione certificata di inizio attività.

Ai sensi del comma 2 dell'art.4 del Regolamento di attuazione della L.R. n.19/2001, alla domanda di permesso di costruire e alla SCIA sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.

Le varianti ai titoli abilitativi che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante e della SCIA.

La Giunta Comunale determina annualmente il riparto delle somme incassate da destinare alla realizzazione ed alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, entro

sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione e, comunque, non oltre la data di scadenza dell'atto autorizzativo.

Per quanto non definito nel presente articolo si rinvia alle disposizioni degli artt.16, 17, 18 e 19 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.

ART. 112 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

L'iniziativa per l'avvio del procedimento in materia edilizia può essere assunta su istanza di parte o su impulso degli stessi uffici dell'Amministrazione Comunale o di altre Amministrazioni. La parte privata, ove non sia destinataria del provvedimento conclusivo, deve specificare la titolarità dell'interesse all'avvio del procedimento.

L'avvio del procedimento ad istanza di parte consegue alla presentazione di una domanda, di una dichiarazione, di una segnalazione, di una certificazione, corredata dalla documentazione necessaria per la sua integrale valutazione, utilizzando la modulistica unificata.

L'avvio del procedimento su istanza degli uffici può conseguire a qualsivoglia atto di segnalazione, sollecitazione, verifica e ispezione.

Nei procedimenti ad istanza di parte il termine iniziale decorre dal ricevimento della domanda da parte degli uffici dell'Amministrazione Comunale. La data di ricevimento è comprovata:

- dal timbro del protocollo apposto dagli sportelli Comunali preposti a tale funzione;
- da qualunque altro elemento idoneo, a norma di legge, ad accertarne l'avvenuta ricezione, ivi compresa la data di invio della Posta elettronica certificata (PEC).

L'attestazione dell'avvio del procedimento si intende rilasciata con l'atto di riscontro dell'avvenuta ricezione dell'istanza.

Nei procedimenti avviati su impulso degli uffici il termine iniziale decorre dal momento in cui l'unità organizzativa competente ha notizia del fatto generativo dell'obbligo di provvedere o dalla data del medesimo atto di impulso.

I termini di espletamento dell'attività procedimentale sono passibili di sospensione nelle ipotesi previste dalla legge ed altresì nelle ipotesi espressamente disposte dall'Amministrazione Comunale, in relazione alle singole fattispecie.

I termini di espletamento dell'attività procedimentale non decorrono nelle ipotesi in cui l'istanza di parte si manifesti non ricevibile, per assenza dei presupposti indispensabili, ai fini dell'avvio del procedimento.

Le istanze considerate irricevibili non obbligano alla prosecuzione del procedimento ed alla conseguente notifica alla parte istante della comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/90 ss.mm.ii., bensì a comunicazione di irricevibilità, nei casi in cui:

- non risultino sottoscritte da almeno uno dei soggetti legittimati ai sensi di legge;
- non risultino corredate dalla documentazione idonea a qualificare la tipologia dell'intervento;
- non risultino corredate da elaborati grafici firmati da tecnico abilitato, quando la normativa vigente lo richiede.

Il responsabile del procedimento è individuato nella figura del Responsabile preposto alla struttura competente o del Responsabile del servizio.

L'attestazione dell'avvio del procedimento, rilasciata con l'atto di riscontro dell'avvenuta ricezione dell'istanza, contiene la comunicazione, all'istante, dell'indicazione del responsabile del procedimento.

Il responsabile del procedimento svolge compiti di informazione, nei confronti delle parti interessate, relativamente a tutte le fasi del procedimento. L'informazione riguarda le fasi

procedimentali che interessano l'unità organizzativa di appartenenza del responsabile, quelle che interessano altre unità della medesima Amministrazione e quelle che eventualmente interessino altre Amministrazioni. In tale ultima ipotesi, il responsabile del procedimento è tenuto ad acquisire costantemente notizia dell'iter endoprocedimentale dalle altre Amministrazioni interessate. E' facoltà del Responsabile del procedimento e del tecnico istruttore della pratica, nella logica dello snellimento dell'attività amministrativa, richiedere l'integrazione di eventuale carenza documentale anche su casella di posta e-mail certificata inviata all'interessato o ad un suo delegato.

I soggetti destinatari delle comunicazioni procedurali hanno facoltà di intervenire nei relativi procedimenti mediante presentazione di osservazioni, deduzioni, perizie tecniche, elaborati progettuali e documenti. Le medesime facoltà sono accordate a favore di qualsivoglia soggetto privato o pubblico che dimostri di essere titolare di una posizione di interesse, anche diffuso, all'attività procedimentale.

ART. 113 Accesso agli atti

L'accesso agli atti consente di prendere visione ed eventualmente richiedere copie di atti e documenti relativi a pratiche edilizie. Ai sensi dell'art. 22 della Legge 241/90, al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto a chiunque vi abbia interesse diretto, concreto e attuale per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti il diritto di accesso ai documenti amministrativi.

ART. 114 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

L'Amministrazione comunale si impegna a coinvolgere la popolazione mediante opportune forme di partecipazione in relazione alla progettazione di nuovi strumenti urbanistici generali, varianti parziali di rilevante interesse.

ART. 115 Concorsi di urbanistica e architettura

L'Amministrazione comunale si impegna a promuovere, laddove possibile e opportuno, lo svolgimento di concorsi di urbanistica e architettura riguardanti trasformazioni rilevanti del territorio o del tessuto insediativo, conseguenti alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico oppure private, in accordo con i proponenti l'intervento.

TITOLO II - CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 116 Modalità di presentazione delle comunicazioni di inizio lavori

Il titolare deve comunicare al Rup entro 5 giorni dall'effettivo inizio dei lavori, su apposito modulo, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata, PEC o a mano.

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati:

- il nominativo del titolare;
- il nominativo del direttore lavori;
- il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere;
- il nominativo dell'impresa esecutrice delle opere;
- gli estremi di notificazione preliminare agli enti competenti;

- autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, circa l'organico medio annuo corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili, con relativo DURC in corso di validità;
- certificato di iscrizione della ditta alla CCIAA ai sensi del D.Lgs. 81/2008;
- data e numero di protocollo dell'autorizzazione delle opere strutturali da parte del competente Genio Civile, quando tali opere sono presenti.

ART. 117 Modalità di presentazione delle comunicazioni di fine lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata, con firma del titolare dell'atto e del direttore dei lavori, entro il termine previsto dal titolo edilizio e comunicata all'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla conclusione effettiva dei lavori, su apposita modulistica, mediante PEC, raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata al Settore competente tramite Ufficio Protocollo dell'Ente. Per i progetti presentati con SCIA, ai sensi dell'art. 23, comma 7, del D.P.R. n. 380/01, ultimato l'intervento il progettista o un tecnico abilitato, contestualmente alla presentazione della certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con SCIA, presenta la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5 del DPR 380/01.

Contestualmente o successivamente, il proprietario presenta al Settore competente, se dovuta, la SCIA di agibilità, con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti

ART. 118 Occupazione di suolo pubblico

L'occupazione del suolo pubblico è soggetta all'ottenimento, previa apposita istanza, di nullaosta da parte del settore competente dell'Amministrazione Comunale.

ART. 119 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica

Il responsabile o l'operatore deve far precedere gli interventi di bonifica da apposita comunicazione nei termini di cui al comma 2, art. 304 del D.lgs. 152/2006.

Le procedure operative ed amministrative conseguenti alla comunicazione di cui al comma precedente sono regolate dall'art. 242 e segg. del medesimo D.lgs. 152/2006.

TITOLO II - CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 120 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto, la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

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

ART. 121 Punti fissi di linea e di livello

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo ha facoltà di richiedere al servizio competente, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite pec, la

ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.

Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale, coadiuvato dal Direttore dei lavori e/o progettista dell'intervento, nonché dall'impresa esecutrice, provvede ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare. Le spese occorrenti per l'espletamento delle prestazioni di che trattasi sono a totale carico del titolare del permesso.

Delle operazioni di cui sopra deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.

Decorso il termine dei trenta giorni, i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

ART. 122 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione il Permesso di costruire, la SCIA o CILA, corredati dagli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche) nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal Responsabile del Servizio competente per territorio.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m ed essere realizzate con materiale resistente; gli angoli sporgenti di tali recinzioni debbono essere segnalati in conformità delle prescrizioni contenute nel Codice della Strada e muniti di segnalazione luminosa a luce rossa fissa, accesa dal tramonto al levar del sole; per recinzioni di lunghezza superiore a 10,00 m, che sporgano sui marciapiedi o sul sedime stradale, devono essere installate lungo il perimetro luci rosse fisse distanti tra loro non più di 1,00 m, integrate da eventuali piastrine rifrangenti, di colore rosso e di superficie minima di 50,00 cmq, disposte "a bandiera" rispetto al flusso veicolare.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve comunque essere consentito - salvo casi eccezionali il libero accesso a tali manufatti, ed in ogni caso il pronto accesso degli addetti ai servizi interessati.

È fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile, di cantiere).

