

REGIONE CAMPANIA

COMUNE DI ARPAISE (PROVINCIA DI BENEVENTO)

RUEC

(LEGGE N.1150 DEL 1942 -L.R. N.14 DEL 1982 -D.M.1444 DEL 1968 - L.R. N. 16 DEL 2004)

ELABORATI DI TESTO

IL PROGETTISTA arch. Vincenzo Carbone	OGGETTO:		
	DATA	SCALA	TAVOLA N°

VISTI:

Questo documento è di nostra proprietà esclusiva. E' proibita la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi senza la nostra autorizzazione.

INDICE

Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento urbanistico edilizio comunale	pag. 1
Art. 2 - Principi e coordinamento con il PUC	pag. 1
Art. 3 - Osservanza	pag. 2

CAPO I

TITOLO I

DEFINIZIONI, GRANDEZZE, INDICI

Art. 4 – Definizioni edilizie ed urbanistiche	pag. 3
---	--------

1 - Edificio o fabbricato

Edificio o fabbricato residenziale
Edificio accessorio o pertinenziale

2 - Alloggio, cantina, vano

Alloggio
Cantina o cantinole
Vano
Accessorio

3 - Elementi del fabbricato

Facciata
Fronte
Porticato di uso esclusivo o portico urbano di uso comune
Loggia o balcone
Loggiato
Ballatoio
Scale esterne
Piano
Corte
Cortile
Patio
Chiostrina
Cavedio

4 - Elementi esterni

Cose mobili ancorate al terreno
Manufatti e accessori leggeri
Vasche o piscine
Arredi da giardino

5 - Elementi edilizi

Altezza fuori terra degli edifici HE

Altezza media interna sottotetto ai fini dell'agibilità HMIS
Altezza netta del piano (HNPR residenza, HNPP produttivo)
Altezza lorda del piano (o interpiano) HLP
Altezza dei vani agibili HVA
Altezza di pali e tralicci
Allineamento e arretramento ALL
Ampliamento o addizione, AMP
Area di Pertinenza degli Edifici
Distanza dai confini DC
Distanza tra edifici, DE
Distanza degli edifici dalle strade DS
Profilo dell'edificio
Sopraelevazione, SOP
Sa, Superficie accessoria, espressa in mq;
Snr, Superficie non abitabile o non residenziale
SUA, Superficie utile netta abitabile, espressa in mq
SUL, Superficie utile lorda di solaio, espressa in mq
SULV, Superficie utile lorda di vendita, espressa in mq
SULVC, Superficie utile lorda di vendita complessiva, espressa in mq
Tipologia edilizia TE
Volume costruito VC
Volume fuori terra VFT

6 - Elementi urbanistici

Area coperta, AC
Attrezzature pubbliche, AP
Densità arborea DA e arbustiva DAR
Densità fondiaria di popolazione, DFP
Densità territoriale di popolazione, DTP
Destinazione d'uso e attività
Indice Capitarlo, Jc
Isolato
Lotto minimo, LM
Planovolumetrico
Prescrizione urbanistico-edilizia
Superficie fondiaria, SF
Superficie permeabile, SP e indice di permeabilità
Superficie territoriale ST
Superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli, PPR
Unità edilizia
Unità immobiliare
Verde urbano e verde privato
Vincolo
Volumi tecnici

Zone territoriali omogenee (ZTO)

Zone di recupero

7 – Opere stagionali

Art. 5 - Indici urbanistici pag. 15

Art. 6 – Prescrizioni particolari SUL e numero piani pag. 15

TITOLO II

FORMAZIONE DI COMPLESSI INSEDIATIVI RESIDENZIALI E/O INSEDIAMENTI DIFFUSI

Art. 7- Morfologia edilizia e tipi edilizi pag. 17

Casa isolata

Casa a schiera

Edifici in linea

Edificio a torre

Palazzo a blocco

Palazzina.

Art. 8 – Tipi edilizi pag. 17

Casa isolata sul lotto

Casa a schiera

Edifici in linea

Edificio a torre

Palazzo

Palazzina.

TITOLO III

CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 9 - Manutenzione ordinaria (MO) pag. 21

Art. 10 - Manutenzione straordinaria (MS) pag. 21

Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo (RC) pag. 23

Art. 12 - Ristrutturazione edilizia pag. 25

Art. 13 - Ristrutturazione urbanistica (RU) pag. 26

Art. 14 - Interventi di nuova costruzione pag. 26

Art. 15 - Interventi relativi ad opere di modesta entità pag. 27

Art. 16 - Interventi relativi alla modificazione del suolo ed interventi di
sistemazione esterna pag. 27

Art. 17 - Interventi relativi alle opere interne pag. 27

TITOLO IV
INTERVENTI EDILIZI E GIUSTO PROCEDIMENTO

Art. 18 - Soggetti e sportello urbanistico	pag. 28
Art. 19 - Titoli abilitativi	pag. 28
Art. 20 - Opere soggette a Permesso di Costruire	pag. 29
Art. 21 - Permesso di costruire	pag. 30
Soggetti Legittimati	
Domanda di Permesso di Costruire	
Elementi dell'atto di Permesso di Costruire	
Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire	
Proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori	
Nuova istanza di Permesso di Costruire	
Richiesta di parere preventivo su schema preliminare di progetto	
Varianti	
Interventi di demolizione	
Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	
Art. 22 - Opere soggette a Denuncia di inizio attività, DIA	pag. 35
Art. 23 - Regime diverso DIA	pag. 36
Art. 24 - Verifica della conformità dei progetti	pag. 36
Permessi di costruire	
Denunce di inizio attività	
Pareri preventivi	
Art. 25 - Opere a carattere precario e temporaneo	pag. 38
Art. 26 - Interventi urgenti	pag. 38
Art. 27 - Manufatti Stagionali	pag. 38
Art. 28 - Variazioni di destinazioni d'uso in assenza di opere	pag. 39
Art. 29 - Lottizzazioni	pag. 39
Art. 30 - Conferenza dei servizi	pag. 40
Art. 31 – Potere di deroga	pag. 40

DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Art. 32 - Documentazione Permesso di Costruire	pag. 40
Art. 33 - Elaborati grafici	pag. 42
Nuova edificazione	
Interventi di recupero	
Elaborati aggiuntivi per interventi o immobili vincolati	
Interventi di manutenzione straordinaria	
Interventi di demolizione	
Parere preventivo	

CAPO II
COMMISSIONI CONSULTIVE

Art. 34 - Definizioni	pag. 46
Art. 35 - La Commissione Edilizia Integrata	pag. 46
Art. 36 - Cause di esclusione dall'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica	pag. 47

TITOLO V
PARAMETRI URBANISTICI

Art. 37 – Definizioni di ZTO	pag. 47
------------------------------	---------

TITOLO VI
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 38 - Contributo di costruzione	pag. 47
Principi Generali	
Varianti al Permesso di Costruire o alla DIA	
Aliquota del Contributo afferente agli Oneri di Urbanizzazione	
Aliquota del Contributo afferente al Costo di Costruzione	
Esenzioni dal Contributo	
Monetizzazione degli Standards	

TITOLO VII
REQUISITI DEGLI EDIFICI

Art. 39 - Accessibilità	pag. 48
Art. 40 - Edifici Pubblici e/o privati aperti al pubblico	pag. 50
Sale riunioni, conferenze, spettacoli, culto	
Strutture Ricettive	
Altri luoghi aperti al pubblico	
Autorimesse	
Impianti Sportivi Pubblici e Privati	
Art. 41 - Requisiti di Agibilità	pag. 52
Pavimento Piano Terreno	
Altezza Minima Interna per Edifici Residenziali	
Salubrità, illuminazione, aerazione	
Impianti	
Requisiti minimi di Isolamento Acustico	
Misurazioni e valutazioni	
Indici di valutazione	

Provvedimenti particolari	
Rumorosità degli Impianti	
Rumore di calpestio	
Art. 42 - Servizi Igienici	pag. 55
Art. 43 - Esposizione degli alloggi	pag. 55
Art. 44 - Ventilazione degli alloggi	pag. 55
Art. 45 - Scarichi	pag. 55
Art. 46 - Edifici in Zona Agricola	pag. 56
Art. 47 - Regimentazione e utilizzazione acque meteoriche	pag. 56
Art. 48 - Minimi di Abitazione	pag. 56
Art. 49 - Sottotetti Abitabili	pag. 57
Art. 50 - Negozi, uffici e attività artigianali compatibili con le destinazioni di Zona	pag. 57
Art. 51 - Scale	pag. 58
Art. 52 - Ascensori	pag. 59
Art. 53 - Accesso veicolare alle aree ed agli edifici	pag. 60
Art. 54 - Alloggi per studenti e/o anziani	pag. 61

TITOLO VIII

GESTIONE LAVORI, VIGILANZA, AUTORIZZAZIONE ALL'AGIBILITA'

Art. 55 - Verbali di Linee e quote	pag. 61
Art. 56 - Inizio dei lavori	pag. 62
Art. 57 - Prescrizioni per i cantieri	pag. 62
Art. 58 - Prescrizioni in materia di rumore	pag. 63
Art. 59 - Prescrizioni su opere di sabbiatura	pag. 63
Art. 60 - Prescrizioni per le recinzioni di cantiere	pag. 64
Art. 61 - Prescrizioni in materia di rifiuti	pag. 65
Art. 62 - Tutela dei reperti storici ed artistici	pag. 65
Art. 63 - Strutture provvisionali	pag. 66
Art. 64 - Scavi e demolizioni	pag. 66
Art. 65 - Divieto di ingombro di spazi pubblici	pag. 67
Art. 66 - Interruzione dei lavori	pag. 67
Art. 67 - Obbligo di ripristino	pag. 67
Art. 68 - Vigilanza sulla condotta dei lavori	pag. 67
Art. 69 - Ultimazione dei lavori	pag. 68
Art. 70 - Autorizzazione all'agibilità ed utilizzazione degli edifici	pag. 68
Art. 71 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori	pag. 70
Art. 72 - Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative	pag. 70
Art. 73 - Annullamento di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività	pag. 71

PARTE II
ESTETICA EDILIZIA

Art. 74 - Rispetto delle esigenze di estetica edilizia	pag. 72
Art. 75 - Impianti tecnologici	pag. 72
Art. 76 - Campionature	pag. 75
Art. 77 - Obblighi di manutenzione	pag. 75
Art. 78 - Numero civico dei fabbricati	pag. 75
Art. 79 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse	pag. 76
Art. 80 - Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro	pag. 76
Art. 81 - Qualificazione del paesaggio urbano	pag. 76
Art. 82 - Manutenzione ordinaria e straordinaria su edificato esistente	pag. 76
Art. 83 - Coperture	pag. 77
Art. 84 - Interventi di manutenzione straordinaria delle coperture	pag. 77
Art. 85 - Facciate	pag. 78
Art. 86 - Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili	pag. 79
Art. 87 - Infissi	pag. 79
Art. 88 - Balconi, balconi chiusi	pag. 80
Art. 89 - Abbaini e lucernari	pag. 80
Art. 90 - Cavedi e chiostrine	pag. 81
Art. 91 - Chiusura di aree edificabili e non	pag. 81
Art. 92 - Sistemazione delle superfici esterne – indice di piantumazione	pag. 82
Art. 93 - Protezione del patrimonio arboreo e interventi sulle alberature private	pag. 82
Art. 94 - Recinzioni	pag. 83
Art. 95 - Spazi per raccoglitori di RSU e per raccolta differenziata	pag. 85

ARREDO E ATTREZZATURA DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 96 - Definizioni	pag. 85
Art. 97 - Indicatori di attività private	pag. 86
Art. 98 - Indicatori di attività di pubblico interesse	pag. 86
Art. 99 - Attrezzature pubbliche	pag. 86
Art. 100 - Arredi privati	pag. 87
Art. 101 - Caratteristiche tecniche delle insegne, dei marchi e delle targhe	pag. 87
Art. 102 – Prescrizioni per indicatori di attività private	pag. 88
Art. 103 – Insegne, marchi e targhe	pag. 89
Art. 104 – Tende aggettanti	pag. 90
Art. 105 – Bacheche	pag. 90
Art. 106 – Edificato recente e nuovi edifici	pag. 91
Art. 107 – Prescrizioni particolari per indicatori di attività di pubblico interesse	pag. 91
Art. 108 - Attrezzature pubbliche relativi a servizi a rete	pag. 92
Art. 109 - Arredi privati	pag. 92
Art. 110 – Arredi esterni complementari a pubblici esercizi	pag. 93

Art. 111 – Fioriere	pag. 94
Art. 112 – Ombrelloni	pag. 94
Art. 113 – Tavolini. Sedie, poltroncine e cestini portarifiuti	pag. 94
Art. 114 – Pedane	pag. 94
Art. 115 – Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi	pag. 94
Art. 116 – Tende con appoggio a terra	pag. 95
Art. 117 – Impianti e messaggi pubblicitari	pag. 95
Art. 118 – Autorizzazione per gli elementi di arredo urbano	pag. 96
Art. 119 – Sanzioni per esposizione abusiva di elementi di arredo privati	pag. 96
Art. 120 – Mostre permanenti o provvisorie su aree libere	pag. 96
Art. 121 – Occupazione di suolo pubblico	pag. 96

ARREDO E ATTREZZATURA DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 122 – Sanzioni	pag. 97
Art. 123 – Norme finali	pag. 97
Art. 124 – Prevalenza norme di settore	pag. 97
Art. 125 – Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale	pag. 97

CAPO III

NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEL CONSUMO ENERGETICO DA ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICA E PRIVATA A TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 126 – Finalità	pag. 98
Art. 127 – Definizioni	pag. 98
Art. 128 – Requisiti tecnici dei Componenti e degli Impianti	pag. 98
Art. 129 – Ottimizzazione del progetto	pag. 99
Art. 130 – Valorizzazione del Centro Storico e degli edifici di carattere Monumentale e Architettonico	pag. 99
Art. 131 – Regolatori di flusso luminoso	pag. 99
Art. 132 – Progetto e adeguamento degli impianti di pubblica illuminazione	pag. 100
Art. 133 – Deroche	pag. 100
Art. 134 – Norme Transitori - Misure di Salvaguardia	pag. 101
Art. 135 – Sanzioni	pag. 101

**NORME IN MATERIA ENERGETICO AMBIENTALE PER IL RENDIMENTO ENERGETICO
NELL'EDILIZIA E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA PER IL CONTENIMENTO
DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO, ATMOSFERICO, ELETTRROMAGNETICO, IDRICO,
LUMINOSO - EDILIZIA SOSTENIBILE**

Art. 136 – Miglioramento Prestazioni Energetiche Involucro	pag. 101
Art. 137 – Controllo della radiazione solare	pag. 102
Art. 138 – Controllo della trasmittanza involucro	pag. 102
Art. 139 – Miglioramento efficienza energetica impianti termici	pag. 102
Art. 140 – Miglioramento efficienza impianti elettrici	pag. 103
Art. 141 – Impiego di fonti energetiche rinnovabili	pag. 103
Art. 142 – Miglioramento del benessere ambientale	pag. 103
Art. 143 – Isolamento acustico delle partizioni interne	pag. 104
Art. 144 – Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa	pag. 105
Art. 145 – Riduzione effetto gas radon	pag. 105
Art. 146 – Contenimento consumo acqua	pag. 105
Art. 147 – Riduzione dell'effetto noto come “isola di calore” negli spazi urbani	pag. 107

**CAPO IV
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Art. 148 – Contributi di Costruzione – (art 16/17/18/19 DPR 380/2001) Contributo per il rilascio del P. di C. (art 16 DPR 380/2001)	pag. 108
--	----------

ARTICOLO 1

Oggetto e contenuto del Regolamento urbanistico edilizio comunale

1. Il Regolamento urbanistico edilizio comunale (di seguito **RUEC**) è definito dall'articolo 4 del **DPR 380/2001** e dall'articolo 28 della **LR 16 del 2004**.
2. Il RUEC individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Disciplina gli aspetti igienici di rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.
3. In conformità al PUC definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.
4. Specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di giunta regionale n. 659/07 (BURC n. 33/07).
5. Il RUEC, integra e specifica le previsioni del PUC.