Il Settore competente comunale o SUE, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

ART. 123 Cartelli di cantiere

Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,70 m x 1,00 m, con l'indicazione:

- del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
- degli estremi del Permesso di costruire, della SCIA e CILA e del nome del titolare della stessa
- della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori, dei responsabili della sicurezza e del responsabile del cantiere;

Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

ART. 124 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Negli interventi di demolizione, è vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare pesi eccessivi sui solai portanti dell'edificio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone. E' vietato l'accumulo su pendio di materiali provenienti da scavi e demolizioni. E' vietato, altresì, calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza. Deve in ogni caso essere evitato lo spandimento della polvere mediante opportuna bagnatura dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.

Gli scavi devono essere realizzati in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti il suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne. La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da:

- resistere alla spinta del terreno circostante;
- non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
- consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.

ART. 125 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

Non costituisce violazione edilizia il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari che non ecceda i limiti di tolleranza indicati all'art. 34/bis del DPR 380/2001

ART. 126 Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

La sicurezza nei cantieri temporanei o mobili è materia disciplinata dalla legislazione vigente in materia, con particolare riferimento al Testo unico di cui al D.lgs. 81/2008.

È compito specifico dei datori di lavoro delle imprese curare:

- il mantenimento del cantiere in condizioni ordinate e di soddisfacente salubrità;
- la scelta dell'ubicazione dei posti di lavoro tenendo conto delle condizioni di accesso tali posti, definendo vie o zone di spostamento o di circolazione;
- le condizioni di movimentazione dei vari materiali;
- la manutenzione, il controllo prima dell'entrata in servizio e il controllo periodico degli apprestamenti, delle attrezzature di lavoro, degli impianti e dei dispositivi al fine di eliminare i difetti che possono pregiudicare la sicurezza e la salute dei lavoratori;
- la delimitazione e l'allestimento delle zone di stoccaggio e di deposito dei vari materiali, in particolare quando si tratta di materie e di sostanze pericolose;
- l'adeguamento, in funzione dell'evoluzione del cantiere, della durata effettiva da attribuire ai vari tipi di lavoro o fasi di lavoro;
- la cooperazione e il coordinamento tra datori di lavoro e lavoratori autonomi;
- le interazioni con le attività che avvengono sul luogo, all'interno o in prossimità del cantiere.

ART. 127 Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per i ritrovamenti di ordigni bellici

La scoperta fortuita di reperti archeologici all'interno dei cantieri edili o durante lavori di scavo in genere è soggetta alla disciplina di cui all'art. 90 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Il ritrovamento di reperti bellici è invece soggetto alle disposizioni della L. n. 78 del 7/3/2001.

L'intervento di bonifica in relazione all'eventuale presenza di ordigni bellici è svolto quando espressamente richiesto dal Coordinatore per l'Esecuzione di cui al D.lgs. 81/2008, con le modalità previste nel piano di sicurezza e coordinamento.

ART. 128 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del Permesso di costruire o SCIA od Autorizzazione di occupazione suolo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale, o in alternativa con relazione asseverata sottoscritta da tecnico abilitato e dal soggetto avente titolo.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del Permesso di costruire ovvero della Segnalazione Certificata di inizio attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

TITOLO III - CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ART. 129 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici e requisiti prestazionali degli edifici

Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

Le norme di settore alle quali debbono conformarsi le caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici sono riferite alle sotto riportate esigenze di:

- resistenza meccanica e stabilità;
- sicurezza in caso di incendio;
- tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
- sicurezza nell'impiego;
- protezione contro il rumore;
- risparmio energetico;
- facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- eliminazione delle barriere architettoniche

Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare al

Responsabile del settore competente gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

I requisiti prestazionali degli edifici, sono riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, sono finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.

ART. 130 Efficienza energetica

Gli edifici a energia zero o quasi zero (edifici ad alte prestazioni che usano pochissima o quasi zero energia e che soddisfano i requisiti della nuova direttiva europea sulle prestazioni energetiche degli edifici 2012/27/UE) comportano l'idea che il guadagno solare e la produzione interna di calore, dovuta a persone e apparecchiature, debbano essere sufficienti a fornire l'energia necessaria per il riscaldamento invernale. Di conseguenza, il concetto di casa passiva si basa su un involucro molto ben isolato e a tenuta d'aria con una ventilazione meccanica controllata con recupero di calore molto efficiente. Una casa passiva contribuisce ad una forte riduzione dell'energia per riscaldamento principalmente attraverso involucri edilizi altamente performanti da tutti i punti di vista, rendendo l'edificio durevole nel tempo.

Una condizione essenziale è data dall'uso ottimizzato dell'energia solare passiva (fotovoltaico, solare termico e termodinamico) e dalle altre forme di energia rinnovabile e sostenibile. Un'ulteriore riduzione energetica si può avere grazie ad una tecnologia efficiente per gli impianti di riscaldamento e ventilazione anche facendo uso di pompe di calore, impianti geotermici a bassa e media entalpia e impianti a biomasse di ultima generazione.

Secondo il Piano di Efficienza Energetica della Commissione Europea e la Direttiva sull'Efficienza Energetica degli Edifici, dal 2019 in poi tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione, e dal 2021 in poi tutti i nuovi edifici, dovranno attestarsi su un livello prestazionale di "energia quasi zero". Lo standard di casa passiva prevede un massimo di 15 kWh/m² anno di energia per riscaldamento e contribuisce molto al traguardo degli edifici a energia quasi zero.

Le opere per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di interventi di ristrutturazione, dovranno essere attuati utilizzando materiali appropriati e mirati impianti tecnologici in modo da attribuire all'edificio interessato quei requisiti prestazionali già insiti nella casa passiva, o ad esse prossime anche considerando i limiti economici e tecnici.

L'esistenza di limiti economici e tecnici che non consentono l'applicazione della "casa passiva", o di edifici ad energia quasi zero, deve essere dimostrata con apposita Relazione Tecnica.

ART. 131 Compatibilità ambientale

I progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di consistenti parti strutturali), di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti e gli interventi di nuova costruzione non possono essere rispettivamente approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerata l'area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Sul o del suolo da investire con l'attività edilizia)

ovvero a definire le eventuali operazioni di bonifica o di confinamento necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.

La prescrizione di cui al presente comma si applica solo nel caso in cui gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o implicino l'esecuzione di lavori che comportino significative manomissioni del suolo.

La relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di bonifica o di confinamento previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- congrue garanzie.

Tale impegnativa costituisce presupposto necessario per il rilascio del permesso di costruire.

Le disposizioni di cui sopra si applicano esclusivamente allorché il progetto di opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività produttive dalle quali derivino, normalmente, reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi, motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico, la necessità.

ART. 132 Contenimento dei consumi idrici

Ogni nuova costruzione o intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovrà utilizzare le più idonee tecnologie rivolte al risparmio della risorsa idrica e, ove possibile, la sua captazione e riciclaggio.

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, di cui al DPR n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. d), e), f) che abbiano una superficie destinata a verde pertinenziale per una superficie superiore al 30% della superficie del lotto, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde di pertinenza, la pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, e per gli usi consentiti all'interno delle abitazioni quali alimentazione cassette di scarico, lavatrici, impianti di riscaldamento centralizzati, impianti di irrigazione giardini, sistemi di climatizzazione.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazioni, di cui al DPR n. 380/2001, art 3, c. 1 lett. d), e), f), è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici di nuova costruzione, e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e negli edifici esistenti per interventi di rifacimento degli impianti idrico sanitari ai sensi dell'art.4 della L.R. 6/2008 è obbligatorio installare apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri; rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua nonché dispositivi rompigitto e riduttori di flusso. Per gli edifici esistenti il presente articolo si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

ART. 133 Utilizzo di fonti rinnovabili

Ogni nuova costruzione, o intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovrà prevedere l'istallazione di impianti di produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili almeno pari agli obblighi previsti dal D. Lgs. 28/11, Allegato 3.

ART. 134 Riduzione delle emissioni inquinanti o climalteranti

Le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno prevedere in sede di cantiere e di esercizio, le migliori tecnologie e metodiche idonee a minimizzare le emissioni climalteranti e inquinanti, attestate da apposita Relazione Tecnica che faccia uso di metodiche di valutazione consolidate.

ART. 135 Riduzione dei rifiuti

Le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno prevedere in sede di cantiere e di esercizio le migliori tecnologie e metodiche rivolte alla riduzione della produzione di rifiuti e la loro gestione con il minor danno possibile (massimizzazione del recupero e in subordine smaltimento in sicurezza) attestate da apposita Relazione Tecnica che faccia uso di metodiche di valutazione consolidate.

ART. 136 Riduzione del consumo di suolo permeabile

Le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica dovranno prevedere un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 25% dell'area di intervento. Tale norma si applica anche in caso di interventi di trasformazione di terreni.

ART. 137 Prescrizioni inquinamento acustico

I materiali utilizzati per le costruzioni e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento al DPCM 5-12-1997 e ss.mm.ii.

ART. 138 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale – incentivi

Lo sviluppo delle aree della città, le tipologie e le strutture costruite seguono leggi di mercato e dunque i meccanismi di formazione della rendita. La città è fonte di produzione della rendita e di creazione ed accumulazione di capitale.

Uno dei fenomeni più rilevanti, connessi con le variazioni della rendita fondiaria e immobiliare, è quello della rapida obsolescenza delle decisioni di investimento e quindi delle caratteristiche progettuali adatte ad incontrare utilmente un mercato. Talvolta già a pochi anni dalla realizzazione un fabbricato, o un complesso immobiliare, può essere inutilizzabile fino anche a renderne inutile il completamento. Ne conseguono edifici incompleti, abbandonati, inutilizzati, o nuovi cantieri per cambiare destinazione d'uso o per attuare ampliamenti che soddisfino i nuovi bisogni. Per tali motivazioni ogni qual volta sia possibile la progettazione di nuovi edifici dovrà essere improntata quindi a principi di flessibilità, riusabilità e reversibilità.

Sugli interventi edilizi con caratteristiche costruttive e funzionali ispirate a principi di flessibilità, riusabilità e reversibilità, la cui sussistenza venga attestata e certificata dal progettista e dal direttore dei lavori, sono previsti contributi incentivanti.

ART. 139 Specificazioni sulle dotazioni igienico e sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale o diverso

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.

I locali di cui sopra sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 ed A2.

- La **categoria A1** comprende locali adibiti ad abitazione, studi professionali, uffici, sedi di associazioni e simili;
- La **categoria A2** comprende negozi di vendita, esercizi pubblici, magazzini e depositi con permanenza continua di personale, laboratori artigiani e simili.

I locali **accessori** sono di tre tipi: S1, S2 e S3:

- il **tipo S1** comprende: i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale e collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
- Il **tipo S2** comprende: scale che collegano più di due piani; corridoio e disimpegni comunicanti quando superano 12 mq di superficie od 8 m di lunghezza; magazzini e depositi in genere; autorimesse di solo posteggio; locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderia e stenditoi; stalle e locali con analoghe destinazioni d' uso.
- Il **tipo S3** comprende: disimpegni inferiori a 12 mq; ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq; vani scala colleganti solo due piani; locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

Tutti i locali di **categoria A1** debbono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili e debbono essere situati in piani interamente fuori terra. Le finestre debbono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono essere provvisti di finestra apribile e fruibile di illuminazione e di ventilazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. In ciascun locale la superficie finestrata apribile deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ed in ogni caso non inferiore a mq 1.00.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.

Ferme restando le valutazioni di ordine igienico-sanitarie della competente A.S.L., la stanza di soggiorno o di cucina pranzo non è richiesta esclusivamente per gli alloggi monostanza, purché muniti di cucinino o angolo cottura. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona, e di mq 38,00 se per due persone, ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, ad esclusione dei servizi/corridoi ed accessori la cui altezza può essere anche di m 2.40.

Ciascun locale deve avere inoltre le seguenti dimensioni minime: altezza netta ml 2,70, superficie netta mq 9,00, salvo che nei casi seguenti:

- le stanze da letto devono avere una superficie minima netta di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone
- la stanza di soggiorno deve avere una superficie minima netta di mq 14,00
- la stanza da bagno deve avere superficie non inferiore a mq 3,50
- i locali A1, destinati a cucina possono avere, invece, una superficie minima netta di mq 6,00.

I corridoi di lunghezza inferiore a m 12,00 ed i ripostigli di superficie inferiore a mq 4,00, ferma restando l'altezza minima netta di m 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta.

L'altezza minima di cui sopra nel caso di locali con soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media netta con un minimo assoluto di ml 2,20.

Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestrate proprie, quando comunicano ampiamente con una stanza di soggiorno o da pranzo e sono munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui

fornelli. Questi possono essere provvisti di un posto (nicchia) per l'ubicazione all'aperto (balcone, terrazzo e simili) per l'installazione della bombola G.P.L. che deve essere collegata ai fornelli della cucina mediante tubo metallico attraversante il muro esterno. Nel caso di nicchia la stessa deve essere chiusa ermeticamente verso l'interno del locale ed aerata direttamente verso l'esterno.

La cucina deve essere provvista di camino o di canna di ventilazione autonoma attivata, se è necessario, da aspiratore meccanico. La cucina deve, inoltre, essere provvista di un lavello; nel caso in cui si debba installare una cucina modulare, il locale deve essere provvisto di attacco per scarico del sifone e di tubazione per l'erogazione idrica.

Il "posto di cottura" non è considerato come locale ed è ammesso quando:

- abbia una superficie non superiore a mq 4;
- comunichi ampiamente con il locale di soggiorno;
- sia provvisto di adeguata canna di ventilazione sfociante direttamente all'esterno e munita di aspiratore meccanico.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica in grado di assicurare almeno sei ricambi di aria all'ora. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. La presenza di un secondo bagno nell'alloggio deve avere almeno: lavabo, vaso e bidet. Per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti apparecchi sanitari: vaso a sedere, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

Le portinerie sono considerate locali di abitazione e quindi, soggette in tutto alle relative prescrizioni.

Le guardiole, le cabine di vigilanza ecc. non devono avere superficie superiore a mq 4, né finestre inferiori a mq 1 prospettanti su spazio regolamentare. Non devono contenere attrezzi di cucina, focolari per riscaldamento, letti o mobili trasformabili in letto.

Quando il posto di guardia sia sistemato in un atrio aperto e comunicante mediante la porta di ingresso con la strada, esso deve indipendentemente da questa, essere ventilato o con apertura regolamentare o con impianto meccanico. Deve pure essere provveduto al riscaldamento del vano così ricavato ed alla sua illuminazione sussidiaria.

Tutti i locali di **categoria A2** devono avere un'altezza minima netta di ml 3,00 se situati a piano terra, seminterrati e interrati e di ml 2,70 al netto di qualsiasi ingombro tecnologico o soffittatura se situati in qualsiasi altro piano in elevazione e devono essere provvisti di servizio igienico proprio. È consentito derogare da detta altezza minima di ml 3,00 se collocati all'interno di edifici esistenti inseriti in zona A o ad esse assimilabili, purché i locali di categoria A2, situati a piano terra, seminterrati e interrati, abbiano un'altezza non inferiore a ml 2,70 e vengano muniti di sistemi di aerazione forzata e condizionata che garantisca all'interno dei locali medesimi un flusso d'aria necessario al numero delle persone ammesse in relazione alla consistenza e caratteristiche del locale, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici.

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici non possono avere una superficie inferiore a mq 20.

I locali destinati più specificatamente ad esercizi pubblici debbono avere in aggiunta appositi servizi igienici, possibilmente sistemati in prossimità dell'ingresso, a disposizione dei frequentatori e del pubblico.

I locali **accessori di tipo S1** devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno. In questo caso il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento di ciascun locale non deve essere inferiore ad 1/20 e

l'altezza minima netta non deve essere inferiore a m 2,40, o dotata di impianto di aspirazione meccanica in grado di assicurare almeno sei ricambi di aria all'ora.

I locali **accessori di tipo S2**, ferma restando l'altezza minima netta di m 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta se dotati di adeguato impianto di aspirazione meccanica.

Nei vani scala è assolutamente vietata l'apertura di finestre di qualsiasi tipo per l'aerazione di locali contigui. Sarà tollerata, a scopo esclusivo di illuminazioni di ingresso, l'installazione di finestre in vetro – cemento o con telai fissi.

Inoltre:

- le pareti dei vani scala e degli androni devono essere rivestite, fino ad un'altezza di m 1, 50 con materiale di facile lavatura e disinfezione;
- le scale degli edifici di altezza superiore a ml 24 devono rispettare i requisiti di prevenzione incendi;
- i vani scala (**tipo S3**) qualora servano per due piani, oltre il piano terra, possono essere illuminati ed aerati direttamente dall'alto;
- nei vani scala, tutti gli interruttori dell'impianto di illuminazione, devono essere posti a m 0,90 dal pavimento in modo da essere utilizzati dai portatori di handicap su carrozzina;
- gli edifici pluripiano debbono essere dotati di almeno una scala se la superficie utile lorda del piano da servire è inferiore o uguale a mq 400 e di scale aggiuntive per ogni ulteriore superficie di mq 350, o frazioni di superfici lorde del piano, oltre alle eventuali scale di sicurezza esterne;
- ogni rampa di scala deve avere larghezza minima di m 1,20.
- nel caso di scale a servizio di più ambienti di uno stesso appartamento è consentita una larghezza minima di m 0,90;
- consentita l'installazione di scala a chiocciola per collegare più abitanti di uno stesso appartamento;
- le ringhiere dei vani scala devono rispondere ai dovuti requisiti di sicurezza e stabilità. Per i piani cantinati la superficie di aerazione deve essere maggiore di un ventesimo del pavimento.

I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento al DPCM 5-12-1997 e ss.mm.ii.

ART. 140 Disposizioni regolamentari inerenti ulteriori elementi edilizi

SOPPALCO: sono ammessi i soppalchi praticabili, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S fino ad una superficie massima pari al 30% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

SOTTOTETTO: le definizioni sono state già riportate in precedenza.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire o SCIA alternativa al PdC e comportano la corresponsione del contributo di costruzione. Le condizioni e i limiti per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono stabiliti dalla L.R. n. 15/2001 e ss.mm.ii.