ARTICOLO 2

Principi e coordinamento con il PUC

1. Il RUEC è finalizzato al miglioramento della fruibilità dell'abitato, alla realizzazione di un habitat di pregio, sotto il profilo urbanistico, edilizio, estetico, paesaggistico e igienico-sanitario.
2. **All'Area Tecnica**, compete la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nell'ambito del territorio comunale, assicurare lo svolgimento delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio, verificando che le stesse si svolgano nell'osservanza delle norme, prescrizioni e modalità fissate nei titoli abilitativi rilasciati.
3. Le norme del RUEC considerano la suddivisione delle Zone Elementari di cui alle ZTO del Decreto 1444/89 così come disciplinate dal PUC di Arpaise. Per quanto non espressamente previsto dal RUEC relativamente alle definizioni delle predette zone del Decreto s'intendono richiamate le disposizioni delle Norme del PUC.
4. Relativamente invece agli aspetti edilizi, di cui all'art. 5 (paragr. 1,2,3,4,5), artt. 10,11,12,13,14,15 delle Norme di Attuazione del PUC, valgono quelle del PUC fino all'approvazione del RUEC, successivamente a tale approvazione valgono quelle del presente RUEC (art.4) che specifica tali aspetti secondo il 5° comma del precedente art. 1. Il paragrafo 6 del predetto art. 5 delle Norme di Attuazione del PUC si applica anche dopo l'approvazione del RUEC.
5. I tipi d'intervento ammessi nelle differenti Zone Elementari del tipo ZTO sono quelli

disciplinati dal PUC fino all'approvazione del RUEC; Successivamente a tale approvazione valgono quelli di cui al presente RUEC di cui ai successivi artt. 8,9,10,11,12,13,14,15,16 con specifico riferimento ai tipi di intervento indicati nelle Norme del PUC relativamente alla disciplina delle differenziate Zone Elementari del tipo ZTO.

ARTICOLO 3

Osservanza

L'intestatario del titolo abilitativo ad edificare, il committente, l'esecutore dei lavori, il direttore dei lavori sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, del titolo abilitativo e modalità esecutive stabilite nello stesso.

Dovrà essere tempestivamente informato l'Area Tecnica (entro 5 giorni con lettera raccomandata) delle eventuali sostituzioni (committente, direttore dei lavori, esecutore). I subentranti sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/00, da cui risulti la piena conoscenza degli estremi del titolo abilitativo ad edificare e di tutti gli elaborati di progetto ad esso allegati. In mancanza di tale dichiarazione le sostituzioni non produrranno effetto. Per quanto non espressamente previsto dal RUEC, s'intendono richiamate le disposizioni del codice civile, le normative urbanistico - edilizie nazionali e regionali, le disposizioni dello strumento urbanistico vigente (secondo le prescrizioni del precedente 3° e 4° comma dell'art. 3) e le disposizioni del DLVO 42/04 e successive.

Le nuove normative nazionali e regionali regolanti le materie oggetto del presente RUEC comportano l'adeguamento automatico del testo senza necessità di apportare varianti.

Le varianti e gli aggiornamenti al RUEC saranno sottoposti al procedimento di formazione di cui all'art. 29 della LR 16/04.

Per l'applicazione delle sanzioni (amministrative e penali) vale il Capo II del Titolo IV del DPR 380/01, e successive, nonché alle altre disposizioni in vigore.

CAPO I

TITOLO I

Definizioni, grandezze, indici.

ARTICOLO 4

Definizioni edilizie ed urbanistiche

Le seguenti definizioni, che regolano l'attività edilizia ed urbanistica (conservazione, tutela, modificazione e trasformazione) integrano e specificano nel dettaglio quelle del NTA del PUC.

1- EDIFICIO O FABBRICATO

Edificio o fabbricato residenziale

Fabbricato urbano o rurale, destinato prevalentemente (oltre della metà delle sue superfici) a uso d'abitazione.

Edificio accessorio o pertinenziale

Fabbricato destinato a servizio del manufatto residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

2- ALLOGGIO, CANTINA, VANO

Alloggio

Unità immobiliare destinata alla residenza composta di vani e accessori.

Cantina o cantinole

Locali accessori alle residenze, in tutto o in parte interrati.

Vano

Spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.

Accessorio

Vano compreso nell'abitazione destinato a servizi, disimpegni, ecc.

3- ELEMENTI DEL FABBRICATO

Facciata

Parete esterna della costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato e al colmo dal limite superiore del parapetto o ringhiera di protezione o del cornicione nelle coperture piane, oppure dalla linea di gronda nelle coperture e falde.

Fronte

Porzioni di facciate esterne, con esclusione di sporgenze che abbiano funzione ornamentale o protettiva.

Porticato di uso esclusivo o portico urbano o porticato di uso comune

- **Porticato di uso esclusivo**, area coperta al piano terra, aperta verso l'esterno su 3 lati, delimitata sul bordo esterno da pilastri o setti murari (che abbiano uno sviluppo non

superiore al 15% della somma in metri lineari dei lati aperti) e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, con o senza strutture sovrastanti, non concorrente al calcolo della SUL, ammesso come pertinenza del fabbricato nei limiti del 20% della SUL complessiva del fabbricato.

I porticati di uso esclusivo esistenti alla data di approvazione del RUEC (anche di pertinenza di edifici colonici utilizzati o meno a fini agricoli) non sono considerati SUL esistente. La loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di SUL del 100 %.

- **Porticato di uso comune e/o condominiale o urbano**, spazio al piano terra degli edifici (internamente al corpo di fabbrica) delimitato sul bordo esterno da pilastri, colonne, setti (senza infissi) in diretta comunicazione con l'esterno. Sono computati al 100 % della superficie coperta e non costituiscono SUL.

I porticati di uso comune e/o condominiale esistenti alla data di approvazione del RUEC, non sono considerati SUL esistente. La loro chiusura, in funzione di interventi di ristrutturazione, anche con semplice infisso, costituisce incremento di SUL pari al 100%. Non costituisce incremento di SUL se la chiusura è finalizzata all'allestimento di locali di uso comune e/o condominiale (sale assembleari, portineria, locali per impianti antincendio, tecnologici, centrale termica, lavanderie, stenditoi, sala giochi etc.). I porticati di qualsiasi genere concorrono a determinare la distanza dai confini tra i fabbricati e dalle strade.

Loggia o balcone

Spazio coperto o scoperto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare (al piano rialzato o superiore), aperto almeno su un lato, contiguo a una delle pareti esterne della costruzione.

Loggiato

Spazio di uso collettivo o accessorio che non costituisce SUL, delimitato da una parete verticale, da una pilastrata e da due orizzontamenti. I loggiati esistenti, anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o meno a fini agricoli, non sono considerati SUL esistente. La loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di SUL.

Ballatoio

Struttura distributiva orizzontale ed aggettante a servizio di vani abitabili o di unità immobiliari che non costituisce SUL. La chiusura di ballatoi esistenti, anche con semplice infisso, costituisce incremento di SUL.

- **Scale Esterne**

La proiezione sul terreno di scale esterne deve essere considerata al 50 % (fini del computo della superficie coperta) se completamente aggettanti dal fabbricato e di larghezza superiore a ml 1,80. Le scale esterne concorrono a determinare la distanza dai confini dai fabbricati e dalle strade. Fanno eccezione le scale esterne in ferro di edifici pubblici o di pubblico interesse.

Piano

Spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato dal pavimento e dal soffitto, orizzontale, inclinato o curvo.

- **Piano terra o primo piano fuori terra, PT**

Piano, o parte di esso, di edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore (non più di 80 cm) a quella media del terreno circostante, (eventualmente modificato dalle opere di sistemazione). Il PT non costituisce SUL se destinato a parcheggi pertinenziali (limiti della legge 122/89 con incremento del 20%).

- **Piano interrato, PI**

Piano interamente al di sotto del livello del suolo secondo la sistemazione finale del terreno. Il Piano interrato non costituisce Volume o SUL nel caso in cui sia destinato a parcheggi pertinenziali (limiti della legge 122/89 con incremento del 20%) per funzioni residenziali e non, depositi (residenziali e non) , cantine o autorimesse.

- **Piano seminterrato, PS**

a). Piano parzialmente sotto il livello del suolo, la cui parte fuori terra non supera m. 0,8 su ogni fronte (con esclusione delle eventuali rampe di accesso).

b). Piani (uno o più) che per motivi orografici dello stato esistente dei luoghi presentano fronti completamente interrati e altri completamente fuori terra da realizzare al fine di rispettare il numero dei piani fuori terra fissato nella zona elementare, sul fronte a monte. Il piano seminterrato non è computato (né come SUL, né come volume) se destinato a parcheggi pertinenziali (nei limiti previsti dalla legge 122 del 1989, incrementata del 20%) cantine e depositi (nei limiti del 15% di parcheggi pertinenziali) o autorimessa e se hanno un'altezza netta non superiore a m. 2,5 misurata all'intradosso delle travi emergenti.

- **Numero dei piani e Piani fuori terra**

Numero dei piani fuori terra (comprensivo dei sottotetti, con requisiti di altezza per essere agibili, e dei piani pilotis) con esclusione di quelli seminterrati, interrati e soppalchi interni.

- **Soppalco**

Struttura sopraelevata, prospettante all'interno di un ambiente chiuso e avente la caratteristica di comunicare con lo stesso mediante una balconata che vi si affaccia. Il soppalco può essere sovrapposto ad altro locale o aggettante all'interno di quello in cui si affaccia. I locali chiusi sottostanti a un soppalco devono avere le altezze regolamentari. La destinazione può essere commerciale, terziaria, espositiva, residenziale o accessoria. Il soppalco non può coprire più del 50% della superficie del locale sul quale si affaccia. L'altezza media netta della parte superiore non deve essere inferiore a m 2,20 per residenze o altro, m. 2,0 per deposito e m. 2,50 per funzioni commerciali o uffici aperti al pubblico. L'altezza media è il rapporto tra il volume libero, compreso tra il piano del soppalco e il soffitto e la superficie del soppalco. L'inserimento dei soppalchi non deve impedire l'apertura delle superfici finestrate.

- **Corte**

Spazio interno al fabbricato scoperto circondato dai fronti del manufatto edilizio.

- **Cortile**

Area scoperta delimitata da muri o fronti dell'edificio lungo l'intero perimetro, anche destinata a ventilare o illuminare i locali.

- **Patio**

Spazio interno al fabbricato a cielo aperto circondato dai fronti del singolo manufatto avente un solo piano.

Chiostrina

Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non devono avere altezza superiore a m. 18.

Cavedio

Spazio interno per ventilazione, passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq.

4- ELEMENTI ESTERNI: Arredi urbani, elementi ornamentali della sistemazione esterna dei fabbricati.

Cose mobili ancorate al terreno

Costruzione temporanee prive di fondazioni:

- **Gazebo**

Costruzione coperta priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, di superficie non superiore a 25 mq. e di altezza non superiore a m. 3, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, tegole. La superficie del gazebo è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

- **Chiosco**

Costruzione temporanea e non, di superficie coperta non superiore a mq. 15 ed altezza non superiore a m. 3, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziale (commercio al minuto, deposito, ecc).

- **Pergolato**

Costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, costituita da pilastri e travi in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante.

La superficie del pergolato non può eccedere il 50 % della superficie libera e non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

- **Grillages**

Elementi di legno, verticali e orizzontali a sostegno di essenze arboree, non delimitante spazio.

Manufatti e accessori leggeri

Manufatti ai quali, per le particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non si riconosce superficie coperta o SUL.

- **Tettoie e pensiline**

Strutture orizzontali costituenti copertura pertinenziale di spazi aperti della costruzione, composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato, con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato.

L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml; la larghezza non deve essere superiore a 4,00 ml ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente.

Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml 2,0, la superficie non viene computata ai fini della superficie coperta, e non costituisce SUL; se l'aggetto è superiore a ml 2,0, la superficie aggettante viene computata al 50 % ai fini della superficie coperta ma non costituisce SUL. Le tettoie concorrono a determinare la distanza dai confini tra i fabbricati e dalle strade.

- **Tettoia Aggettante**

Strutture orizzontali o inclinate aggettanti dal fabbricato a protezione di porte, finestre e marciapiedi privati.

- **Recinzioni**

Delimitazione di aree scoperte, costituita da murature, elementi prefabbricati o in legno, inferriate, reti e siepi.

- **Scala di Sicurezza**

Struttura di collegamento verticale, interna od esterna al fabbricato, necessaria ed obbligatoria per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti. Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di aerazione ed i vani filtro provvisti di porte taglia fuoco.

Se esterna al fabbricato, non è valutata agli effetti della superficie coperta.

Vasche e Piscine:

- **Vasca**

Struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione, priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda mq 15,00 o la capacità mc 5,00, la vasca è soggetta a Permesso di Costruire, fatto salvo quanto previsto per le DIA. La vasca è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

- **Piscina**

Struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, atta a consentire attività di balneazione (di profondità minima dell'acqua non inferiore a cm 50), considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo. Deve essere munita di impianto di trattamento delle acque.

E' considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua. Qualora si tratti di impianti natatori aperti al pubblico, sono soggetti alle norme specifiche vigenti.

- **Piscine Stagionali**

Contenitori, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario

delle acque. Se attrezzate, anche, con impianti di trattamento delle acque, ovvero se di capacità superiore a mc 5,00, sono soggette a Permesso di Costruire.

Arredi da giardino

Elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto non computati nella superficie coperta, SUL e distanze dai confini. Sono compresi nella definizione:

- **box in legno** appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq 4,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, etc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq;
- **piccole serre** (una per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq), strutture metalliche o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 4,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,50, destinate al ricovero di piante da giardino. Dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale oppure nel caso di serre che si configurano come sistemi energetici alternativi;
- **barbecue o piccoli forni**, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, etc.) non superiore a mq 3,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml 2,00 nel numero massimo di uno per area di pertinenza. L'installazione di detti accessori non deve provocare molestia o danno a terzi e deve essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

5- ELEMENTI EDILIZI

Altezza fuori terra degli edifici, HE

L'altezza del fronte dell'edificio è quella relativa al fronte a monte dove va rispettato il numero dei piani fuori terra (eventualmente prescritto) e l'altezza fuori terra.

Per altezza fuori terra degli edifici s'intende la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna (stabilita nel progetto o nel verbale di linee e quote) e quella della gronda (la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura, a falda inclinata o a terrazzo, e il piano verticale di facciata; qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo) indipendentemente dai piani. In caso di sistemazione esterna inclinata, l'altezza fuori terra degli edifici, è quella media del fronte dell'edificio.

Per altezza media s'intende il rapporto tra la superficie del fronte e la lunghezza del fronte (altezza del rettangolo equivalente).

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

Oltre l'altezza fuori terra è definito il numero di piani (articolo 4, paragrafo 3), compreso l'eventuale sottotetto abitabile.

L'altezza dell'interpiano per funzioni residenziali o funzioni miste è fissata in un intervallo di m. 3,00-4,00, per funzioni produttive e/o commerciali in un intervallo di m. 3,00-10,00.