TETTOIA: Sono consentite tettoie con superficie pari al 30% dell'area scoperta su cui insistono, fino ad una superficie massima di 30 mq.

PERGOLATO: Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima di ml 2,60 e la superficie occupata non può superare il 30% dell'area scoperta (cortile - terrazza - giardino).

Tali limiti dimensionali possono essere superati fino al 50% dell'area scoperta se l'istallazione riguarda cortili, terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive; il loro limite dimensionale dovrà essere motivato nella richiesta.

PERGOTENDA: Sono consentiti l'altezza massima di ml 2,60 con superficie massima entro 30% dell'area scoperta (cortile - terrazza - giardino).

Tali limiti dimensionali possono essere superati fino al 50% dell'area scoperta se l'istallazione riguarda cortili, terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive; il loro limite dimensionale dovrà essere motivato nella richiesta.

GAZEBO: Sono consentiti gazebo di altezza massima ml 2,60 e superfici di ingombro pari al 30% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, comunque fino ad una dimensione massima di ingombro pari a 30 mq.

Tali limiti dimensionali possono essere superati fino al 50% dell'area scoperta se l'istallazione riguarda cortili, terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive; il loro limite dimensionale dovrà essere motivato nella richiesta.

PISCINA: è ammessa, quale pertinenza, la formazione di piscine ad uso esclusivamente privato aventi superficie inferiore a 150 mq e a condizione che le vasche risultino completamente interrato, ovvero che il bordo superiore della vasca risulti allineato con il piano di campagna. Il bordo della piscina deve distare dal fabbricato a non meno di m 5,00 e dal confine a una distanza non inferiore alla massima profondità della piscina e comunque non inferiore a m 5,00. Tale superficie della vasca non rientra nel computo della Sul.

ASCENSORI: in tutti i nuovi edifici residenziali dotati di tre o più livelli - entro o fuori terra - od orizzontamenti abitabili o destinati a pertinenze e/o accessori, deve essere previsto almeno un impianto di ascensore, la cui cabina non sia di dimensioni nette interne inferiori a cm 130 per cm 95 (salvo comprovate situazioni di impossibilità strutturale), con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm 80 e posizionato in modo tale da garantire la visitabilità a ciascuna unità immobiliare da parte di portatori di handicap su carrozzella.

ART. 141 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

Nei vani interrati e nelle cantine soprattutto se utilizzate come "tavernette" o per attività ricreative è necessario, per i nuovi edifici, procedere alla valutazione preventiva della possibile sussistenza del "problema Radon" a consentire l'adozione e realizzazione di appropriati interventi contestualmente alla costruzione.

Negli edifici, una volta accertata la presenza di Radon, si può diminuirne la pericolosità con una serie di azioni di rimedio:

- depressurizzazione del terreno;
- aerazione degli ambienti;
- aspirazione dell'aria interna specialmente in cantina;
- pressurizzazione dell'edificio;
- ventilazione forzata del vespaio (es. realizzato con l'uso di elementi tipo 'Iglù');
- impermeabilizzazione del pavimento;
- sigillatura di crepe e fessure di muri e pavimenti contro terra; - isolamento di porte comunicanti con le cantine.

La scelta del tipo di intervento, o della combinazione di più tipi di intervento, in ogni particolare situazione deve essere effettuata sulla base di specifico Studio Tecnico che dovrà essere allegato al titolo edilizio.

ART. 142 Prescrizioni dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l’accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura. Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l’uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. Costituiscono riferimento le Norme Tecniche UNI, il Regolamento d’Igiene, le eventuali direttive e linee d’indirizzo dell’ASL e/o della Regione.

ART. 143 Prescrizioni per le sale da gioco, l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Le sale da gioco e per la raccolta della scommessa e l’installazione di apparecchiature per il gioco d’azzardo lecito sono soggette a quanto previsto dal Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS) approvato con R.D. 18 giugno 1931 n. 773 e e ss.mm.ii.

Ai sensi dell’articolo 9 del TULPS, l’Amministrazione comunale si riserva la facoltà di imporre vincoli, prescrizioni, obblighi o altre forme dirette o indirette di limitazione al termine di un procedimento di valutazione in relazione a:

- rispetto dei vincoli di destinazione urbanistica degli immobili;
- prossimità dei locali sede dell’attività a luoghi di pubblico interesse quali istituti scolastici, luoghi di culto, impianti sportivi o altri istituti frequentati specialmente da giovani, strutture sanitarie o socio-assistenziali.

TITOLO III - CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ART. 144 Strade

Le sezioni e le caratteristiche geometriche delle strade dovranno essere conformi a quanto disposto dalle “Norme funzionali e geometriche per la costruzione, il controllo e il collaudo delle strade, dei relativi impianti e servizi” redatte dal Ministro dei Lavori Pubblici, in attuazione dell’art.13 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e successive modificazioni. Per qualunque tipo di strada all'interno delle zone urbanizzate è obbligatoria l'imposizione di un senso unico di marcia per i veicoli di qualsiasi genere quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi i 4 m.

Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade di tipo locale al fine di rendere più sicuro l’attraversamento delle strade caratterizzate da usi molteplici, è necessario:

- impiegare soluzioni efficaci di moderazione del traffico;
- utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani attraversati;
- prevedere una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi di arredo e di verde attrezzato).

ART. 145 Piste ciclabili

Le sezioni e le caratteristiche geometriche delle piste ciclabili dovranno essere conformi a quanto disposto dal DM 30 novembre 1999, n.557 - Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili.

ART. 146 Portici

I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,00 m di larghezza e 3,00 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta l'altezza indicata si riferisce alla media ponderata.

Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, il Responsabile del settore competente, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

ART. 147 Aree per parcheggio

Al fine di migliorare la qualità ambientale i parcheggi con soluzione a raso devono essere:

- strutturati sulla separazione dei percorsi pedonali da quelli automobilistici;
- piantumati con alberi d'alto fusto e marginati con siepi;
- realizzati con superfici semipermeabili o permeabili a seconda che si tratti di parcheggi d'uso continuo o saltuario.

Per i parcheggi d'uso continuativo bisogna rispettare i seguenti parametri:

- indice di permeabilità $I_p = 0,5 \text{ mq/mq}$; $I_a = 1/25 \text{ mq}$.
- materiali utilizzabili: cemento (cls), asfalti colorati, terra stabilizzata, autobloccanti a griglia erbosa. I percorsi pedonali possono essere realizzati anche con lastricati in pietra o mattonati.

Per i parcheggi d'uso saltuario, a servizio di parchi, cimitero, impianti sportivi ed altre attrezzature di richiamo non giornaliero, i parametri da rispettare sono i seguenti:

- $I_p = 0,75 \text{ mq/mq}$, $I_a = 1/25 \text{ mq}$.
- materiali utilizzabili: terra battuta stabilizzata, autobloccanti inerti.

I percorsi pedonali possono essere realizzati anche in cemento (cls), legno, lastricati in pietra o mattonati.

Gli alberi e gli arbusti da utilizzare vanno scelti tra quelli autoctoni, evitando l'uso di specie resinose o comunque dannose per gli autoveicoli.

ART. 148 Piazze e aree pedonalizzate

Le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico destinati ai percorsi pedonali, devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono.

Il superamento delle barriere architettoniche dovrà essere sempre garantito nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezione e ripristino dei sottoservizi impiantistici; le stesse devono favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

ART. 149 Passaggi pedonali e marciapiedi

Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, livelletta ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.

I marciapiedi ed i passaggi pedonali, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza non inferiore a 1.20 mt., dislivello non superiore a 0,15 m.

Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe.

Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i percorsi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo. Nel caso in cui i passaggi pedonali attraversino aree agricole produttive vanno da questi separati con elementi vegetazionali non attraversabili (siepi e filari). Nel caso in cui i percorsi pedonali si affianchino a canali e fossi agricoli vanno realizzate staccionate di protezione in legno e/o metallo.

I materiali utilizzabili per la pavimentazione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani in cui si inseriscono.

In ambito extra-urbano, i percorsi pedonali possono essere realizzati in qualunque materiale purché la superficie che ne risulti sia antisdrucchiole, regolare, compatta e distinta da quella della sede stradale.

ART. 150 Passi carrai ed uscite per autorimesse

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 2,5 m e superiore a 5,00 m.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 5,00 m. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui sopra sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

Per gli accessi a fabbricati esistenti, sentito l'ufficio preposto alla manutenzione della viabilità, è possibile richiedere il passo carrabile a condizione che vengano predisposti automatismi di apertura e chiusura dei cancelli verso la propria proprietà.

Il Responsabile del settore competente ha la possibilità di richiedere l'arretramento e la regolarizzazione di tali accessi, nel caso in cui la situazione dei luoghi presenti problemi di pericolo e loro possibilità di soluzione.

Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, così come modificato dall'art. 36, punto c, del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610.

ART. 151 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

Le aree poste sui fronti degli edifici sorti al confine con lo spazio pubblico sono di norma soggette al pubblico passaggio e non possono essere ingombrate se non come effetto di apposita domanda al comune di occupazione del suolo pubblico.

ART. 152 Chioschi / dehors posizionati su suolo pubblico

Chioschi/gazebo/dehors ed edicole o altre strutture simili posizionate su suolo pubblico non possono inibire il pubblico passaggio sullo spazio pubblico afferente.

Tali elementi situati su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada. Per la installazione di questi elementi, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune.

La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

Per la realizzazione di elementi di arredo tipo "dehors" stagionali e permanenti si rinvia all'apposito regolamento comunale.

ART. 153 Recinzioni e cancelli

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

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

Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate con un'altezza massima di 2,5 metri.

Sono consentite:

- recinzioni in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture e di altezza massima di 2,5 m nel rispetto delle disposizioni del Codice della strada;
- recinzioni con muretto o cordolo di altezza massima di 1 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,5 m;
- recinzioni con base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri in muratura per un'altezza massima complessiva di 2,5 m;
- recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base;
- recinzioni in legno
- recinzioni in siepi vegetali con rete metallica.

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

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

In zona agricola sono consentite le sole recinzioni sorrette da paletti metallici o in legno, di dimensioni ridotte, tali da non produrre un'apprezzabile alterazione ambientale, estetica e funzionale.

Nei progetti di nuovi edifici dotati di recinzioni deve essere obbligatoriamente previsto il disegno delle recinzioni stesse contestualmente al progetto dell'intero edificio; tale disegno deve essere relazionato per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare su strada o spazio pubblico:

- il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia;
- il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona.

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

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

ART. 154 Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3.50 dal piano stradale. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00 se edificate su entrambi i lati, e ai m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali oggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m 3.50 dal piano del marciapiede rialzato. In assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m. 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre m. 1.50 e devono comunque essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window) o con più lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti.

ART. 155 Tabelle e numerazione civica

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare al Comune i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

TITOLO III - CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 156 Aree verdi

Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

ART. 157 Aree verdi attrezzate

Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.

Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione devono assicurare la continuità con altre aree verdi contigue accrescendo complessivamente le potenzialità ecologiche e puntando alla realizzazione o al potenziamento dei corridoi ecologici; gli interventi devono dunque essere prioritariamente orientati all'incremento della fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate; gli interventi devono garantire una superficie permeabile non inferiore all'85% della superficie complessiva.

Le componenti principali delle aree verdi sono:

- aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, vegetazione bassa, aiuole, ecc.);
- elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli, ecc.);
- bacini e corsi d'acqua (vasche, canali, ruscelli);
- aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
- aree per la sosta pedonale (sedute, chioschi e gazebi);
- piste pedonali e ciclabili;
- elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
- aree per cani.

All'interno delle aree verdi è ammessa la realizzazione di chioschi smontabili (Su < 15mq) per la ristorazione la cui gestione può essere anche concessa -mediante apposita convenzione- a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

ART. 158 Aree verdi e giardini privati

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare e mantenere la vegetazione esistente, con particolare attenzione per gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere gli arbusti, di tenere pulito il terreno.

Qualora, per l'esecuzione di lavori o per qualunque altro motivo, sia necessario abbattere alberi di alto o medio fusto, è obbligatorio provvedere nell'ambito delle aree di pertinenza alla messa a

dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa specie e comunque della medesima classe di grandezza.

Le trasformazioni edilizie o urbanistiche devono essere progettate ed eseguite in modo da salvaguardare gli esemplari più caratteristici fra le piante esistenti.

ART. 159 Tutela del suolo e del sottosuolo

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza una preventiva autorizzazione dell'amministrazione concedibile, solo dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa conveniente, non contrastante col decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

Il Comune può consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici o con canalizzazioni idriche elettriche e simili. Il concessionario, oltre che al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo reso difficile o pericoloso il pubblico transito.

Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, dati e telefonia, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico, corredata da polizza fidejussoria pari al 10 % dell'importo dei lavori, e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti. La planimetria delle reti nel sottosuolo deve essere aggiornata a seguito dell'ultimazione dei lavori e consegnata all'Ufficio Tecnico, che provvede alla conservazione della medesima e all'aggiornamento delle specifiche banche dati comunali. Qualsiasi modifica ed aggiornamento deve essere notificato all'Ufficio Tecnico. La polizza sarà svincolata ad ultimazione dei lavori, qualora eseguiti a regola d'arte.

TITOLO III - CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 160 Approvvigionamento idrico

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e a quest'ultimo devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali e non limitare le condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici. Tali requisiti sono da garantire se non in contrasto con specifiche caratteristiche richieste dal buon funzionamento delle attrezzature stesse.

Nelle zone servite da pubblico acquedotto è obbligatorio l'allacciamento allo stesso.

La dotazione idrica per uso potabile ed igienico costituisce requisito fondamentale dell'abitabilità ed agibilità degli edifici destinati all'abitazione, al soggiorno ed al lavoro delle persone.

Le reti di distribuzione idrica interna agli edifici devono essere dotate, nel punto di allacciamento alla rete pubblica, di sistemi o dispositivi atti ad impedire il ritorno di acqua nella rete pubblica stessa.

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione totale, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile omologati a norma di legge (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

Tali sistemi devono consentire una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

ART. 161 Depurazione e smaltimento delle acque

Nelle zone servite da pubbliche fognature, non sono ammessi scarichi di acque reflue provenienti da insediamenti civili, o da insediamenti ad essi assimilabili, aventi recapito diverso dalla rete fognaria comunale. In caso di accertamento di tale situazione, ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, il proprietario dell'edificio è tenuto, entro il termine assegnato con il provvedimento ordinatorio, alla esecuzione dei lavori per il recapito delle acque reflue nella rete comunale e per la bonifica dell'area interessata dal corpo ricevente.

Quando è impossibile sversare i reflui in pubblica fognatura per gravità, i titolari degli scarichi sono tenuti ad installare impianti meccanici di sollevamento, presentando al comune idonea documentazione dalla quale si evinca l'ubicazione dell'impianto, le caratteristiche del pozzetto, il tipo e la portata della pompa nonché il dispositivo di emergenza.

È tassativamente vietata l'immissione di sostanze infiammabili, esplosive, radioattive, che sviluppino gas o vapori tossici, che possano provocare depositi ed ostruzioni nelle canalizzazioni o aderire alle pareti.

È consentito nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, fino alla realizzazione della rete fognaria, scaricare i reflui:

- in pozzi neri stagni che assicurino una perfetta tenuta. I reflui così raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite ditta autorizzata, a cura e spese dell'utente che dovrà conservare la bolla ed esibirla a richiesta del personale dell'Ente Gestore;
- nel suolo, nonché negli strati superficiali di esso, mediante installazione di fosse settiche di tipo Imhoff e di apparati di sub-irrigazione. I fanghi raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite Ditta autorizzata, a cura e spese dell'Utente che dovrà conservare la bolla ed esibirla a richiesta del personale dell'Ente Gestore.

I titolari degli scarichi provenienti da insediamenti civili nuovi, che recapitano in pubbliche fognature o al di fuori di esse, sono tenuti a richiedere l'autorizzazione prima di attivare gli scarichi medesimi.

La richiesta di autorizzazione presentata dai titolari degli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature deve contenere la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti.

Per gli scarichi in pubbliche fognature l'autorizzazione è concessa dal Comune o dall'Ente gestore contestualmente al permesso di allacciamento alla fognatura.

Per gli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature il Comune rilascia l'autorizzazione allo scarico, che è propedeutica alla dichiarazione di agibilità da inviare al Comune, previo accertamento dell'avvenuta installazione dei presidi depurativi conformi a quelli previsti in progetto e assentiti con il titolo abilitativo.

ART. 162 Distribuzione dell'energia elettrica

Il centro urbano del Comune è servito da rete di distribuzione dell'energia elettrica.

La distribuzione dell'energia elettrica all'interno degli edifici avviene attraverso gli impianti elettrici privati degli utenti finali per alimentare i vari carichi.

Gli impianti elettrici privati dovranno risultare ben progettati ed efficienti, siano essi per uso civile o commerciale. Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte; gli stessi sono considerati costruiti a regola d'arte solo se realizzati secondo le norme vigenti del Comitato Elettronico Italiano (CEI).

Il progetto dell'impianto elettrico deve essere redatto da tecnico professionista abilitato, attraverso la planimetria dell'edificio, tenendo conto della logistica di mobili, elettrodomestici e apparecchiature elettroniche.

Il lavoro dell'installazione dell'impianto elettrico deve essere effettuato da professionisti del settore in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

L'impianto elettrico a norma deve essere dotato di dispositivi salvavita e protezione diretta dei suoi componenti. Devono esserci vere e proprie barriere che impediscono il contatto fisico con le componenti elettriche e tali protezioni devono essere adeguate all'ambiente in cui sono installate. I cavi conduttori dell'impianto elettrico devono essere sistemati in modo sicuro nelle apposite canaline o sotto traccia.

ART. 163 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

Le risorse energetiche rinnovabili sono forme di energia che si rigenerano in tempi piuttosto brevi. Alcune, grazie alla loro ottima capacità di rigenerarsi sono considerate inesauribili, nel senso che si rigenerano almeno alla stessa velocità con cui vengono consumate.