Altezza media interna sottotetto ai fini dell'agibilità, HMIS

Altezza calcolata, ai sensi della LR 15 del 2000. L'altezza media, in ogni caso, non può essere inferiore a m. 2,7 per l'abitabilità e m. 2, 4 per i locali accessori e quella minima non può essere inferiore a m. 1,4. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie. Tale calcolo ai fini dell'altezza media si calcola sia per i fabbricati nuovi che quelli esistenti;

Altezza netta del piano (HNPR residenza, HNPP produttivo)

Distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto del piano, o tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti (solo nel caso di travi di altezza oltre 70 cm). Nel caso di solai inclinati o curvi, l'altezza da considerare è quella calcolata con le modalità di cui alla LR 15 del 2000.

Altezza lorda del piano (o interpiano), HLP

Distanza tra il pavimento del piano e quello del piano superiore compreso il solaio considerato di spessore complessivo di cm. 30, (spessori maggiori per l'isolamento termico e acustico non vanno conteggiati ai fini dell'altezza e del VC).

Altezza dei vani agibili, HVA

L'altezza dei vani, ai fini della loro agibilità, è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura del vano, con i minimi fissati dalla Legge 457/1978 e dal D.M. del 5/7/1975. Nel caso che il pavimento presenti dislivelli, si fa riferimento alla quota più elevata se questa eccede 1/3 (un terzo) dell'intera superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml 2,40.

Nel caso che il soffitto presenti abbassamenti, si fa riferimento alla quota di intradosso della parte più bassa se questa eccede 1/3 (un terzo) della intera superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml 2,40 per i vani principali e di ml 2,10 per i vani accessori.

Nel caso di solai con strutture emergenti si fa riferimento alla quota di intradosso del solaio, sempre che le travi emergenti siano inferiori a cm 70 (definizione precedente punto 10).

Nel caso di solai con struttura in legno la quota di riferimento deve essere considerata all'intradosso del travicello, e la struttura lignea principale non dovrà ridurre l'altezza del vano al di sotto di ml 2,40 per i vani principali e di ml 2,10 per i vani accessori.

Nel caso di coperture a volta, l'altezza del vano è quella corrispondente alla media geometrica delle altezze misurate secondo la sezione minore.

Nel caso di strutture di copertura inclinata il riferimento è all'altezza media come definito al precedente punto 7.

Sono esclusi dalla presente definizione i vani esistenti la cui destinazione abitativa è legittimamente riconosciuta, anche con concessione a sanatoria.

Altezza di pali e tralicci

I pali e i tralicci per il sostegno di antenne per tele-radiocomunicazioni aventi altezza superiore a m 6,00 sono assimilati a costruzioni e, ai fini della verifica delle distanze e distacchi, si assume come altezza la differenza di quota tra la sommità e il piano di spiccato. I sostegni di altezza non superiore a m 4 sono assimilati a volumi tecnici.

Allineamento e Arretramento, ALL

Linea su cui deve sorgere l'edificio. Secondo le disposizioni delle zone elementari l'allineamento può essere flessibile. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma non riduce l'utilizzazione edilizia del lotto. Rappresenta il limite della proiezione di un piano verticale al quale devono aderire i volumi edilizi. Non sono consentiti volumi in sporgenza. Sono consentiti arretramenti per esigenze compositive, distributive e funzionali.

Ampliamento o addizione, AMP

Lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, anche distaccato e/o distante dall'edificio originario.

Area di Pertinenza degli Edifici

Superfici fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità fondiaria. In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente.

Distanza dai confini, DC

Rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) e il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza minima. Ai fini della distanza fissata per le zone, l'eventuale spessore del cappotto termico non contribuisce al calcolo della distanza.

Distanza tra edifici, DE

Distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente. Ai fini del calcolo della distanza non va considerato l'eventuale spessore del cappotto termico.

Distanza degli edifici dalle strade DS:

Rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) e il confine stradale prospiciente, misurata al ciglio della strada come definito dal codice della strada. Ai fini del calcolo della distanza non va considerato l'eventuale spessore del cappotto termico.

Profilo dell'edificio

Involuppo della costruzione come definita dalle quote d'altezza all'interno delle quali devono includersi tutti gli elementi costitutivi della costruzione ad eccezione di antenne e camini.

Sopraelevazione, SOP

Realizzazione di opere (di un piano o più piani) sull'edificio esistente che superano

l'originaria altezza esterna dell'edificio.

Sa, Superficie accessoria, espressa in mq.

Servizi e accessori dell'attività produttiva (turistico, ricettive, terziarie, commerciali ecc.) misurata come la Snr.

Snr, Superficie non abitabile o non residenziale.

Cantinole, depositi, balconi, logge e ballatoi, terrazzi, tettoie, scale e ascensori interni all'unità abitativa e/o comuni, locali per impianti tecnologici, vani e androni d'ingresso, porticati locali comuni, spazi per parcheggio e autorimesse (misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi).

SUA, Superficie utile netta abitabile, espressa in mq.

Somma delle superfici utili nette di tutti i piani abitabili ricavate deducendo dalla SUL, quelle non destinate al calpestio. Le soglie di passaggio e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino a una profondità massima di 0,50 m; profondità maggiori sono computate per intero.

SUL, Superficie utile lorda di solaio, espressa in mq.

Somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature (il cui spessore è convenzionalmente considerato pari cm 30, le differenze di spessore oltre i cm 30 necessari per il risparmio energetico e l'isolamento acustico non sono conteggiati) di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:

- a) vani ascensori, scale, androni (la superficie a piano terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale d'ingombro dei piani sovrastanti);
- b) locali o volumi tecnici;
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, logge, balconi, terrazzi coperti, altane;
- d) portici urbani, porticati di uso esclusivo e condominiali;
- e) locali interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (locali tecnici, cantine, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;
- f) parcheggi pertinenziali coperti, entro o fuori terra (limite della L. 122/89 con incremento del 20%);
- g) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura inclinato ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio a condizione che l'altezza utile interna misurata lungo i muri perimetrali d'imposta delle falde sia non maggiore di m. 0,5, la pendenza non superi il 30% e l'altezza media sia inferiore a quella stabilita al successivo punto 8;
- h) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
- i) gazebi, pensiline, tettoie, chioschi, piani interrati, terrazze scoperte (logge e/o loggiati), scale esterne aperte e torrioni;
- l) serre (con superficie vetrata non inferiore all'80% della superficie complessiva);
- m) cavedi.

Sono altresì non considerate SUL le superfici per autorimesse non pertinenziali

realizzate nei piani interrati.

SULV, Superficie utile lorda di vendita, espressa in mq.

Superficie di vendita attività commerciali calcolata con le modalità e detrazioni della SUL. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo n. 114/1998 la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituiscono superfici di vendita:

- la superficie dei reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili, con ingombro superiore a mc 0,25, misurato al lordo dell'imballo;
- la superficie riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando tra loro integrati da servizi comuni;
- la superficie esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;
- la superficie destinata a depositi, magazzini, lavorazioni, uffici e servizi.

SULVC, Superficie utile lorda di vendita complessiva, espressa in mq.:

Superficie di vendita attività commerciali, depositi, uffici, servizi, residenze (considerabile come superficie complessiva in caso d'insediamenti misti).

Tipologia edilizia, TE

Caratteri della costruzione.

Volume costruito, VC

Consistenza edilizia volumetrica di un fabbricato calcolata come prodotto della SUL di ogni piano (compreso quelle relative ai piani interrati o seminterrati) per l'altezza lorda di ogni piano.

Volume fuori terra, VFT

Consistenza edilizia volumetrica dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra.

6- ELEMENTI URBANISTICI

Area coperta, AC:

Superficie coperta fuori terra relativa della costruzione al piano terra, compreso vani scala, ascensori, porticati. Nel caso di edifici su pilotis l'area coperta è quella compresa nella perimetrazione esterna della struttura.

Attrezzature pubbliche, AP:

Quelle del D.M. 1444/68 e LR 14/82.

Densità arborea DA e arbustiva DAR

Numero di alberi e arbusti da mettere a dimora per ogni mq di SUL.

Densità fondiaria di popolazione, DFP

Capacità media d'utilizzazione del suolo, in numero d'abitanti, ammessa sulla superficie fondiaria del complesso insediativo.

Densità territoriale di popolazione, DTP

Capacità media d'utilizzazione del suolo, in numero d'abitanti, ammessa sulla superficie territoriale del complesso insediativo.

Destinazione d'uso e attività

Usi o funzioni consentite.

Indice Capitario, Jc

È stabilito che Jc per le ZTO è: zona A 300 mc/vano, zona B 140 mc/vano, zona C 110 mc/vano; l'indice di affollamento (Ja) è pari ad 1.

Isolato

Unità base del tessuto e corrisponde a una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico e destinazioni private e pubbliche.

Lotto minimo, LM

Unità di suolo per l'intervento diretto.

Piano volumetrico

Disposizione degli edifici non prescrittiva come prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Prescrizione urbanistico - edilizia

Limitazione all'utilizzazione di un bene disposta dal piano urbanistico.

Superficie fondiaria, SF

Area di pertinenza degli edifici, somma di lotti (anche dedotti dall'intervento indiretto) o appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. La SF non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PUC. Alla SF si applica IF.

Superficie permeabile, SP e indice di permeabilità

Indice di permeabilità (Percentuale di ST o SF). Superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m, pedonali ma non carrabili purché inghiaiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, la percentuale minima (50 % della superficie libera esterna) di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

Superficie territoriale, ST

Area la cui trasformazione o modificazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante PUA, comunque denominato o altre disposizioni previste dal PUC o dal RUEC. Comprende aree private (SF), pubbliche o a uso pubblico e viabilità. Alla ST si applica IT.

Superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli, PPR

Superficie da destinarsi al parcheggio da ricavarsi all'interno del lotto o nella costruzione stessa. La PPR si determina in rapporto alla SUL in base alle prescrizioni di zona.

Unità edilizia

Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio che configura – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale –

costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

Unità immobiliare

Insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva.

Verde urbano e verde privato

Verde urbano: Unità botaniche giardini storici, orti, corti a verde, giardini pubblici, strade alberate.

Verde privato: Area di pertinenza degli edifici sistemata a verde anche su soletta purché ricoperta da uno strato di terreno vegetale non inferiore a 60 cm, anche attrezzata per il gioco, lo sport e lo svago ad esclusivo uso privato.

Vincolo

Limitazione all'utilizzazione di un bene immobile disposta da legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzoneamento, un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni d'uso diverse, purché non contrastanti col vincolo.

Volumi tecnici

Sono esclusi dal computo della SUL, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, derivanti da norme prescrittive, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare volumi tecnici, a titolo esemplificativo, quelli sotto indicati:

- a) extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare, se condominiale;
- b) extra-corsa ascensore e montacarichi;
- c) serbatoi idrici e relativi impianti;
- d) centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto;
- e) camini, canne fumarie e di ventilazione;
- f) cabine elettriche non private;
- g) rampe, monta carrozzelle e ascensori per portatori di handicap;
- h) vani tecnologici strettamente necessari a contenere attrezzature per attività produttive, e necessarie alla loro funzionalità;
- i) cappotto termico sugli edifici esistenti (incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate;
- j) locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, anche realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza degli edifici, in luogo facilmente accessibile anche a soggetti con mobilità ridotta e di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, di dimensioni massime pari a 0,75 mq per ogni unità abitativa.

La sistemazione dei volumi tecnici, in ogni caso, non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto e potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche.

Zone territoriali omogenee (ZTO)

Zone di cui il D.M. 1444/68. Le ZTO sono suddivise in zone normative elementari con utilizzazione funzionale, definita nel carattere e parametri.

Zone di recupero

Zone individuate in base all'articolo 27 legge 457/78.

7 - OPERE STAGIONALI

Opere e/o interventi volti ad insediare su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale.

Le opere stagionali sono e, ove necessario, possedere tutti i requisiti di agibilità di cui ai relativi decreti e/o leggi. Al momento della rimozione, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

ARTICOLO 5

Indici urbanistici

1. Indice di edificabilità territoriale, IT espresso in mc/mq ovvero in mq/mq.
2. Indice di edificabilità fondiaria, IF espresso in mq/mq. Ovvero in mc/mq
3. Indice di copertura, IC: rapporto tra la Superficie coperta AC e la SF.
4. Indice di permeabilità, IP: rapporto minimo tra la SP e la ST.

ARTICOLO 6

Prescrizioni particolari: SUL e numero piani

1. Nell'eventualità che nelle Zone Elementari del PUC gli indici di cui al precedente articolo siano espressi in mq/mq, gli stessi sono ottenuti dividendo il volume ammissibile per "*un'altezza convenzionale HC*" pari a m. 3 per i manufatti del tipo residenziale, e pari a m. 10 per i manufatti produttivi.
2. Qualora nelle tabelle, articoli, ecc gli indici siano espressi in mc/mq, la trasformazione in mq/mq è ottenuta applicando la formula convenzionale seguente e l'altezza convenzionale di cui al precedente comma: $I = mc/mq = V(mc)/HC$.
3. L'altezza convenzionale HC utilizzata per il calcolo di cui al precedente comma non corrisponde all'altezza dell'interpiano o all'altezza fuori terra.
4. I parametri urbanistici ed edilizi di ogni zona o area sono gli indici (espressi in mq/mq IT e IF), il numero dei piani, l'altezza degli edifici fuori terra.
5. L'indice espresso in mq/mq rappresenta la quantità di SUL per ogni metro quadrato di ST o SF, indipendentemente dalle funzioni che include (residenziali, miste o altro) e dall'altezza che le diverse funzioni sono assoggettate. Cosicché quando nelle differenti zone viene utilizzata la definizione di SULV, essa va sempre intesa come SUL.
6. Nell'ipotesi in cui le zone sono definite solo con il numero dei piani, solo con l'altezza

fuori terra (fermo restando la possibilità di più piani o soppalchi nell'altezza definita) o con entrambi, i parametri definiti assumono valore prescrittivo.

7. Fermo restando le definizioni di numero di piani, è stabilito che nell'ipotesi in cui parte della SUL ammissibile sia ricavata anche nel sottotetto (fermo restando i requisiti di agibilità) ed inferiore al 30% della SUL del piano tipo dell'edificio, non concorre a determinare il numero dei piani dell'edificio eventualmente fissato (in caso di percentuale maggiore concorre a determinare il numero dei piani dell'edificio eventualmente fissato).

8. Spessori dei solai maggiori di cm 30 (necessari per risparmio energetico ed isolamento acustico) non concorrono alla determinazione dell'altezza degli edifici.

9. Nell'ipotesi in cui aree, trasformabili o modificabili attestate su strade pubbliche esistenti o di progetto, presentano dislivelli maggiori di 3 m. (che richiedono la realizzazione di due o più piani seminterrati per raggiungere la quota della viabilità a monte), si ammette "**premialità**" nella realizzazione dei piani seminterrati (non destinati a parcheggi) stabilendo che 1/3 della superficie (con riferimento alla parte attestata sulla parete interrata) non sia computata come SUL a condizione che sia destinata a depositi e che la parte restante, anch'essa non computata nella SUL, sia destinata a funzioni di tipo terziario (uffici, servizi privati, commercio ecc, in ogni caso con destinazioni d'uso compatibili con le funzioni della zona).

10. Le modalità del calcolo della SUL del precedente comma non si applicano nell'ipotesi in cui il primo piano seminterrato della parte a valle non è destinato a parcheggi pertinenziali o è destinato a residenza per scelta del promotore.

In tal caso le superfici dei rispettivi piani realizzati al di sotto del livello stradale vengono per intero computati come facenti parte della SUL.

11. La premialità è ammessa a condizione che venga definita una compensazione pubblica in termini di externalità positiva.