Tali risorse, inoltre, presentano numerosi vantaggi, di cui il maggiore in alcuni è l'assenza di emissioni inquinanti durante il loro utilizzo, facendo così configurare la loro indiscussa sostenibilità.

Sono considerati fonti rinnovabili di tipo energetico gli impianti ad energia rinnovabile di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n.28, tra i quali:

- l'irraggiamento solare per produzione energia termica ed elettrica;
- il vento, fonte di energia elettrica e dinamica;
- le biomasse, quale combustione, in appositi impianti per generazione termica e cogenerazione di calore ed elettricità;
- le precipitazioni utilizzabili tramite il dislivello di acque, quale fonte idroelettrica.

Il teleriscaldamento è un sistema di riscaldamento a distanza di un quartiere o di una città che utilizza il calore prodotto da una centrale termica, da un impianto di cogenerazione o da una sorgente geotermica. Nel sistema di teleriscaldamento il calore viene distribuito agli edifici tramite una rete di tubazioni in cui fluisce l'acqua calda o il vapore. La cogenerazione è la produzione combinata di elettricità e calore.

Sono consentiti, previa comunicazione anche per via telematica dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, gli impianti ad energia rinnovabile (pannelli fotovoltaici e/o solari) a servizio degli edifici.

Tali interventi potranno essere realizzati anche come attività edilizia libera, qualora consentito da norme sovraordinate.

Il contributo di costruzione non è dovuto 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 dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.

ART. 164 Telecomunicazioni

Ai sensi del comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001, devono intendersi interventi di nuova costruzione quelli citati al punto e.4) del medesimo comma 1 e precisamente l'istallazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

TITOLO III - CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 165 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.

I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo, detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.

La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.

Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, o comunque situate in prossimità di centri abitati, devono essere convenientemente mantenute: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'incendio di materiali o di rifiuti.

Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio al pubblico decoro, all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro trenta giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

ART. 166 Allineamenti, parapetti davanzali e ringhiere

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

La proiezione a terra dell'intradosso del balcone non può invadere la carreggiata.

I parapetti, i davanzali e le ringhiere di affaccio devono rispettare i seguenti requisiti:

- altezza non inferiore a m 1,00 dal piano del pavimento;

- dalla parte interna non devono presentare sporgenze situate ad un'altezza dal pavimento tale da favorire l'appoggio del piede e lo scavalcamento da parte dei bambini;
- la dimensione massima dei vuoti dovrà risultare tale da impedire il passaggio di una sfera del diametro di cm 10;
- la resistenza alla spinta orizzontale applicata alla quota del bordo superiore, dovrà risultare non inferiore a quella prevista dal D.M. 17/01/2018 per le diverse categorie di edifici;
- il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.

ART. 167 Piano del colore

Il Comune intende munirsi di un piano del colore. Nelle more della sua redazione si applica la disciplina del presente articolo.

In linea generale tutti i progetti di restauro per il ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, ecc.), inoltre prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire al settore comunale competente, la verifica della rispondenza di tali elementi a quanto riportato nel progetto assentito e alle eventuali indicazioni contenute nel Permesso di costruire o in atti di assenso di altri enti, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

In caso di inosservanza, il dirigente o responsabile dell'Urbanistica/Edilizia può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

In presenza di più unità immobiliari costituenti un'unica entità edilizia, il colore dovrà essere riproposto all'intera entità edilizia. Analogamente, per corpi di fabbrica appartenenti a tipologia edilizia unitaria, non possono utilizzarsi colori distinti.

ART. 168 Coperture degli edifici

Le coperture ed i volumi tecnici sporgenti dalle stesse devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni. Dette coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche da recapitare nella relativa rete comunale.

ART. 169 Illuminazione pubblica

Tra le opere di urbanizzazione primaria sono compresi gli interventi per la realizzazione della pubblica illuminazione.

Gli impianti di illuminazione, negli spazi pubblici, lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, devono essere realizzati sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico.

ART. 170 Griglie e intercapedini

Ai fini del presente regolamento è definita "intercapedine" lo spazio, situato sotto il livello del suolo, compreso tra il muro perimetrale della costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante. L'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

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

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

Le intercapedini dovranno garantire:

- l'integrazione delle griglie;
- l'assenza di interazione con le reti tecnologiche esistenti;
- l'idoneo dimensionamento delle griglie sotto i carichi stradali in funzione del tipo di strada;
- la sicurezza dei pedoni e la sicurezza ambientale.

La costruzione delle intercapedini è subordinata a titolo abilitativo edilizio ed è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione.

La realizzazione di intercapedini, e dunque di griglie, di interesse privato è subordinata alla richiesta della concessione d'uso del sottosuolo pubblico; tale concessione di uso pubblico è soggetta a canone da determinarsi proporzionalmente alle dimensioni, applicando le tariffe vigenti del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico. Il Comune può rigettare la richiesta per motivate ragioni di ordine estetico o per l'esistenza di controindicazioni per ragioni di sicurezza, in primo luogo idraulica. In caso, invece, di concessione d'uso del sottosuolo il Comune non è in nessun caso responsabile per eventuali danni occorsi a persone o cose a seguito di allagamenti e di qualsiasi altro evento calamitoso.

ART. 171 Antenne ed altri impianti tecnici

Le antenne televisive in numero non superiore ad uno per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza dal filo di gronda pari almeno alla rispettiva altezza emergente dal tetto e possibilmente sulla falda interna della copertura.

Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

È comunque da privilegiare la sistemazione di ogni tipo di antenna sulla falda del tetto opposta alla facciata principale.

ART. 172 Serramenti esterni degli edifici

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

I serramenti delle finestre, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede o a m 4,00 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi.

In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

Le porte e i serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui sopra sono mantenuti nella situazione di fatto. In caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari

ART. 173 Insegne commerciali, vetrine, tende

L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, è subordinata, in tutto il territorio, a specifica autorizzazione comunale.

Gli interessati dovranno farne domanda al SUAP presentando un disegno raffigurante l'elemento con relativa scritta da esporre, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesaggistico.

È tassativamente vietata ogni opera di iscrizione che nuocia 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.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm 25. E' consentito installare insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a cm 120 e ad altezza non inferiore a ml 2.50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazione o modifica di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la rimozione dell'elemento o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione a loro totale spesa e responsabilità. Non ottemperando alla rimozione, il Comune potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Comune può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml.2,20 dal marciapiede.

Le tende aggettanti sono proibite su strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno. Le tende, i loro meccanismi e le loro appendici non possono essere situate ad altezza inferiore a ml 2.20 dal marciapiede. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forme, dimensioni, colore e decorazione omogenea.

ART. 174 Muri di cinta

I muri di cinta, come i muri di recinzione, hanno la funzione di demarcare la linea di confine tra diverse proprietà o di separazione tra spazi con diversa funzione. È consentita la costruzione di muri di cinta di altezza massima pari a 2,50 m.

ART. 175 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Lo studio dei requisiti di sicurezza deve diventare elemento necessario della progettazione edilizia, con particolare riferimento al progetto degli spazi e degli edifici pubblici o di uso pubblico.

A tal fine nelle progettazioni occorre aver riguardo a:

- visibilità (vista generale, linee di vista per es. tra abitazioni e spazio pubblico, buona illuminazione delle aree pubbliche/private, estrema visibilità/chiarità dei percorsi anche supportata da sistemi di TVCC nelle ore notturne, etc.);
- territorialità (intesa quale orientamento, spazio per muoversi, limitazioni dell'accesso per le persone non residenti);
- attrattiva (colori, materiali, illuminazione, rumore, odore, arredo urbano, etc);

- robustezza (porte, finestre, serramenti in genere, arredo urbano);
- mix funzionale (molteplicità di funzioni, diversificazione delle destinazioni d'uso dei piani terra degli edifici);
- collocazione degli spazi pubblici (in posizioni centrali ove è possibile la sorveglianza spontanea e diretta, chiara differenziazione tra aree pubbliche e aree semi-private, vicinanza/prossimità con fermate di mezzi pubblici).

TITOLO III - CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 176 Misure per il superamento delle barriere architettoniche

Fatte salve le norme previste nella legislazione nazionale (attualmente D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996 per gli edifici pubblici e D.M.LL.PP. n. 236 del 14 giugno 1989 per gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica) e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche, si specificano le seguenti prescrizioni.

La barriera architettonica normale è il dislivello superiore a cm 5 non provvisto di rampa o altro impianto meccanico che consenta a portatori di handicap in carrozzella il suo superamento. Nel caso il superamento di dette barriere architettoniche avvenga attraverso l'utilizzo di rampe, esse non potranno avere pendenza superiore al 8 %. Sono ammesse pendenze superiori, nei casi di adeguamento, rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa e secondo quanto prescritto al punto 8.1.11 del D.M.236/89.

In tutti gli edifici di nuova costruzione, residenziali e non, ovvero in quelli esistenti oggetto di ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, nonché a tutti gli interventi di modifica di aree esterne condominiali o accessibili dal pubblico, si applicano le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui al Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236.

Nei nuovi edifici di ERP o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, è fatto obbligo di realizzare alloggi accessibili e fruibili da portatori di handicap per una quota di almeno il 5% delle unità immobiliari residenziali comprese nell'intervento, comunque in misura non inferiore ad un alloggio per ciascun intervento.

Negli edifici o nei locali pubblici o aperti al pubblico, ivi compresi negozi di qualsiasi genere e pubblici esercizi, nonché sedi di associazioni e circoli privati, è fatto obbligo di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nella Zona A o ad essa similare ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.

I negozi, i pubblici esercizi e le sedi di associazioni e circoli privati dovranno adeguare inoltre la dotazione di servizi igienici alle prescrizioni per renderli fruibili dai portatori di handicap, quando sia obbligatoria la dotazione di servizi per il pubblico o anche nei casi in cui tale permanenza sia riservata ai soci.

Nessuna autorizzazione o licenza per l'esercizio dell'attività commerciale, ricreativa, turistica, sportiva, di somministrazione, potrà essere rilasciata senza il soddisfacimento dei requisiti necessari per l'accessibilità o la visitabilità.

ART. 177 Coperture, canali di gronda e pluviali

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante.

I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico, mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti. Qualora i pluviali, nella parte inferiore, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 1,50.

Verso gli spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad un'altezza minima di 2,5 m dal piano del marciapiede o stradale.

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

ART. 178 Strade e passaggi privati

La costruzione di strade o passaggi privati è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade o passaggi debbono provvedere:

- alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;
- alla manutenzione e pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- all'illuminazione.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Le prescrizioni di cui sopra si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 15 lux sul piano stradale.

Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

ART. 179 Cortili, cavedi, pozzi luce e chiostrine

I cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre soli fronti di una costruzione, qualora ciascuno di essi sia di larghezza superiore a 4,00 m, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, misurata sulla perpendicolare ad ogni prospetto finestrato, rispetti le prescrizioni delle vigenti leggi.

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

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

Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 10,00 m, lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 mq
- altezza fino a 15,00 m, lato min. 3,00 m, sup. min. 9,00 mq
- altezza oltre 15,00 m, lato min. 4,00 m, sup. min. 16,00 mq

Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza; debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia.

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

È vietata qualsiasi opera edilizia dalla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

ART. 180 Rampe pedonali

Le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

TITOLO III - CAPO VII - MANUALE DEL RESTAURO**ART. 181 Ambito di applicazione della disciplina**

Le norme di cui al presente Capo si applicano alle unità edilizie di origine storica comprese nella città antica (zona A1 o ad essa equiparabile).

ART. 182 Frazionamenti, accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, autorimesse, servizi, impianti tecnologici, uscite di sicurezza e impianti per disabili

Eventuali frazionamenti delle singole unità immobiliari facenti parte della medesima unità edilizia debbono essere realizzati in modo da escludere qualsiasi alterazione dei caratteri tipologici complessivi dell'unità edilizia, delle parti comuni, dei prospetti principali, dei caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.

A tal fine e a condizione che tali elementi vengano preservati, è ammessa:

- l'apertura di nuove porte d'ingresso, pedonale o carrabile, su spazi pubblici;
- la realizzazione di nuovi corpi scala;
- le modifiche delle parti comuni, nei limiti di cui alle successive disposizioni.

Il frazionamento, ove consentito non può comunque dar luogo ad unità immobiliari che, se residenziali, non dispongano della superficie minima prescritta dalle vigenti disposizioni igienico-

sanitarie per un alloggio costituito da un locale soggiorno, una camera per due persone, un vano cucina e un bagno, e che ad ogni modo dispongano di una superficie utile inferiore a mq. 40.

Eventuali accorpamenti di più unità immobiliari debbono riguardare spazi compresi entro la medesima unità edilizia.

In caso di alloggi o di esercizi commerciali contigui, ma posti in unità edilizie diverse, è ammessa la realizzazione di aperture di comunicazione, sempreché esse non interessino superfici murarie di pregio od apparati decorativi.

Non sono consentiti interventi che comportino l'alterazione dei caratteri tipologici degli edifici, delle parti comuni, dell'articolazione dei prospetti principali, dei caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.

L'eventuale recupero dei sottotetti è ammesso solo per funzioni abitative, essendo esclusa ogni altra destinazione che non sia quella originaria di soffitta o di vano di servizio; il recupero stesso deve avvenire nel rispetto delle quote e dell'andamento originari della copertura oltreché delle presenti disposizioni speciali.

La verifica dei requisiti relativi all'altezza interna netta avviene senza tener conto delle parti del sottotetto aventi altezza netta inferiore a m.1,40. L'eventuale recupero abitativo dei locali sottotetti deve essere effettuato senza alterare i caratteri formali e tipologici degli edifici su cui insistono. È a tal fine comunque vietata la modifica delle quote di colmo e d'imposta delle falde. La realizzazione di soppalchi è ammessa solo in locali aventi altezza interna netta non inferiore a m. 4,00 e la cui posizione non sia tale da resecare finestre o porte interne od esterne esistenti, nonché ove i soppalchi stessi non compromettano le proporzioni ed il carattere architettonico degli ambienti interessati e non incidano su elementi decorativi presenti sulle pareti interne.

La realizzazione dei soppalchi deve inoltre soddisfare le seguenti condizioni:

- la nuova struttura va differenziata, sia per forma che per materiali, dall'ambiente in cui si inserisce;
- l'altezza netta tra pavimento esistente e soppalco deve essere almeno di m. 2,00 e la sua dimensione non deve superare il 30% della superficie dell'ambiente in cui si inserisce. Sono superfetazioni le aggiunte orizzontali e verticali realizzate nel tempo con caratteri difforni rispetto a quelli dell'organismo edilizio originario di appartenenza.

Le superfetazioni possono essere:

- congrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte verificatesi con tecniche e forme tradizionali (sporti, balconi interni, locali di servizio ai piani terreni, ecc.) e storicamente consolidate con un livello di integrazione accettabile riguardo alle unità edilizie di appartenenza;
- incongrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte recenti, realizzate con marcate difformità di scala e proporzioni e con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con le rispettive unità edilizie di appartenenza e con l'ambiente circostante (balconi esterni, sopraelevazioni, verande, finestre a nastro, ecc.), tali da recare pregiudizio alla lettura dell'impianto edilizio originario.

La qualificazione delle superfetazioni avviene, necessariamente, in occasione di interventi superiori alla manutenzione straordinaria sull'unità edilizia in cui tali superfetazioni sono presenti. Le superfetazioni congrue vanno mantenute e le superfici esterne trattate in modo da risultare leggibili, e quindi distinte, mediante tinteggiatura sottotono.

Le superfetazioni incongrue vanno demolite a meno che non siano oggetto di un intervento volto al miglioramento e all'armonizzazione delle superfetazioni stesse nell'ambito dell'organismo di appartenenza, tramite la eliminazione o sostituzione di materiali e dettagli costruttivi contrastanti

ed al trattamento della loro superficie esterna in modo da rendere percepibile questa parte come elemento aggiunto e diverso.

L'eventuale realizzazione di autorimesse o posti macchina a servizio delle unità immobiliari è consentita solo per la formazione della dotazione prescritta dalla legge ed a condizione che sia trascritto vincolo di pertinenzialità.

La collocazione di autorimesse o posti auto avviene peraltro nel rispetto delle seguenti prescrizioni, secondo l'ordine di preferenza di cui appresso:

- all'interno dei corpi edilizi accessori;
- negli spazi scoperti di pertinenza (con soluzioni scoperte a raso), purché non siano alterate le sistemazioni a verde dell'impianto esistente;
- all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dal cortile interno;
- al di sotto del piano di campagna degli spazi del cortile e/o edificati, con soluzioni meccanizzate o tradizionali e solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti;
- all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dalla strada, solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti ed utilizzando aperture esistenti.

L'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, di scarico pluviale e di sollevamento) deve avvenire senza alterare la qualità delle facciate, principali e secondarie, e delle coperture, con particolare attenzione agli elementi di valore storico, morfologico ed architettonico ed adottando gli accorgimenti tecnici idonei. In particolare la formazione di uscite di sicurezza e di accessi per i disabili deve avvenire in forme rimovibili e chiaramente differenziate dal contesto in cui si inseriscono ed in modi che non contrastino con l'impianto tipologico e distributivo dell'unità edilizia.

ART. 183 Salvaguardia dei materiali, trattamento delle facciate, coperture

Tutti gli interventi riguardanti edifici che conservano caratteri tipologici storici anche se non vincolati devono assicurare la salvaguardia e il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nel contesto circostante.

I materiali e le apparecchiature murarie originarie andranno rispettati. Eventuali risarcimenti e integrazioni saranno effettuati con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari.

Il trattamento delle facciate che presentano apparecchi murari a faccia-vista o superfici murarie intonacate devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- nel caso di apparecchi murari a faccia-vista, sia di fabbricazione originaria, sia come risultato del deperimento e della caduta delle superfici intonacate, sia infine come conseguenza di una consapevole asportazione degli intonaci avvenuta in passato, si potrà optare per il mantenimento delle superfici esistenti, limitandosi a interventi di sola pulizia e protezione degli apparati murari, a piccole operazioni di ripristino analogico, ovvero, qualora ve ne siano le condizioni, optare per interventi di reintonacatura;
- nel caso di superfici murarie intonacate, si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, comprese eventuali tracce di decorazioni graffite e ad affresco, essendo comunque vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Qualora sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali.