12. Le premialità saranno stabilite dagli API in funzione dell'estensione della SUL e rispetto alle seguenti regole compensative:

- Alto livello di risparmio energetico certificato del fabbricato o del complesso insediativo;
- Mitigazione area prospetto a valle con cinture di verde;
- Adeguata scelta dei materiali di finitura;
- Fascia di alberatura a monte ed a valle;
- Realizzazione di externalità positiva (interna od esterna al lotto, esterna od interna all'area di modificazione o trasformazione) concordata con il Comune;

12 bis. Fino all'approvazione degli API, la compensazione pubblica non può essere inferiore al 10% del valore della SUL (con riferimento al precedente comma 9 e relativamente ad 1/3 della SUL dei piani seminterrati).

13. Prescrizione per il numero dei piani in relazione alla larghezza dei fabbricati e al dislivello dello stato dei luoghi.

Al fine di mitigare l'impatto dei manufatti a costruirsi, con riferimento alle precedenti definizioni e all'orografia dei luoghi si stabilisce quanto segue:

14. Le modalità di calcolo di cui al comma 9 e le prescrizioni riportate nelle definizioni di numero dei piani e piano seminterrato, altezza dei fabbricati, valgono per manufatti

edilizi di larghezza (o profondità) non maggiore di m.13 o maggiori di 13 metri ma con dislivello dello stato dei luoghi inferiori a m. 1,5.

15. In caso di manufatti edilizi di larghezza (o profondità) maggiore di m.13, (fermo restando le definizioni di cui al precedente comma e le modalità di calcolo di cui al comma 9) è prescritto che il “*numero dei piani dovrà decrescere verso valle di un piano in corrispondenza del dislivello di m. 6*” rispetto alla quota di riferimento (viabilità a monte). Per dislivelli ancora maggiori è prescritto altresì la riduzione di un piano (verso valle) ogni m. 3,5 di ogni ulteriore dislivello.

TITOLO II

FORMAZIONE DI COMPLESSI INSEDIATIVI RESIDENZIALI E/O INSEDIAMENTI DIFFUSI

ARTICOLO 7

Morfologia edilizia e Tipi edilizi

Morfologia edilizia

Gli elementi morfologici presi in considerazione per la determinazione delle classi tipologiche sono:

- modalità di edificazione del lotto; rapporti tra edificato, aree scoperte e percorsi in funzione delle densità edilizie ammesse nelle singole zone elementari delle ZTO del PUC;
- modalità di aggregazione;
- modalità di aggregazione in tessuti edilizi del sistema edificio-area di pertinenza con quelli adiacenti.

In funzione degli elementi morfologici sono individuate le seguenti classi tipologiche:

- 1) **Casa isolata** (Casa singola, casa bifamiliare, casa quadrifamiliare);
- 2) **Casa a schiera**;
- 3) **Edificio in linea**;
- 4) **Edificio a torre**;
- 5) **Palazzo a blocco** (chiuso , d'angolo, a corte o aperto);
- 6) **Palazzina**

ARTICOLO 8

Tipi edilizi

CASA ISOLATA SUL LOTTO:

Casa singola

Edificio unifamiliare circondato su tutti i lati da terreno di pertinenza di proprietà esclusiva o da spazi non edificati, comprensiva di pertinenze, accessori e autorimessa. La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla definizione di casa singola. L'autorimessa ed i posti

auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono essere asservite al fabbricato residenziale con vincolo pertinenziale.

Casa Binata (o casa bifamiliare)

Edificio costituito da due unità immobiliari a destinazione residenziale (con le rispettive autorimesse), ciascuna delle quali aperta su almeno due lati verso il terreno di pertinenza e proprietà esclusiva, separate tra di loro da muratura in comune che unisca, senza soluzioni di continuità, le fondazioni alla copertura. La presenza di magazzini, uffici ecc.. con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione. L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite al fabbricato residenziale con vincolo pertinenziale. E' consentito che le singole unità non dispongano di aree di pertinenza esclusiva direttamente proporzionali alle loro dimensioni, purché nell'atto di vincolo pertinenziale sia individuata l'area totale asservita all'insieme delle unità e quella parziale asservita a ciascuna delle due. Tali aree parziali non potranno subire variazioni o frazionamenti. La Casa Binata non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le due unità immobiliari residenziali che la costituiscono, ma non è ammessa alcuna parte comune, sia dell'edificio, che dell'area scoperta o dei percorsi di accesso.

Casa quadrifamiliare

Edificio costituito da quattro unità immobiliari a destinazione residenziale (con le rispettive autorimesse), ciascuna delle quali aperta su almeno due lati verso il terreno di pertinenza e proprietà esclusiva, separate tra di loro da muratura in comune che unisca, senza soluzioni di continuità, le fondazioni alla copertura. La presenza di magazzini, uffici ecc.. con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione. L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite al fabbricato residenziale con vincolo pertinenziale. E' consentito che le singole unità non dispongano di aree di pertinenza esclusiva direttamente proporzionali alle loro dimensioni, purché nell'atto di vincolo pertinenziale sia individuata l'area totale asservita all'insieme delle unità e quella parziale asservita a ciascuna delle due. Tali aree parziali non potranno subire variazioni o frazionamenti. La Casa quadrifamiliare non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le quattro unità immobiliari residenziali che la costituiscono, ma non è ammessa alcuna parte comune, sia dell'edificio, che dell'area scoperta o dei percorsi di accesso.

CASA A SCHIERA

Edificio costituito da unità immobiliari, aperte con almeno due lati su area scoperta condominiale o di proprietà esclusiva, accorpate in numero superiore a due e separate da tratto verticale di muratura (con eventuali giunti tecnici) che unisca, senza soluzione di continuità, le fondazioni alla copertura. Fanno parte della casa a schiera le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali.

La presenza di magazzini, uffici, ecc.. con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione.

L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite alla singola unità immobiliare residenziale con vincolo pertinenziale. E' consentito che le singole unità non dispongano di aree di pertinenza esclusiva direttamente proporzionali alle loro dimensioni, purché nell'atto di vincolo pertinenziale sia individuata l'area totale asservita all'insieme delle unità e quella parziale asservita a ciascuna. Tali aree parziali non potranno subire variazioni o frazionamenti. La Casa a Schiera non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le varie unità immobiliari residenziali che la costituiscono; è ammesso che, per motivi derivanti dall'impostazione progettuale progettuale del complesso, siano presenti parti di superficie esterna condominiali, purché queste non siano limitate esclusivamente ai percorsi di accesso ma comprendano anche spazi verdi.

EDIFICIO IN LINEA (semplice, composto, a pettine)

Edifici di profondità bicellulare (o tricellulare) caratterizzati da un corpo scala, in posizione baricentrica, che distribuisce due o più appartamenti per piano; questi risultano costituiti da cellule disposte "in linea". La profondità a corpo doppio indica la normale attitudine del tipo ad affacciarsi sui lati lunghi e ad aggregarsi sui due fianchi ciechi.

L'edificio si colloca generalmente in rapporto diretto con la via o la piazza sulla quale attesta il prospetto pubblico specializzando il piano terra ad uso commerciale. I fianchi sono normalmente privi di affaccio; qualora non risultino aggregati, possono eventualmente presentare finestre di vani di servizio, ad esempio bagni sulla testata dei corridoi centrali.

Può presentarsi in forma isolata o in posizione arretrata all'interno dello spazio di pertinenza a costituire un rapporto tra edificio - lotto - percorso.

I piani terra possono essere comprendere destinazioni non residenziali anche attraverso l'utilizzo di porticati urbani.

I piani superiori od i piani mansarda eventualmente previsti possono comprendere destinazioni non residenziali.

Le destinazioni non residenziali sono del tipo non prevalente. Esse devono essere compatibili con le attività ammesse nella zona secondo le disposizioni del PUC e non eccedere il 30% delle superfici ammesse.

EDIFICIO A TORRE

Edifici alti avente basso rapporto di copertura rispetto al lotto o alla superficie fondiaria di pertinenza, con numero di piano minimo di 5. Il basamento può essere composta da una piastra di 1 o 2 livelli con destinazione mista anche attraverso l'utilizzo di porticati urbani. I piani superiori od i piani mansarda eventualmente previsti possono comprendere destinazioni non residenziali. Le destinazioni non residenziali sono del tipo non prevalente. Esse devono essere compatibili con le attività ammesse nella zona secondo le disposizioni del PUC e non eccedere il 30% delle superfici ammesse.

PALAZZO:

Palazzo chiuso

Fabbricati che presentano profondità del corpo edilizio di tre o più cellule; normalmente, disposti attorno ad un vano centrale (coperto ed illuminato dall'alto) in cui è situata la scala condominiale. A volte lo spazio centrale si trasforma in una o più chiostrine con lo scopo di dare aria e luce ai vani interni. Questa tipologia edilizia può essere aggregata ad edifici adiacenti per uno dei suoi lati: con un corpo basso di collegamento a destinazione per lo più commerciale od artigianale che ricostituisce la continuità della parete edilizia lungo il fronte stradale, al piano terra; con un corpo alto di collegamento.

I piani terra possono essere comprendere destinazioni non residenziali anche attraverso l'utilizzo di porticati urbani.

I piani superiori od i piani mansarda eventualmente previsti possono comprendere destinazioni non residenziali.

Le destinazioni non residenziali sono del tipo non prevalente. Esse devono essere compatibili con le attività ammesse nella zona secondo le disposizioni del PUC e non eccedere il 30% delle superfici ammesse.

Palazzo aperto o palazzo d'angolo

Fabbricati che contengono edifici plurialloggio che presentano un'articolazione complessa dei corpi di fabbrica tale da determinare spazi interni a carattere privato non chiusa e senza una chiara distinzione tra facciate di rappresentanza ed affacci secondari.

I piani terra possono essere comprendere destinazioni non residenziali anche attraverso l'utilizzo di porticati urbani.

I piani superiori od i piani mansarda eventualmente previsti possono comprendere destinazioni non residenziali.

Le destinazioni non residenziali sono del tipo non prevalente. Esse devono essere compatibili con le attività ammesse nella zona secondo le disposizioni del PUC e non eccedere il 30% delle superfici ammesse.

PALAZZINA

A questa categoria appartengono gli edifici plurialloggio, originariamente situati in collocazioni periurbane o in condizioni di indeterminatezza del tessuto edilizio. La struttura della costruzione deriva dalla casa in linea, in quanto edificio multipiano con un corpo scala che distribuisce due o tre appartamenti per piano, ma il tipo di rapporto con lo spazio pubblico è piuttosto mutuato dal villino, cioè tendente a costituire uno spazio privato ed indipendente rispetto al contesto in cui si colloca.

L'edificio occupa una posizione centrale all'interno del lotto, spesso indifferente ad allineamenti ed orientamenti dell'edificato circostante; l'area esterna è organizzata per consentirne un uso promiscuo: parcheggio riservato ai soli condomini, aree verdi collettive o pertinenziali degli appartamenti situati al piano terra tra cui si snodano camminamenti di accesso agli alloggi dotati di ingresso indipendente.

I piani terra possono essere comprendere destinazioni non residenziali. Le destinazioni non residenziali sono del tipo non prevalente. Esse devono essere compatibili con le attività ammesse nella zona secondo le disposizioni del PUC e non eccedere il 30% delle

superfici ammesse.

TITOLO III CATEGORIE DI INTERVENTO

ARTICOLO 9

Manutenzione ordinaria (MO)

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. a), del DPR 380/2001, riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici:

- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, canne fumarie, aspirazione, camini, senza alterazione dei materiali esistenti;
- pulitura ripresa di intonaci esterni senza alterazioni di materiali o delle tinte;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modifiche di materiali, tinte o tecniche;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione o sostituzione di infissi interni, pavimenti interni;
- riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali.

E' sempre consentito.

Il termine '*finiture*' va riferito alle parti non strutturali dell'immobile (interne ed esterne: intonaci, tinteggiature, rivestimenti murari, pavimenti, infissi di porte e finestre, ringhiere, ecc.).

Le opere necessarie a mantenere l'efficienza degli impianti tecnologici esistenti (idraulico-sanitario, termico, elettrico, ecc), comprendono opere, di modesta entità finalizzate all'adeguamento senza modifiche strutturali e caratteristiche tipologiche.

ARTICOLO 10

Manutenzione straordinaria (MS)

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. b), del DPR 380/2001, sono opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, realizzare ed integrare servizi igienicosanitari e tecnologici (senza alterazione di volumi, superfici delle unità immobiliari e modifiche delle destinazioni d'uso).

E' sempre consentito.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

- rifacimento totale di intonaci esterni, recinzioni, manti di copertura, tinteggiature, pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e tinte;

- rifacimento, integrazione e costruzione di locali per servizi igienici e tecnologici, sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni con modificazioni dei materiali o delle tinte esistenti;
- demolizione e sostituzione dei solai senza variazione delle quote dell'intradosso, demolizione di tramezzature;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.) con modificazioni dei tipi o della forma;
- installazione di cancelli, inferriate;
- costruzione di canne fumarie verso pareti esterne dell'edificio;
- demolizione di superfetazioni e rifacimento del manto di copertura.
- consolidamento dei solai e delle scale, costruzione di opere accessorie che non aumentano volume e SUL, o la costruzione di volumi tecnici.
- ripristino delle tramezzature interne, demolizione di tramezzi e costruzione di scale interne, anche con modifiche esterne delle luci;
- apertura di finestre nei muri perimetrali dell'edificio necessarie per l'aerazione dei locali;
- interventi di consolidamento statico e antisismico, compreso il consolidamento delle strutture verticali ed il rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, (divieto di modificare le quote di imposta e alterazione dei volumi, superfici e prospetti).
- interventi per la realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari, anche con modifiche interne dei tramezzi e divisori per diversa distribuzione dei locali, (senza alterazione delle strutture portanti) e profili altimetrici delle coperture, quali gli interventi di utilizzo delle fonti di energia rinnovabili in edifici ed impianti industriali;
- installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, in quanto estensione dell'impianto idrico-sanitario in opera;
- realizzazione di cavedi di isolamento;
- installazione di impianti di ascensore o di montacarichi all'interno delle costruzioni e dei cortili;
- realizzazione di scale di sicurezza, in ferro di collegamento tra fabbricati e giardino, recinzioni, muri, cancellate, fosse settiche, volumi tecnici interrati per esigenze di adeguamento funzionale, cisterne interrate per l'approvvigionamento idrico e garages pertinenziali interrati alle condizioni previste all'art. 2 della L. 122/89;
- realizzazione di piscine natatorie di modeste dimensioni;
- realizzazione di pavimentazioni circostanti le piscine per esigenze di igiene e sicurezza, in quanto insuscettibili di verticalizzarsi con offesa di visioni prospettiche e di insieme;
- realizzazione o consolidamento di muri di contenimento di terreni e scarpate;
- realizzazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, ecc.;

- realizzazione di pergolati, grillages e gazebi, nonché opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne;
- mutamento di destinazione d'uso quando è richiesta la denuncia di inizio attività;
- trasformazione di tromba di scale in vano non comportante mutamento di destinazione d'uso;
- realizzazione di tettoie di modeste dimensioni per la protezione delle strutture retrostanti dagli agenti atmosferici esterni;
- realizzazione di soppalchi interni;
- trasformazione di balconi in verande con pannelli di vetro su intelaiatura metallica di facile rimozione;

Per gli edifici industriali ed artigiani costituiscono interventi di MS le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e conseguenti all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

Non sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria:

- sostituzione di copertura a lastrico solare con tetto a falde.
- apertura di balconi sul prospetto di un edificio.
- ricostruzione di un tetto di un fabbricato ad altezza (linea di gronda e/o linea di colmo superiore a quella preesistente).