La scelta dei colori da utilizzare nelle coloriture dei prospetti esterni è regolata come segue:

- per gli edifici di particolare valore architettonico il colore della tinteggiatura dovrà essere rapportato ad un'analisi stratigrafica degli intonaci mirata al recupero delle tracce di tinteggiatura originaria reperibili sui medesimi prospetti; in mancanza di riscontri certi, ci si atterrà alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e alla valutazione complessiva del fronte edilizio sul quale si colloca la facciata in questione, in particolare nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo assi stradali.

Si prescrive la conservazione o il ripristino delle coperture tradizionali da realizzarsi secondo le pendenze esistenti o in piano. Per i tetti a falda si prescrive l'impiego di manto di copertura in embrici e coppi e aggetti di gronda a sbalzo. Nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti, le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture. Esse avranno una dimensione massima di 2 mq ciascuna e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 20% della superficie totale della falda interessata.

Si prescrive il ripristino o l'impiego di canali di gronda in lamiera o in rame a sezione semicircolare, sostenuti da cicogne, e di scarichi pluviali esterni a sezione circolare, anch'essi in lamiera o in rame. Sarà comunque ripristinato lo stato di fatto nei casi in cui le grondaie e i discendenti esistenti siano integrati nella muratura o realizzati con fogge diverse da quelle sopra descritte.

ART. 184 Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici

Le corti interne, i cortili e le chiostrine sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Il rilascio del titolo abilitativo alla trasformazione di una parte consistente e/o caratterizzante di tali parti comuni esterne (connessa o meno all'intervento sulle parti edilizie) sarà possibile se tale richiesta è accompagnata da un elaborato che dimostri la congruenza dell'intervento proposto rispetto alla porzione di parti comuni non oggetto dell'intervento e rispetto alle unità edilizie interessate dalla trasformazione. Gli interventi ammessi devono assicurare l'applicazione di tecniche costruttive tradizionali, sia sotto il profilo del trattamento delle superfici esterne e delle pavimentazioni che nella scelta dei colori e dei dettagli costruttivi, al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie ed organiche per gli spazi in questione.

Si consente la realizzazione all'interno degli spazi in questione di impianti di elevazione e accessi per i disabili a servizio delle unità edilizie interessate, nel rispetto delle prescrizioni indicate al precedente articolo.

I giardini, gli orti e le aree verdi private sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie.

Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse.

Le disposizioni che seguono sono da intendersi in senso generale.

Si prescrive la salvaguardia integrale e/o il recupero di tali spazi, unitamente agli alberi di pregio, essenze vegetali e ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, nonché il mantenimento, ove essi siano presenti, degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, canali tradizionali di raccolta delle acque, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, ricoveri per attrezzi ecc.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo, quali capanni per attrezzi, serre fisse, chioschi, pergolati e simili, se non in forme amovibili e con l'uso di forme, e colori tradizionali.

Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali devono essere sottoposti al medesimo trattamento prescritto per gli spazi di cortile di cui sopra.

TITOLO IV - CAPO I - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 185 Vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti. Il rispetto e l'applicazione della normativa contenuta nel presente regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.

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

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

ART. 186 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001, TITOLO IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni-.

Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ASL, ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.

Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale, insieme alla documentazione relativa ad ogni altra autorizzazione ricevuta o necessaria. Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito ed alle norme vigenti in materia

ART. 187 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

Accertata e qualificata la tipologia di abuso commesso, il Responsabile del competente Settore comunale emette il provvedimento sanzionatorio corrispondente.

Sono fatte salve le fattispecie sanzionatorie previste dal D.lgs. 42/2004 e dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

TITOLO IV - CAPO II – ATTIVITÀ PROCEDURALI E SANZIONATORIE DISPOSTE DAL D.P.R. 380/2001

ART. 188 Sanzioni amministrative previste dall'art. 31 comma 4 bis del dpr n. 380/01

In attuazione dei disposti di cui all'art. 31 comma 4 bis del DPR 380/2001, in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, le sanzioni amministrative da applicare sono le seguenti:

1) per interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume: euro 2.000,00

- 2) per interventi che hanno generato aumento di superficie: 400 euro/mq - (si applica la sanzione minima di euro 2.000,00 e massima di euro 20.000,00 nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)
- 3) per interventi che hanno generato aumento di volume: 200 euro/mc (si applica la sanzione minima di euro 2.000,00 e massima di euro 20.000,00 nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)
- 4) per interventi che hanno generato sia aumento di superficie che di volume: si assume il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2) e 3) (si applica la sanzione minima di euro 2.000,00 e massima di euro 20.000,00 nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

ART. 189 Attuazione dell'art. 36 del d.p.r. n. 380/2001: accertamento di conformita' in assenza di titolo o totale difformita'

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 - D.P.R. n. 380/2001

ART. 190 Attuazione dell'art. 36/bis del d.p.r. n. 380/2001: accertamento di conformità nella ipotesi di parziale difformità

Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

ART. 191 Attuazione dell'art. 37 del d.p.r. n. 380/2001: interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Sanzione pecuniaria = $(VA - VP) \times 3$.

Modalità di applicazione della sanzione di cui all'art. 37 comma 1 DPR 380/2001:

Il responsabile del servizio competente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 1 art. 37 – D.P.R. n. 380/2001, al fine di determinare il valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria, può affidare detta determinazione all'Agenzia del Territorio - Sezione di Salerno. Il responsabile del servizio competente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro 30 (trenta) giorni dalla notifica.

Modalità di applicazione della sanzione di cui all'art. 37 comma 2 DPR 380/2001:

Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

- Modalità di applicazione della sanzione di cui all'art. 37 comma 3 DPR 380/2001:

Su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, o ad essa assimilabili, il dirigente o il responsabile dell'ufficio accertato l'abuso richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 37 comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente con propria ordinanza per la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, ovvero, con propria ordinanza applica la sanzione con le modalità di cui al comma 1 dell'art. 37. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui all'art. 37 comma 2.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis.

ART. 192 Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire - art. 23, comma 7, d.p.r. n. 380/2001

In caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento, si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23, comma 7, D.P.R. 380/2001 nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516,00;

Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al precedente punto, si considera quale data di ultimazione lavori quella finale di efficacia della S.C.I.A. (3 anni dalla presentazione);

La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento deve essere presentata entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data finale di efficacia.

Il responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione di avvio del procedimento a mezzo di raccomandata AR, e ad informare della sanzione che sarà applicata, assegnando quindici giorni per presentare memorie e/o documentazioni.

Decorsi i termini di cui al precedente punto, il Responsabile del Servizio adotta l'atto di irrogazione della sanzione prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516,00 e le modalità di pagamento della stessa.

ART. 193 Attuazione dell'art. 24, comma 3 del dpr 380/2001 – agibilità

In attuazione a quanto disposto dell'art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto della Segnalazione Certificata di agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da 77 a 464 Euro, che si applica nella misura di seguito indicata:

- € 77,00 nel caso in cui la domanda/SCIA di agibilità sia presentata entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento per ogni singola unità;
- € 154,00 nel caso in cui la domanda/SCIA di agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento per ogni singola unità;
- € 464,00 oltre il 121° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento per ogni singola unità.

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui sopra si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella comunicazione di ultimazione delle opere.

L'applicazione della sanzione di cui all'art. 24, comma 3, non preclude la possibilità di inoltrare la Segnalazione Certificata di agibilità e viene comminata con separato provvedimento come di seguito indicato:

- ad avvenuto ricevimento in ritardo della Segnalazione Certificata di agibilità, si calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo di raccomandata A/R, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
- trascorsi trenta giorni dal ricevimento della raccomandata, qualora l'importo non fosse ancora versato, invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato;

- in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

ART. 194 Aggiornamento del regolamento urbanistico edilizio comunale

Il Regolamento urbanistico edilizio comunale è aggiornato con le procedure di cui all'art. 11 del Regolamento n. 5 del 4 agosto 2011 e ss.mm.ii..

Il presente Regolamento entrerà in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione all'Albo Pretorio online della Delibera di approvazione. Il RUEC deve essere periodicamente aggiornato per recepire le eventuali normative emanate nelle materie di cui è oggetto.

ART. 195 Disposizioni transitorie

I procedimenti edilizi attivati con il rilascio del permesso a costruire prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento per i quali i lavori non risultano iniziati e le pratiche in corso, quali varianti di lavori già iniziati, dovranno, se in contrasto, uniformarsi alle nuove norme anche mediante modifiche e riesame dei progetti presentati.

I lavori dei procedimenti edilizi autorizzati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento per i quali è stato dato regolare inizio ma non risultano completati alla data di approvazione del nuovo Regolamento, dovranno essere ultimati, pena la decadenza del permesso di costruire, entro e non oltre la originaria o prorogata data di validità del permesso di costruzione.

Eventuali ulteriori proroghe ai permessi di costruire, rilasciati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento e non ultimati entro il periodo di loro validità, possono essere concesse, a richiesta, solo se i lavori risultino conformi alle norme del Regolamento medesimo.