ARTICOLO 11

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. c), del DPR 380/2001, sono interventi edilizi volti 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, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Per gli interventi sui beni culturali, si applica la definizione di Restauro.

L'intervento (RC) è suddiviso in 3 sottocategorie: restauro scientifico, risanamento conservativo tipo A e risanamento conservativo tipo B.

RC – RES. Restauro scientifico riguarda unità edilizie importanti nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici e/o artistici. Insieme sistematico di opere che, nel rispetto strutturale dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. E' ammesso:

- a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - fronti esterni ed interni, ambienti interni;
 - ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originale, spazi liberi, corti, orti, giardini;
- b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti (interne che esterne, solai e volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale);

- c) L'eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario e ampliamenti);
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici, senza modifiche dei prospetti;
- e) L'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti, in conformità alla LR 15/90.

RC – RIC. Il **Risanamento conservativo** riguarda le unità edilizie in buono stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, sono partecipe del patrimonio edilizio storico esistente. Gli interventi comprendono il consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. È ammesso l'aumento della superficie utile attraverso la realizzazione di soppalchi che non modifichino le aperture esistenti e che rispettino le altezze minime consentite e previo parere della Soprintendenza, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi riutilizzando i volumi preesistenti, a condizione che non vengano modificate l'altezza di colmo, la sagoma e l'inclinazione delle falde, i cornicioni, le aperture e gli elementi di facciata, conseguendo le altezze minime attraverso l'abbassamento dell'ultimo solaio, compatibilmente con i caratteri dell'edificio.

RC – RIC - A. Gli interventi di **risanamento conservativo tipo A** riguardano unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. E' ammesso:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari (si considera principale il fronte storicamente riconducibile a tale ruolo in rapporto al modello insediativo originario); consentendo parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) Il consolidamento e sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione degli elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) L'eliminazione delle superfetazioni;
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali.

RC – RIC - B. Gli interventi di **risanamento conservativo tipo B** riguardano unità edilizie, ma senza elementi architettonici ed artistici di pregio del patrimonio edilizio storico in cattivo stato di conservazione. E' ammesso:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; (modifiche e nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e non vengano compromessi gli eventuali elementi architettonici di pregio);
 - il restauro degli ambienti interni; (adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda);
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali.

ARTICOLO 12

Ristrutturazione edilizia

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. In tutti gli interventi di ristrutturazione sono consentiti la realizzazione di soppalchi nonché il recupero dei sottotetti.

E' distinta in 4 sotto-categorie:

RE – RIP-TIP. Gli interventi di **ripristino tipologico** riguardano unità edilizie in pessimo stato di conservazione, parzialmente o totalmente demolite o trasformate, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuale anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti, verticali e orizzontali (androni, scale);
- il ripristino e mantenimento della forma, dimensioni, dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri;
- il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, partitura delle finestre, ubicazione degli elementi di finitura.

RE – RIS - PAR. Gli interventi di **ristrutturazione parziale** riguardano unità edilizie o parte di esse esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. E' ammessa la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché per la realizzazione dei servizi;
- inserimento di nuovi elementi ed impianti.

RE – RIS - TOT. Gli interventi di **ristrutturazione totale** riguardano unità edilizie recenti o comunque non rientranti tra quelle di cui ai punti precedenti. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione a parità di volume e di sagoma (con la possibilità di modeste variazioni di localizzazioni rispetto all'area di sedime per adeguamento ai limiti delle distanze. Potranno essere variati il numero, la forma e le dimensioni delle bucatore per adeguamento igienico sanitario o la modifica dei prospetti.

RE – RIP – ED. Gli interventi di **ripristino edilizio** riguardano spazi già edificati ed ora demoliti dei quali non è possibile reperire documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria. E' ammessa la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali,

prevalenti nell'isolato prevedendo la quota di parcheggi fissati dalle leggi vigenti.

ARTICOLO 13

Ristrutturazione urbanistica (RU)

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001, interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale da attuarsi mediante intervento indiretto di iniziativa pubblica, privata o mista, attraverso una pluralità degli interventi da realizzare.

La ristrutturazione urbanistica non si applica agli edifici di valore storico, artistico, ambientale e paesistico.

E' ammesso anche senza perimetrazione delle cartografie del PUC nei casi di attività industriali o artigianali esistenti dismesse o da dismettere non avente valore storico ed architettonico comprese nelle zone A, B, C. In tal caso l'intervento RU corrisponde alla perimetrazione delle aree catastali delle attività dismesse o da dismettere. Con l'intervento di RU si ammette il cambiamento di destinazione d'uso con conversione delle volumetrie esistenti e l'obbligo della realizzazione di parcheggi pertinenziali secondo le prescrizioni delle NTA del PUC.

Non si intende Ristrutturazione Urbanistica la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione all'interno degli indici e delle destinazioni di Piano senza modifiche della configurazione dei lotti. In tal caso l'intervento si configura come nuova edificazione.

Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche e tipomorfologiche dell'ambiente circostante relativamente ai materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e elementi di arredo delle aree scoperte.

ARTICOLO 14

Interventi di nuova costruzione

Interventi che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non rientranti nelle categorie di cui agli articoli precedenti.

In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. e), del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, sono, comunque, da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come

abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

f) 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;

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

ARTICOLO 15

Interventi relativi ad opere di modesta entità

Interventi che riguardano le insegne pubblicitarie o di diverso tipo, lapidi commemorative esterne ai cimiteri, chioschi, ecc..

ARTICOLO 16

Interventi relativi alle modificazioni del suolo e di sistemazione esterna

1. **Interventi di modificazioni del suolo:** Quelli che alterano l'assetto originario del suolo: movimenti di terreno e relative opere di sostegno.

2. **Interventi di sistemazione esterna:** Insieme coordinato di interventi, non determinanti SUL né superficie coperta (vasche e piscine private scoperte, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini) esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni.

ARTICOLO 17

Interventi relativi alle opere interne

Interventi che introducono modeste modifiche interne, tali da non comportare modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e da non arrecare pregiudizio alla statica dell'edificio.

Per gli immobili compresi nelle zone A del DM 1444/68, le opere devono rispettare le originali caratteristiche costruttive. Se in stato di obsolescenza, dette componenti possono essere sostituite con altre realizzate con materiali di analoghe caratteristiche. Sono ammesse su tutto il patrimonio edilizio, ad eccezione degli immobili vincolati per i quali vanno contemplate nell'intervento di restauro.

Nelle costruzioni a uso produttivo riguarda le opere per assicurare funzionalità e adeguamento tecnologico senza alterare le caratteristiche dell'immobile, strutturale ed estetico.

TITOLO IV
INTERVENTI EDILIZI E GIUSTO PROCEDIMENTO

ARTICOLO 18
Soggetti e Sportello Urbanistico

In conformità a quanto previsto dall'art. 41 della L.R. 16/04, è istituito presso il Comune lo Sportello Urbanistico.

Allo Sportello Urbanistico sono affidati i seguenti compiti:

- a) ricezione delle denunce di inizio attività, delle domande per il rilascio di permessi di costruzione e dei provvedimenti e certificazioni in materia edilizia;
- b) acquisizione di pareri e nulla-osta di competenza di altre amministrazioni;
- c) rilascio dei permessi di costruzione, dei certificati di agibilità e della certificazione in materia edilizia (mediante un unico atto comprensivo di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi e di ogni altro provvedimento comunale);
- d) adozione dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- e) rapporti tra l'amministrazione comunale, privati e altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti preordinati all'adozione degli atti di cui alla lettera c).

Il Comune potrà gestire lo Sportello Urbanistico anche in forma associata con altri Comuni.

ARTICOLO 19
Titoli abilitativi

Tenuto conto delle innovazioni introdotte dal d.P.R. 6.6.2001, n. 380, dal D.Lgs. 27.12.2002, n. 301, e dalle disposizioni contenute nella L.R. 28.11.2001, n. 19, come modificata dall'art. 49 della L.R. 22.12.2004, n. 16, il regime attuale degli interventi edilizi e dei titoli abilitativi, individuati nella preventiva “comunicazione”, “denuncia di inizio attività” e “permesso di costruire”, viene così distinto:

A) Interventi liberi:

- la manutenzione ordinaria;
- l'eliminazione di barriere architettoniche che non comporti la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- la realizzazione di opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Per gli interventi di “manutenzione ordinaria” relativi a parti esterne dell'edificio o sistemazione esterna deve essere allegata adeguata documentazione fotografica che attesti lo stato originale delle finiture degli edifici e del manufatti oggetto dell'intervento.

Per tali interventi è richiesta la preventiva comunicazione al Responsabile dello Sportello Urbanistico per consentire l'esercizio della normale attività di vigilanza sul cantiere aperto. Nella comunicazione devono indicarsi con dettaglio le opere oggetto dell'intervento, il nominativo dell'eventuale tecnico incaricato di seguire i lavori, l'impresa esecutrice degli stessi e gli impianti presso i quali saranno smaltiti gli eventuali

materiali di risulta.

B) Interventi soggetti a permesso di costruire.

C) Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA): tutti gli interventi edilizi non assoggettati a permesso di costruire.

ARTICOLO 20

Opere soggette a Permesso di Costruire

E' subordinata al preventivo rilascio del Permesso di Costruire ogni attività e la realizzazione o la posa in opera di qualsiasi manufatto che, anche se facilmente smontabile ed indipendentemente dai materiali usati e dalla tecnica costruttiva impiegata, sia teso a soddisfare interessi tendenzialmente stabili nel tempo, continuativi, stagionali ma ricorrenti, e produca una modificazione (urbanistica od edilizia) dello stato dei luoghi. Sono fatte salve le disposizioni di legge relative alle opere soggette a DIA e quelle che la legge assoggetta ad altre procedure o che esonera dal rilascio del Permesso di Costruire.

Gli interventi edilizi subordinati al rilascio del Permesso di Costruire sono:

- a) gli interventi di nuova costruzione (ivi inclusi la sopraelevazione e l'ampliamento);
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica (ove non soggetti a PUA);
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della SUL, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Fermo restando quanto disposto dalla vigente legislazione in merito alle opere realizzabili a seguito di DIA e a quanto previsto in materia di opere pubbliche comunali, è necessario il Permesso di Costruire anche per:

- a) chioschi, edicole ed ogni altro manufatto, che alteri lo stato dei luoghi anche se su suolo pubblico con concessione permanente;
- b) strutture pressostatiche o tensostatiche, ancorché coperte con materiale rimovibile stagionalmente;
- c) box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo, e comunque con permanenza non predeterminata specificatamente unitamente alla data di rimozione;
- d) manufatti, anche aperti lateralmente, in qualunque modo assicurati al suolo, costituenti superficie coperta;
- e) roulotte, rimorchi e case mobili, anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o l'utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo.

Sono, inoltre, oggetto di Permesso di Costruire i seguenti interventi:

- a) varianti a Permessi di Costruire che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica (SUL, volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dalla legislazione regionale in adempimento dell'art. 32 del DPR 380/2001, o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a DIA dalla legislazione vigente;

- b) opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione per le DIA;
- c) manufatti a carattere stagionale nei casi in cui l'installazione è prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva;
- d) distributori di carburante.

Non sono assoggettate a Permesso di Costruire tutte le opere che non hanno incidenza sulla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, ed in particolare:

- a) le cappelle funerarie, le edicole ed i sepolcreti realizzati nell'ambito dei cimiteri;
- b) le tettoie se provvisorie e non collegate strutturalmente ad opere esistenti;
- c) le recinzioni, se non alterano in maniera significativa lo stato dei luoghi, se si qualificano come pertinenza dell'immobile a cui fanno riferimento.

Per le antenne, ed in generale per tutte le fonti di emissione elettromagnetica, è richiesto preventivo parere dell'assessorato Ambiente Comunale e conformità.

ARTICOLO 21

Permesso di costruire

Soggetti Legittimati

Hanno titolo a richiedere il **Permesso di Costruire** i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto, e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
3. l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
4. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
5. il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente agli interventi rientranti nel titolo;
6. l'affittuario agrario;
7. il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità ;
8. il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica o di miniere, purché dimostri che l'atto di Concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di Permesso di Costruire ;
9. gli altri soggetti individuati da specifiche disposizioni legislative.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

1. il delegato, procuratore o mandatario;
2. il curatore fallimentare;
3. il commissario giudiziale;
4. l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'avente titolo, non sarà considerata ammissibile la domanda presentata unicamente dal progettista dei lavori, salvo che lo stesso sia stato delegato dall'avente titolo con procura speciale da allegare alla istanza.

Il titolo deve essere attestato con copia autentica dell'atto registrato e trascritto, nei casi in cui la trascrizione sia necessaria.

In caso di comunione di proprietà l'istanza di Permesso di Costruire deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

In caso di trasferimento del diritto sul bene oggetto di Permesso di Costruire, è fatto obbligo all'avente causa comunicare all'Amministrazione Comunale detta circostanza, al fine del trasferimento a proprio nome dell'intervento.

Domanda di Permesso di Costruire

La richiesta di Permesso di Costruire deve esser presentata Settore Urbanistico su modello (eventualmente predisposto dall'Amministrazione):

1. alla domanda sono allegati gli elaborati tecnici ed i documenti indicati nel RUEC firmati da progettista abilitato in relazione alla tipologia dell'intervento;
2. l'oggetto della domanda indichi la precisa qualificazione dell'intervento;
3. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento potrà chiedere integrazioni concernenti elaborati o documentazioni previsti dal RUEC entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda stessa.

Elementi dell'atto di Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente del Settore acquisito il parere della Commissione Edilizia (se istituita) e di altri eventuali Enti od uffici interessati al procedimento.

L'atto di Permesso di Costruire contiene:

1. estremi della richiesta e del Permesso di costruire;
2. le generalità, codice fiscale, ragione sociale, partita I.V.A.;
3. descrizione delle opere e indicazione delle categorie d'intervento ed elenco allegati tecnici di progetto;
4. ubicazione e identificazione catastale dell'immobile (o area d'intervento);
5. estremi del documento attestante il titolo del richiedente il Permesso di Costruire;
6. estremi di approvazione eventuale strumento urbanistico attuativo;
7. estremi autorizzazioni organi esterni al Comune necessarie ai fini del rilascio del Permesso di costruire con le relative eventuali prescrizioni;
8. data ed esito dell'istruttoria;
9. data e esito degli eventuali pareri obbligatori delle commissioni consultive comunali e/o degli uffici competenti;
10. il termine dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori;
11. entità e modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
12. entità e modalità di versamento del contributo di costruzione;
13. nominativo e firma del Tecnico Istruttore RUP che propone l'atto con relazione;
14. eventuali prescrizioni speciali.

All'atto di Permesso di Costruire è allegato il foglio di prescrizioni generali che deve essere sottoscritto dal richiedente al momento del ritiro del Permesso di Costruire stesso.

Il Permesso di Costruire deve essere ritirato dal richiedente o dall'avente causa entro 360 giorni dalla data di notifica del rilascio. Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza.

Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La data di inizio e di termine dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano.

L'inizio dei lavori idoneo a impedire la decadenza del Permesso di Costruire sussiste quando le opere intraprese sono tali da manifestare una effettiva e non fittizia volontà da parte del titolare di realizzare l'opera assentita, e tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio-urbanistico secondo il progetto approvato e la loro esecuzione sia comunque soggetta a Permesso di Costruire.

Il termine decadenziale rimane sospeso solo nei casi di espressa previsione legislativa, per cause di forza maggiore.

La decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere formalmente dichiarata dall'Amministrazione con apposito atto. La declaratoria di decadenza non deve essere preceduta dal parere della Commissione Edilizia (se istituita).

Proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori

Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del titolare del Permesso di Costruire che hanno impedito l'inizio e/o l'ultimazione dei lavori nei termini previsti dal Permesso di Costruire, i termini possono essere prorogati su istanza del titolare presentata almeno trenta giorni prima della scadenza, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga.

Tra i motivi vanno segnalati:

1. mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;
2. indisponibilità dell'immobile per mancato rilascio dell'immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo di procedura di sfratto;
3. fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato contratto;
4. decesso del titolare del Permesso e/o del titolare della ditta esecutrice dei lavori;
5. sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
6. calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
7. mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale;
8. sospensioni dei lavori disposta dall'autorità amministrativa o giudiziaria.

Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del concessionario qualsiasi ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'Amministrazione Comunale o Autorità Giudiziaria se riferiti ad interventi non autorizzati.

Il Dirigente del Settore, verificate motivazioni e congruità dei nuovi termini richiesti emette l'atto di accoglimento totale o parziale ovvero di diniego della proroga. Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, va richiesto nuovo Permesso di Costruire.

Nuova istanza di Permesso di Costruire

Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, soggetto a tutte le disposizioni vigenti al momento del rilascio. Qualora non siano sopravvenute nuove disposizioni di legge o strumenti generali e/o attuativi che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, non viene acquisito il preventivo parere della Commissione Edilizia (se istituita), e il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del tecnico istruttore RUP che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio. Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire relativo alle opere non realizzate entro il termine di validità di quello originario.

Richiesta di parere preventivo su schema preliminare di progetto

Chi ha titolo a richiedere il Permesso di Costruire su qualsiasi tipo di immobile 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.

Varianti

Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità e documentazione conformi al RUEC e normativa vigente al momento della presentazione del Permesso originario.

Per facilitare la comparazione è prescritto che i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e scala di quelli allegati al progetto originario.

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

Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario.

Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento.

Interventi di Demolizione

Gli Interventi di Demolizione sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio. Non è ammessa la demolizione per gli immobili d'interesse pubblico e quelli relativi al patrimonio d'interesse architettonico, storico, artistico, archeologico.

La demolizione è subordinata al preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia (se istituita) sul progetto per la realizzazione di nuovi fabbricati.

Non è consentita la demolizione di immobili, se non previo parere favorevole della Commissione Edilizia (se istituita) sul progetto, per la realizzazione di nuovi fabbricati, salvo:

1. accertate deficienze statiche o igieniche;
2. risultante da spazio o servizio pubblico o a verde privato;
3. esistenza di costruzioni inutilizzate ed in contrasto con i vincoli di destinazione dello strumento urbanistico vigente;
4. ottemperanza di specifica ordinanza sindacale.

L'esistenza di tali motivazioni deve essere compresa in apposita dichiarazione (presupposto essenziale della demolizione sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori), allegata all'istanza.

L'assenza di tale atto (sottoforma di atto notorio) non consente l'autorizzazione che, ove attuata configura opera in assenza di Permesso di Costruire.

La demolizione è, altresì, subordinata a:

1. libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
2. chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
3. impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
4. protezione e conservazione del patrimonio arboreo esistente;

La dichiarazione deve contenere la destinazione dei materiali di risulta, l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. Una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

In conformità a quanto previsto dall'art. 14 del DPR 6.6.2001, n. 380, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lvo 42/2004, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

ARTICOLO 22

Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività, DIA

Le opere subordinate a DIA sono quelle elencate dalla legislazione vigente. In particolare, sulla base di quanto previsto dall'art. 2 della LR 19/2001, come modificato dall'art. 49 della LR 16/2004, possono essere realizzati mediante DIA:

- a. interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- b. ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
- c. interventi sottoposti a permesso di costruire qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- d. sopraelevazioni, ampliamenti e nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti previsioni di dettaglio;
- e. varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino sagoma e non violino le eventuali prescrizioni del permesso di costruire;
- f. mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- g. realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole,

di cui alla L.R. 24 marzo 1995, n. 8;

h. opere per rendere funzionali immobili non ultimati, che hanno ottenuto il titolo abilitativo edilizio in sanatoria (tamponature, tramezzature, opere interne, pavimenti, ecc);

Sono altresì soggette a DIA ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/1990, le opere interne che rispettino integralmente le limitazioni imposte dall'ex art. 26 della Legge 47/1985. Per l'esecuzione di tali opere è sufficiente la presentazione, (anche contestualmente all'inizio dei lavori) della DIA con la documentazione e gli elaborati indicati nel RUEC. Per quanto riguarda il procedimento di controllo e gli eventuali atti conseguenti si applicano le disposizioni di cui all'ultimo periodo dell'art. 19 della Legge 241/1990.

Sono soggetti legittimati alla sottoscrizione della DIA gli stessi individuati per la presentazione della domanda di Permesso di Costruire. Le opere oggetto di DIA devono essere dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla DIA.

Non è ammesso realizzare un intervento complessivamente soggetto a Permesso di Costruire scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata DIA e per le rimanenti venga richiesto il Permesso. Gli interventi devono essere, in questo caso, ricompresi tutti in un'unica richiesta di Permesso di Costruire.

ARTICOLO 23

Regime diverso DIA

Fatta eccezione per quanto previsto nel DLvo n. 42/2004, non è consentita l'esecuzione di opere mediante presentazione di DIA nei seguenti casi:

1. immobili notificati ai sensi del DLvo n. 42/2004;
2. immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del DLvo n. 42/2004 per i quali si prevede alterazione dello stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati e sia prescritto Autorizzazione ex art. 146 del predetto decreto;
3. immobili ricadenti all'interno del perimetro dei Parchi esistenti e di nuova costruzione, (a partire dalla data di costituzione e autorizzazione del Parco) limitatamente agli interventi che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici;

ARTICOLO 24

Verifica della conformità dei progetti

Permessi di costruire

Il RUP verifica che la documentazione e gli elaborati presentati siano quelli previsti nel RUEC e regolarmente sottoscritti da tecnico abilitato.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il RUP esamina, in ordine cronologico di presentazione, la documentazione e gli elaborati progettuali e dichiarazioni, compila la relazione istruttoria nella quale esplicita

1. le previsioni dello strumento urbanistico vigente o di eventuali piani attuativi;
2. la presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;
3. la classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni del RUEC;
4. l'acquisizione dei pareri, determina la qualificazione dell'intervento e la conformità:
 - 1) al RUEC;

2) allo strumento urbanistico vigente;

3) alle norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Richiede l'iscrizione del progetto all'ordine del giorno della Commissione (se istituita) per acquisirne il parere.

Non possono essere espressi pareri da parte della Commissione Edilizia (se istituita) su progetti non inseriti nel cronologico.

Il RUP deve, comunque, entro i termini di legge, proporre con relazione motivata l'atto al Dirigente competente alla firma dei Permessi di Costruire.

Nel caso non sia stato acquisito il parere, pur dovuto, della Commissione Edilizia (se istituita) il RUP deve motivare esaurientemente tale circostanza.

Per le opere su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex art. 146 del D.L.vo n. 42/2004 i termini di legge per il rilascio del Permesso di Costruire decorrono dopo 20 (venti) giorni dalla data di emanazione della citata Autorizzazione Paesaggistica.

Denuncie di Inizio Attività

La presentazione della DIA avviene con le stesse modalità del Permesso di Costruire. Le DIA che non rispettino le modalità stabilite non sono accettate (al richiedente è rilasciata dichiarazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante).

Per le DIA accettate, il RUP, entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione, verifica (fermo restando la responsabilità del professionista asseverante) la corrispondenza del progetto alle norme vigenti, attestando con sigla e data sulla pratica l'avvenuta verifica. In caso sia riscontrata la non conformità, il RUP notifica entro il trentesimo giorno dalla presentazione della DIA agli interessati l'ordine di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine o del Collegio di appartenenza del progettista.

L'Amministrazione, fatta salva l'ordinaria attività di controllo, si riserva di effettuare controlli a campione direttamente sui cantieri assoggettati a DIA.

Pareri Preventivi

Lo schema preliminare di progetto viene istruito dal RUP che deve concludere con l'attestazione di conformità al RUEC, allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo) e alle altre norme in materia di attività edilizia.

In caso di conformità la richiesta è sottoposta al parere della Commissione Edilizia (se istituita) entro 30 (trenta) giorni dalla data della presentazione. Il Parere viene trasmesso all'avente titolo dal RUP e costituirà parte integrante dell'eventuale richiesta di Permesso di Costruire.

In caso di non conformità il RUP trasmette entro 30 (trenta) giorni al richiedente l'esito dell'istruttoria.

ARTICOLO 25

Opere a carattere precario e temporaneo

Il soggetto che intenda realizzare un'opera a carattere precario e temporaneo (definita dal RUEC) non configurabile come attrezzatura o installazione di cantiere legata all'esecuzione di opere per le quali sia già stato rilasciato il Permesso di Costruire, di richiederlo prima della realizzazione dell'opera stessa, indicando funzione e periodo di tempo previsto per il suo mantenimento.

Il Permesso di Costruire è rilasciato solo previo deposito cauzionale a garanzia della sua rimozione. Trascorso il termine indicato nel Permesso di Costruire, senza che l'opera precaria sia stata rimossa, l'opera è da considerarsi abusiva, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie vigenti compreso la rimozione ad opera del Comune con spese a carico del titolare del Permesso. In tal caso il deposito cauzionale non verrà restituito anche se superiore alle spese sostenute dal Comune per la rimozione.

Le opere devono essere ammissibili ai sensi del RUEC. Nel caso che l'installazione dell'opera precaria ricada un'area vincolata di qualsiasi natura, dovrà essere ottenuto anche il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

ARTICOLO 26

Interventi Urgenti

Le opere soggette a Permesso di Costruire, o subordinate a DIA ai sensi delle vigenti disposizioni, finalizzate ad evitare pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio della Permesso o prima dei termini previsti per la Denuncia di Inizio Attività, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la responsabilità del proprietario e/o dell'avente 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 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame secondo quanto previsto dal RUEC. Va inoltre allegata una perizia tecnica (individuazione e descrizione delle condizioni della struttura, stato di pericolo, interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso di opere comprese in regime di DIA.

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.

ARTICOLO 27

Manufatti Stagionali

Tali manufatti, fermo restando il "Regolamento per l'occupazione degli spazi ed aree pubbliche", sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire, nel quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità dello stesso, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei). In caso di richiesta stagionale ma ripetitiva il periodo di installazione non

deve essere superiore a mesi 6 (sei) e l'intervallo tra la rimozione e la successiva reinstallazione non deve essere inferiore a mesi 4 (quattro).

Per l'installazione di manufatti prevista su strade, marciapiedi o percorsi di uso pubblico, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al parere dell'Ufficio Mobilità e Traffico.

I manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire. Ove necessario, essi debbono possedere i requisiti di agibilità previsti dalle leggi e dai decreti vigenti. Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza del Permesso di Costruire. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso rilascia al Comune deposito cauzionale o fideiussione.

In caso di mancata rimozione l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

ARTICOLO 28

Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere

Le Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere a ciò finalizzate devono essere conformi alle attività ammesse nelle rispettive zone, dando dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard specifici previsti dalle norme di PUC in riferimento alla nuova destinazione d'uso.

Gli spazi a standard devono esistere ed essere già attrezzati allo scopo. Se è necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso, l'intervento è soggetto a Permesso di costruire o DIA e non configura variazione di destinazione d'uso in assenza di opera.

Gli immobili devono essere immediatamente idonei sotto tutti i profili per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione. In tali condizioni la variazione della destinazione d'uso in assenza di opere rientra nella attività edilizia libera.

ARTICOLO 29

Lottizzazioni

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono redigere piani di lottizzazione convenzionata delle aree comprese in zone edificabili dal vigente strumento urbanistico generale.

I contenuti e la documentazione del piano sono stabiliti dagli artt. 13 e seguenti, unitamente al 28, della L. 1150/42, come modificata dalla legge 765/67, nonché dalla LR 20.3.1982, n. 14, e dalle NTA dello strumento urbanistico generale vigente.

Le modalità di approvazione sono fissate dall'art. 27 della LR 16/04.

I permessi di costruire possono essere rilasciati soltanto dopo che sia intervenuta la definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione e sia stata sottoscritta la relativa convenzione. La stessa condizione opera anche laddove l'esecuzione degli interventi sia attivata con la DIA, salvo diversa disposizione di legge.

ARTICOLO 30

Conferenza dei Servizi

Per i casi nei quali sia necessario conseguire pareri, nulla osta ed anche assensi di altri uffici dello stesso Comune, il Responsabile dello Sportello Urbanistico li acquisisce direttamente anche mediante conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 14 della L. 7.8.1990, n. 241.

ARTICOLO 31

Potere di deroga

I poteri di deroga secondo le disposizioni dell'art. 14 del TU dell'edilizia sono esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e delle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni. Il relativo provvedimento è rilasciato dal Dirigente competente alla firma previa deliberazione del Consiglio Comunale.

DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

ARTICOLO 32

Documentazione Permesso di Costruire

L'istanza di Permesso di Costruire, con elenco dei documenti, deve essere accompagnata dalla documentazione che segue, (compilata e sottoscritta).

La carenza dei documenti prescritti rende la domanda stessa non ricevibile e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

Gli elaborati grafici devono essere presentati in duplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato; le dichiarazioni devono essere sottoscritte anche dal progettista.

Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli.

La documentazione è la seguente:

1. **Domanda di Permesso di Costruire** in bollo, (su modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale), sottoscritta dall'avente titolo, nella quale si evidenzia l'eventuale parere preventivo sul progetto;
2. **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e dichiari la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al RUEC, alle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie ed a quelle sul contenimento dell'inquinamento luminoso, energetico, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
3. **Scheda**, a seconda del tipo d'intervento, con allegate eventuali dichiarazioni o certificazioni richieste;
4. **Titolo di proprietà** (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
5. **Estremi del provvedimento comprovante la legittimità dello stato attuale** con dichiarazione;

6. **Documentazione catastale aggiornata:** estratto mappa catastale, planimetria catastale, certificato catastale;
 7. **Stralcio Strumento urbanistico vigente e/o PUA** con localizzazione dell'intervento;
 8. **Documentazione fotografica dello stato attuale** dell'area o del manufatto oggetto di intervento;
 9. **Parti di prospetto che saranno interessate da insegne e loro caratteristiche** (per progetti che prevedono locali commerciali o artigianali);
 10. **Schema** per gli interventi di arredo urbano quali tende, insegne, etc.;
 11. **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche**, (o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi);
 12. **Relazione tecnico-agronomica** e piano aziendale finalizzata a dimostrare la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento culturale in atto;
 13. **Progetto degli impianti** (anche prima del rilascio del Permesso di Costruire) come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/1990, della Legge n. 10/1991 e del DPR 412/1993 (o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto);
 14. **Documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico** (anche dopo il parere della commissione edilizia) o le misure da adottarsi per la sua prevenzione in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino. Per gli interventi di trasformazione urbana, va allegato il progetto per il sistema di convogliamento e smaltimento delle acque bianche;
 15. **Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.)** rilasciato da parte del comando dei VV. FF. ai sensi della Legge n. 818/1994, oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso (è possibile solo per opere soggette a Permesso di Costruire, presentare inizialmente copia della richiesta del C.P.I. inoltrata al Comando VV. FF. munita del relativo numero di pratica). Il certificato dovrà essere presentato prima del rilascio del Permesso di Costruire il definitivo parere preventivo;
 16. **Relazione Geologica tecnica** e dichiarazione di compatibilità dell'opera a farsi con le caratteristiche geologiche del sito;
 17. **Modello ISTAT** in caso di interventi che comportano aumenti di volume (prima del rilascio del Permesso di Costruire);
 18. **Dichiarazione di conformità al Codice della Strada;**
 19. **Iscrizione del beneficiario o del conduttore nel registro delle imprese agricole**, per i Permessi di Costruire in zona agricola.
- Per documenti richiesti già in possesso dell'Amministrazione Comunale, nella domanda bisogna darne indicazione degli estremi.

DIA

L'istanza di DIA deve essere accompagnata dalla documentazione che segue (compilata e sottoscritta). La carenza dei documenti prescritti rende la domanda non ricevibile e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

Gli elaborati grafici dei progetti e le dichiarazioni devono essere presentati in duplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato.

La documentazione è la seguente:

1. **Domanda** (modulo predisposto dall'Amministrazione);
2. **Relazione Tecnica** con esplicitazione delle categorie d'intervento asseverando la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al RUEC, alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanisticoedilizia, ed a quelle sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico.;
3. **Scheda** per l'individuazione del tipo di intervento con allegate eventuali dichiarazioni o certificazioni richieste;
4. **Titolo di proprietà** (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
5. **Stralcio strumento urbanistico vigente** con localizzazione dell'intervento;
6. **Documentazione fotografica** dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale;
7. **Schema** per gli interventi di arredo urbano quali tende, insegne, etc.;
8. **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
9. **Documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico** o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico). Per gli interventi di trasformazione urbana, vanno allegati all'istanza elaborati di progetto per il sistema di convogliamento e smaltimento delle acque bianche.
10. **Attestazione di conformità al Nuovo Codice della Strada**;
11. **Atto di nomina del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata** della esecuzione dei lavori ;

ARTICOLO 33 Elaborati grafici

Nuova Edificazione:

1. **Planimetria Generale** dell'intervento, anche in formato digitale georeferenziata sul rilievo ufficiale aereofotogrammetrico e planimetria quotata plano-altimetrica dello **stato attuale dell'area** oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con indicazione dei manufatti, essenze arboree e/o arbustive presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove consentito l'accesso, estremi catastali dell'immobile, nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, sotto firmata dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale, con riportati gli edifici circostanti e le distanze;
2. **Planimetria Generale orientata e quotata plano-altimetrica** (con riferimento ai capisaldi fissi) del **progetto del lotto** di terreno in scala non inferiore a 1:200, con progettazione aree scoperte, di quelle permeabili con indicazione delle sistemazioni di

progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;

3. **Schema Planimetrico** in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, (indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, proporzionamento della fossa settica; schema di collegamento alla fognatura Comunale; il sistema di smaltimento proposto, quando la zona è priva di fognatura);

5. **Disegni degli elaborati progettuali** quotati in scala minimo 1/100, con indicazione destinazioni d'uso locali, spazi interni ed esterni, e schema strutturale, rappresentando:

a) **piante di ogni piano e copertura** (compresi i volumi tecnici);

b) **prospetti quotati di tutti i fronti** del fabbricato assumendo come la quota del marciapiede o della strada come 0,00;

c) **sezione verticale quotata** riferita alla quota del marciapiede della strada;

d) **planimetria generale e sezioni** (scala non inferiore a 1:100);

e) **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di parte della facciata (indicazione materiali e rivestimenti);

f) **per interventi di particolare rilevanza dimensionale e/o che riguardino contesti ambientali di pregio, importanza e rilievo urbano ed ambientale due rappresentazioni prospettiche o assonometriche.** (Con facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi di dettaglio, fotografie, disegni, e simulazioni dell'inserimento del progetto nel contesto urbano).

Nei casi di demolizione, modifiche esterne ed edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico, va allegata la documentazione fotografica dei caratteri ambientali.

Nel caso si tratti di opere soggette alla disciplina di particolari disposizioni di legge (prevenzione incendi, igiene del lavoro, etc.) vanno allegate (o trasmesse prima del rilascio del Permesso di Costruire) le relative autorizzazioni.

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con elaborati, l'opera nell'ambiente.

Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà allegarsi relazione sul ciclo produttivo e modalità per la riduzione dell'impatto ambientale.

Interventi di recupero, elaborati grafici:

1. Rilievo dello stato di fatto;

2. Progetto;

3. Sovrapposizione stato di fatto e progetto con individuazione delle parti da demolire e da eseguire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola

sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della parte oggetto della variante. Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto.

Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.

Gli interventi su immobili vincolati (di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale) sono soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti a ciò preposti.

1. **pianta quotata di ogni singolo piano**, (compreso il sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura) assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00.

Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi (volte, solai in legno ecc.), le pavimentazioni (materiali e loro disposizione), le destinazioni d'uso, superficie di ogni vano;

2. **pianta della copertura** con le pendenze delle falde del tetto e materiali costituenti il manto;

3. **sezioni verticali quotate**, (riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0.00);

4. **prospetti quotati di tutti i fronti del fabbricato**, riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00). I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile (cornici, bugnati, marcapiani, marcadavanzali, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche, etc).

5. **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di parte di facciata (materiali di costruzione e di rivestimento);

All'intervento che prevede modifiche di prospetto va allegata la documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.

Per le **tavole di progetto** è richiesto:

1. **schema planimetrico in scala 1:200** rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura Comunale; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.

Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.

Elaborati aggiuntivi per interventi o immobili vincolati

1) **Relazione con esiti analisi preliminari all'intervento:**

- a) analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo, riportando ove possibile l'autore del progetto;
 - b) **analisi materiali svolta sull'organismo edilizio**, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;
 - c) **analisi dello stato di conservazione**;
 - d) **documentazione fotografica** (esterni ed interni).
- 2) **Relazione storica** dell'edificio;
- 3) **Relazione tecnica** contenente:
- a) Tavole di rilievo con l'interpretazione storica/architettonica, analisi del degrado e inefficienze riscontrate;
 - b) obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);
 - c) descrizione interventi;
- Per gli edifici esistenti non soggetti a vincolo monumentale ma partecipi ZTO A ad eccezione della MO e MS ogni intervento, deve essere documentato analogamente a quanto previsto per gli edifici monumentali.

Interventi di manutenzione straordinaria, elaborati grafici;

- a) Per gli interventi interni alla singola unità immobiliare deve essere allegata la planimetria dell'unità con l'individuazione delle parti oggetto dell'intervento e stato sovrapposto con l'indicazione delle demolizioni e delle nuove opere.
 - b) Per gli interventi che riguardino parti esterne dell'edificio, deve essere allegato:
 - 1. **stato attuale**, documentazione fotografica, con esplicitazione dei materiali presenti e il loro stato di conservazione, nonché delle installazioni impiantistiche, private e pubbliche;
 - 2. **progetto**, (forma grafica o fotomontaggio), indicazione dei materiali delle relative finiture e degli interventi previsti per il riordino delle installazioni impiantistiche. Nel caso l'intervento coinvolga anche aree esterne dovranno essere prodotte le planimetrie relative.
- Nel caso di facciate è obbligatorio l'approvazione della campionatura dei colori prima di procedere alla definitiva tinteggiatura.

Interventi di demolizione, elaborati grafici;

- 1. **Planimetria Generale** dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in formato digitale georeferenziata sul rilievo aereofotogrammetrico;
- 2. **Planimetria Generale** della zona circostante l'area in scala 1/2000 e stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e/o eventuale Piano Attuativo;
- 3. **Piante e Sezioni** del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni delle strutture delle quali è prevista la conservazione ed in giallo quelle per le quali è prevista la demolizione;
- 4. **Documentazione fotografica** interna ed esterna del fabbricato e area di pertinenza;
- 5. **Rilievo** patrimonio arboreo esistente e area di pertinenza;
- 6. **Relazione** modalità di esecuzione dei lavori di demolizione;
- 7. **Estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire** per nuove costruzioni sulla medesima area;

8. Riferimenti della **discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti** speciali inerti risultanti dalla demolizione, altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali, regionali.

Parere Preventivo, elaborati (in duplice copia) da allegare:

1. **Stralcio del Piano Urbanistico Comunale** con individuazione dell'immobile o dell'area d'intervento;
2. **Rilievo dello stato attuale e di progetto**, in scala non inferiore a 1/500 per le aree, con l'indicazione limiti di proprietà, dei fabbricati circostanti con le relative altezze, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1/200, per gli immobili, con ulteriore indicazione delle distanze dai confini e dalle pareti degli edifici circostanti, delle piante di tutti i piani non ripetuti, adeguatamente quotate e corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
3. **Fotografie stato di fatto**, immobile ed intorno;
4. **Relazione illustrativa** intervento da realizzarsi e soluzioni progettuali di massima (schizzi, rappresentazioni prospettiche, assonometriche o simulazioni tridimensionali) e principali materiali da impiegare.

CAPO II COMMISSIONI CONSULTIVE

ARTICOLO 34

Definizioni

La **Commissione Edilizia** Ordinaria, ove istituita, e quella Integrata ai sensi della legislazione vigente in materia di tutela del vincolo paesistico ambientale, è l'organo tecnico ordinario di consulenza del Sindaco in materia edilizia.

ARTICOLO 35

La Commissione Edilizia Integrata

Per il solo svolgimento dei compiti inerenti la gestione del vincolo paesaggistico di cui al D.L.vo n. 42/2004 la Commissione Edilizia è integrata con cinque membri nominati dal Consiglio Comunale (esperti in materia di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricole – forestali naturalistiche, arti figurative, legislazione beni culturali) di cui uno rappresentante del Soprintendente ai BAAAS.

La **Commissione Edilizia Integrata** esprime a maggioranza il parere di “tutela ambientale” di cui alle Leggi Regionali n. 65/1981 e 10/1982 distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia, con la presenza di almeno tre membri aggregati. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni. I membri nominati restano in carica per lo stesso periodo indicato per i membri esperti della Commissione Edilizia e possono essere rieletti una sola volta nello stesso Comune.

I membri aggregati della Commissione Edilizia Integrata che senza giustificato motivo rimangano assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. Tale decadenza viene dichiarata dal Consiglio Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni volontarie dalla carica e di decesso.

Le regole di funzionamento della Commissione Edilizia Integrata sono le stesse della Commissione Edilizia Ordinaria. Laddove l'amministrazione non abbia costituito la Commissione Edilizia Ordinaria, le funzioni consultive in materia paesaggistico ambientale, attribuite alla Commissione Edilizia Integrata Comunale dall'allegato alla Legge Regionale 23/02/1982 n. 10, sono esercitate da un organo collegiale costituito dal responsabile dello Sportello Unico, con funzioni di presidente, e da quattro esperti designati dal Consiglio Comunale con voto limitato.

ARTICOLO 36

Cause di esclusione dall'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica

In conformità a quanto previsto dall'art. 149 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42, l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

TITOLO V

PARAMETRI URBANISTICI

ARTICOLO 37

Definizione di ZTO

Rimangono valide le definizioni delle ZTO dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

TITOLO VI

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ARTICOLO 38

Contributo di Costruzione

Principi Generali

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale sono sottoposte al pagamento di un Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione, nonché al Costo di Costruzione, nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Il Contributo di Costruzione è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della denuncia di inizio attività.

Varianti al Permesso di Costruire o alla DIA

Le varianti al Permesso di Costruire o alla DIA 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, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della DIA in variante.

Aliquota del Contributo afferente agli Oneri di Urbanizzazione

Oltre agli interventi di cui all'art. 2° comma 1 lettere b), c), d), della LR 19/2001, gli interventi sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione, le aliquote monetarie approvate da aggiornare con cadenza quinquennale o secondo diverse disposizioni Regionali conseguenti alla adozione della delibera di GR n. 299 del 02/03/2007. Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, anche se non connessi alla esecuzione di opere edilizie, è comunque dovuta la quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione.

Aliquota del Contributo afferente al Costo di Costruzione

Oltre agli interventi di cui all'art. 2/comma 1 lettere b), c), d) della LR 19/2001, gli interventi, sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione afferente al costo di costruzione secondo le aliquote approvate da aggiornare.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie, è dovuta anche la quota di contributo commisurata al costo di costruzione, da determinarsi in percentuale sull'importo dei lavori a farsi, la percentuale da applicare varia in funzione della destinazione d'uso di progetto e comunque compresa tra il 5% ed il 20% del costo di costruzione.

Esenzioni del Contributo

Sono esentati dal versamento del contributo di costruzione, oltre agli interventi di cui all'art. 17 del DPR 380/2001, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro.

Per interventi mirati al contenimento dei consumi energetici che comportino un incremento delle pareti perimetrali derivanti dall'utilizzo di materiali appositamente certificati oltre i primi 30 cm, è previsto l'esonero dal calcolo dell'aliquota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione della relativa volumetria.

Monetizzazione degli Standards

In tutti gli interventi edilizi inerenti i comparti (aree TU e MU) è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, è disposto in sede di convenzione in luogo del conferimento delle

aree, a corresponsione di una percentuale calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione, le percentuali **relative alla monetizzazione degli standard** di cui al punto precedente.

TITOLO VII REQUISITI DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 39 Accessibilità

Fatte salve le norme previste nella legislazione nazionale 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 5 %, con possibilità di deroga fino ad una pendenza massima dell'8 %, nei soli casi di dimostrata impossibilità a realizzare rampe di pendenza pari al 5 %.

In tutti i nuovi edifici, 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 del RUEC e quelle della vigente legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche.

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 in carrozzella 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, in occasione di qualunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nella Zona A 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 ancorché tale permanenza sia riservata ai soci, sia in occasione di interventi eccedenti la manutenzione

ordinaria, sia in caso di variazione di destinazione d'uso, anche senza opere, o di semplice variazione di utilizzazione.

Nessuna autorizzazione o licenza per l'esercizio dell'attività commerciale, ricreativa, di somministrazione, potrà essere rilasciata se non previa dimostrazione (perizia giurata) del soddisfacimento dei requisiti necessari per l'accessibilità e della visitabilità, quando richiesto, previsti dai commi precedenti del RUEC e dalla legislazione vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 40

Edifici Pubblici e/o privati aperti al pubblico

Sale per riunioni, conferenze, spettacoli, culto

Sale destinate a riunioni, conferenze o spettacoli rivolti al pubblico sotto qualsiasi forma e luoghi destinati al culto, realizzati in edifici nuovi e non, devono essere accessibili ed utilizzabili anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La norma si applica anche nel caso di edifici esistenti che mutino destinazione od utilizzazione, anche in assenza di opere, nonché nei casi di ristrutturazione o restauro di edifici esistenti, anche se viene mantenuta la stessa destinazione od utilizzazione precedente, fatte salve le esigenze dettate da vincoli storici o monumentali, nel qual caso dovranno essere studiate le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nella Zona A ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.

La zona fruibile deve essere raggiungibile mediante percorsi continui dall'esterno, raccordati con rampe o con ascensore; sono consentiti i montascale solo nel caso di edifici esistenti e nel caso che le strutture e le esigenze di conservazione non consentano le altre soluzioni.

Tale zona deve essere dotata di stalli liberi, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alla sosta di sedie a rotelle, nel numero di almeno un posto per i primi cinquanta e di un posto per i successivi cento posti o frazione.

Lo stallo deve avere lunghezza non inferiore a ml 1,20, larghezza non inferiore a ml 1,10 e spazio libero, anteriore o posteriore, di larghezza pari a quella dello stallo e profondità non inferiore a ml 1,20. La pavimentazione deve essere orizzontale.

Strutture Ricettive

In tali strutture tutte le parti comuni debbono essere accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Nel caso che il numero di stanze od alloggi sia inferiore a dieci, almeno una stanza od alloggio deve essere accessibile e fruibile e dotata di arredi, servizi igienici, percorsi interni e spazi di manovra che consentano un agevole uso da parte di persona su sedia a ruote. Nel caso che il numero sia superiore a dieci, le stanze o gli alloggi accessibili e muniti delle caratteristiche suddette debbono essere due ogni quaranta o frazione.

Nelle strutture ricettive l'accessibilità deve essere garantita esclusivamente da rampe o ascensori, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di restauri o ristrutturazioni di edifici esistenti, con o senza cambio di destinazione d'uso.

Nei villaggi turistici e nei campeggi, oltre a tutti i servizi e attrezzature comuni, deve essere accessibile e dotato di servizi che ne rendano agevole l'uso da parte di persone su sedie a ruote, almeno il 5% delle superfici destinate al soggiorno degli ospiti, con un minimo di due unità.

Nel caso di servizi igienici comuni deve essere garantita l'esistenza di almeno un servizio igienico per portatori di handicap ogni quaranta ospiti o frazione.

Altri luoghi aperti al pubblico

In tutti gli edifici o parti di edifici aperte al pubblico, sia per l'esercizio di attività commerciali che per lo svolgimento di attività direzionali, culturali o ricreative, ivi compresi i circoli privati anche se con accesso limitato ai soci, deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali, tutti gli spazi di lavoro negli uffici e gli spazi di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione, nel caso dei circoli privati.

Nel caso di nuovi edifici o di restauro o ristrutturazione di edifici esistenti, anche senza cambio di destinazione d'uso, l'accessibilità deve essere garantita da ascensori, piattaforme mobili o rampe. E' escluso l'uso di apparecchi montascale, se non nel caso di interventi di restauro e previa dimostrazione che le altre soluzioni siano incompatibili con le esigenze di conservazione del bene architettonico, a meno degli edifici o locali compresi nella Zona A ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.

Deve essere comunque garantita, sia nei nuovi edifici, sia nel restauro o ristrutturazione totale o parziale degli immobili, sia nel caso di cambio di destinazione d'uso, la presenza di almeno un servizio igienico accessibile e fruibile dai portatori di handicap in carrozzella se si superano i 250 mq. di superficie utile, compresa quella di locali di servizio o di supporto. Nel caso di nuovi edifici o loro parti, destinati ad uffici, laboratori o negozi, e nel caso di ristrutturazioni o restauri di edifici con tali destinazioni e caratteristiche, dotati di unità immobiliari di ridotte dimensioni ma la cui somma superi detta superficie, dovrà essere individuato almeno un servizio igienico fruibile da portatori di handicap in carrozzella accessibile dagli spazi comuni.

Qualora, per le dimensioni dell'edificio, siano previsti più nuclei di servizi igienici, il numero dei servizi accessibili deve essere incrementato in proporzione.

Negli edifici o loro parti destinati ad attività sociali, scolastiche, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive, sia pubbliche che private, almeno un servizio igienico per ogni piano deve essere accessibile e fruibile da persona su sedia a ruote.

La presente norma si applica anche agli studi medici ed ambulatori privati, sia di nuovo allestimento che ricavati in edifici esistenti con o senza cambio di destinazione d'uso.

Autorimesse

In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse singole o collettive devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso dal piano terra, devono essere servite da ascensori od altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima del 5 % o dell'8 % purché di modesto sviluppo lineare che comunque non deve superare i 10 ml, così come prescritto dalle normative vigenti sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ogni nuovo edificio condominiale deve disporre, nella misura minima di uno ogni 50 o frazione di 50, di posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 da riservarsi agli eventuali veicoli a servizio di persone disabili contrassegnati da apposita simbologia.

Nella quota parte di alloggi di ERP o che godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, immediatamente accessibili, debbono essere reperiti posti auto con le caratteristiche descritte immediatamente sopra in numero pari a quello degli alloggi predisposti per portatori di handicap.

Impianti Sportivi Pubblici e Privati

Gli impianti sportivi devono consentire la partecipazione e l'attività per persone portatrici di handicap mediante la predisposizione di spazi ed attrezzature idonee.

Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno uno spogliatoio accessibile delle dimensioni minime di cm 310 per cm 180 e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.

Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno una cabina doccia per sesso accessibile delle dimensioni minime di cm 180 per cm 180 e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.

Le tribune e gli altri spazi riservati al pubblico devono prevedere, in zona che garantisca una buona visibilità delle competizioni che vi si svolgono, spazi riservati ai portatori di handicap, accessibili delle dimensioni minime di cm 110 per cm 120 e spazio libero anteriore o posteriore di pari larghezza e profondità non inferiore a cm 120, con pavimentazione orizzontale, delimitazione per mezzo di protezione di altezza minima di cm 80 ed in numero di uno ogni 300 posti o frazione nei grandi impianti. Nei piccoli impianti il numero dei posti riservati della stessa tipologia e dimensioni sopra riportate non può essere inferiore a cinque.

ARTICOLO 41

Requisiti di Agibilità

Pavimento Piano Terreno

Negli edifici di nuova costruzione non sono consentiti i "vespai", e deve essere garantito che il pavimento del piano terreno:

1) sia posizionato ad una quota superiore, di almeno cm 40, rispetto al piano stradale e/o al terreno circostante;

2) disponga di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm 30, dotata di bocche esterne contrapposte atte a garantire una sufficiente ventilazione.

3) Sono ammessi casseri a perdere (igloo) al posto della camera d'aria di cui al precedente punto 2;

Altezza Minima Interna per Edifici Residenziali

Negli edifici residenziali l'altezza interna minima, dei locali, corrispondente alla distanza tra pavimento finito e soffitto è fissata in metri:

1. 3,50 per i locali al piano terra adibiti a negozi, uffici e attività terziarie con esclusione delle residenze;

2. 2,70 per locali adibiti a residenza;

3. 2,40 per locali adibiti a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti ed ripostigli;

4. 2,40 per locali non destinati a permanenza delle persone: cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, locali tecnici.

Negli edifici soggetti ad interventi di recupero (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro) può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata al punto precedente, nel caso si mantengano altezze già esistenti.

E' ammessa, solo per vani legittimamente abitati, la modifica alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero degli orizzontamenti solo se essa porta al raggiungimento dei minimi di altezza prescritti o, ove non fosse possibile, comunque ad un miglioramento della situazione igienica relativa all'altezza.

Salubrità, illuminazione, aerazione

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Negli alloggi tutti i locali devono avere l'illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 %, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori od esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti, etc.) prima che si diffondano.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi già esistenti diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti. L'osservanza delle prescrizioni relative al presente articolo, deve essere attestata dal progettista in sede di progettazione dell'intervento edilizio.

Impianti

Gli alloggi, ivi comprese le pertinenze, devono essere dotati di impianto di riscaldamento conforme alle norme vigenti. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici devono essere conformi alle leggi ed ai regolamenti di esecuzione, nonché alle prescrizioni del RUEC.

Devono essere inoltre rispettati i disposti di cui alla Legge 46/1990 e 10/1991, nonché ai Regolamenti di esecuzione ivi compreso il deposito dei progetti se richiesto, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Le caratteristiche degli edifici medesimi devono essere adeguate alle norme delle leggi suddette e ai rispettivi regolamenti.

Requisiti Minimi di Isolamento Acustico

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti dagli alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni, secondo le indicazioni del RUEC. Sono fatti salvi eventuali requisiti acustici passivi standard più restrittivi definiti con apposito DPCM ai sensi dell'art. 3, lettera e), della Legge quadro sull'inquinamento acustico, 26/10/1995 n. 447.

Misurazioni e valutazioni

Le misure atte a verificare i requisiti devono essere effettuate in opera. La valutazione dei risultati delle misure, ai fini del controllo della loro rispondenza ai limiti richiesti, dovrà avvenire secondo le prescrizioni di cui alle raccomandazioni internazionali ISO 140R e 717R e successive modifiche o integrazioni. La strumentazione ed i metodi di misura dovranno essere conformi alla normativa internazionale.

Indici di valutazione

Gli indici di valutazione dell'inquinamento acustico che devono essere assicurati e certificati dal costruttore e dalla direzione lavori prima del rilascio del certificato di agibilità.

Provvedimenti particolari

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigianali, commerciali, industriali, ricreative, o aree a forte concentrazione di traffico, devono essere previsti a cura del costruttore indici di fonoisolamento maggiori di 10dB rispetto alla tabella di cui al capo precedente.

Se del caso potrà essere disposto in sede di autorizzazione edilizia il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero dichiarata l'incompatibilità delle stesse con la destinazione con conseguente disattivazione.

Rumorosità degli Impianti

Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento, autoclavi, etc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni non deve superare i 25 dB continui e i 30dB di punta.

Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari dovranno essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per eliminare ogni possibile disturbo.

Rumore da calpestio

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 68dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

E' prescritto in ogni caso uno spessore minimo di cm 30 dei solai e delle murature a confine con altre unita immobiliari o con spazi condominiali.

ARTICOLO 42

Servizi Igienici

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni ciascun alloggio, deve avere almeno una stanza da bagno dotata dei seguenti apparecchi igienici: bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo. Il locale adibito a bagno deve essere:

a) fornito di idonea apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria oppure dotato di impianto di aspirazione meccanica;

b) possibilmente disimpegnato mediante antibagno nel quale può essere collocato solo il lavabo. Nel caso di alloggi con più di due camere da letto deve essere possibilmente previsto un secondo servizio igienico anche localizzato negli ambienti di pertinenza:

a) il bagno principale deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a ml 1,40;

b) il secondo bagno deve avere almeno: lavabo W.C. e bidet.

Sono esclusi dalle prescrizioni di cui sopra gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, ove sia tecnicamente impossibile adeguare le dimensioni minime. Il pavimento ed il rivestimento delle pareti (fino all'altezza di almeno ml 1,20) dei servizi igienici devono essere realizzati in materiali impermeabili, lisci e lavabili.

Nelle case di abitazione i servizi igienici non devono essere direttamente comunicanti con i locali in cui ci sia permanenza di persone e devono avere accesso dall'interno del fabbricato.

ARTICOLO 43

Esposizione degli Alloggi

Ogni alloggio nuovo o derivante da frazionamento o cambio di destinazione d'uso deve avere almeno due esposizioni finestrate su pareti tra loro ortogonali o contrapposte poste sullo stesso orizzontamento per fruire delle migliori condizioni di soleggiamento e ventilazione.

ARTICOLO 44

Ventilazione degli Alloggi

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione delle esalazioni prodotte nei locali di servizio.

ARTICOLO 45

Scarichi

Tutti gli edifici situati in zone servite da pubblica fognatura debbono essere collegati alla fognatura Comunale. L'allacciamento e l'eventuale impianto di trattamento debbono essere realizzati in conformità alle disposizioni del vigente Regolamento per il Servizio di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'ente o società cui è affidata la gestione. Gli scarichi provenienti da insediamenti civili sono di norma accettati in fognatura separata tal quali, e in fognatura mista previa chiarificazione.

Gli scarichi provenienti da insediamenti industriali e/o dalle attività produttive in genere devono essere autorizzati dal Sindaco ai sensi della Decreto Legislativo 152/1999 e successive modificazioni ed avere caratteristiche tali da essere compatibili con quelli depurabili dagli impianti della fognatura Comunale, in caso contrario devono essere trattati con rifiuti speciali. Gli scarichi provenienti da insediamenti civili o industriali situati in aree non servite dalla pubblica fognatura dovranno essere trattati, anche nelle zone agricole, in relazione alla qualità e quantità dei reflui liquidi ed alla natura del recapito finale, secondo le leggi e le normative vigenti.

Per tali scarichi sono ammissibili trattamenti depurativi attraverso idonei impianti di chiarificazione, di subirrigazione, di subirrigazione drenata o di ossidazione biologica anche in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno.

Il progetto edilizio dovrà essere corredato dagli allegati relativi alle caratteristiche qualitative e quantitative dei reflui, alla soluzione tecnica individuata per il trattamento, al tracciato della fognatura interna e al recapito finale; su tale aspetto verrà richiesto il parere dell'ASL.

ARTICOLO 46

Edifici in Zona Agricola

I requisiti di agibilità sono obbligatori anche per le costruzioni residenziali esistenti o da realizzare in zona agricola. Sono fatte salve tutte le ulteriori norme sanitarie vigenti relativamente alle aziende agricole, anche in materia di rifiuti e scarichi.

ARTICOLO 47

Regimazione e utilizzazione acque meteoriche

Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo deve essere indicata e prevista la corretta canalizzazione ed il recapito più opportuno delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti.

Nei nuovi insediamenti e nelle ristrutturazioni di interi edifici che abbiano spazi verdi di pertinenza deve essere prevista, anche progettualmente, una cisterna di raccolta delle acque meteoriche della capacità minima di mc 6 per le case unifamiliari e per ciascuna unità di edifici binati o a schiera e di mc 25 per tutti gli altri edifici, con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc Tali cisterne devono essere interrate - e la superficie sovrastante è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico - o poste all'interno dell'edificio.

L'acqua raccolta dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione.

ARTICOLO 48

Minimi di Abitazione

Fatte salve le norme tecniche relative all'edilizia residenziale che usufruisce dei finanziamenti e contributi pubblici i minimi di abitazione sono i seguenti, con tolleranza del 10 %. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile netta abitabile non inferiore a mq 36 per i primi quattro abitanti, ed a mq 15 per ciascuno dei successivi. La

cucina abitabile deve avere una superficie minima di mq 9. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 12 se per una persona e di mq 18 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno mq 18, in caso di cucina abitabile e di almeno 22 mq nel caso che l'alloggio sia dotato di cucinino o posto cottura. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provviste di finestra apribile. L'alloggio monolocale deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 32 e non inf. a mq 45 se per due persone. Negli alloggi i corridoi, i disimpegni e i passaggi, devono avere il lato inferiore non minore di ml 1,00 e devono garantire i disposti della Legge 13/1989.

Nella dotazione degli alloggi, in luogo delle cucine, sono ammessi:

- 1) i cucinini, purché costituenti accessorio di altro locale ad uso di soggiorno-pranzo, e provvisti di illuminazione ed aerazione autonoma nel rapporto proprio dei vani abitabili con finestre di superficie minima di mq 1,00;
- 2) i posti cottura devono essere provvisti di illuminazione diretta ed aerazione diretta nonché di cappe di aspirazione.

ARTICOLO 49

Sottotetti Abitabili

I locali sottotetto possono essere dichiarati abitabili quando rispondono ai requisiti prescritti per le normali abitazioni e precisamente individuati nel paragrafo 5 art. 4:

- minima di ml 1,40 all'intradosso e media di ml 2,70 se adibiti a civile abitazione;
- minima di ml 1,40 all'intradosso e media di ml 2,40 se adibiti a servizi o disimpegni;
- e aventi un rapporto minimo di 1/8 tra superficie finestrata e superficie pavimentata.

ARTICOLO 50

Negozi , uffici e attività artigianali compatibili con le destinazioni di Zona

Nelle nuove costruzioni e nel caso di variazione di destinazione d'uso di edifici esistenti i locali destinati a negozi e devono avere:

1. una altezza minima da pavimento a soffitto di ml 3,00;
2. non essere in comunicazione con i vani scala di accesso ad unità residenziali;
3. la superficie minima di vendita dovrà essere corrispondente a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di commercio.

I locali destinati ad uffici e attività artigianali compatibili devono avere una altezza minima da pavimento a soffitto di ml 2,70.

Negli edifici esistenti nel Centro Storico, possono essere utilizzati ad attività commerciale, locali aventi altezza inferiore a ml 3,00 comunque con un'altezza minima di 2,70 ml.

Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti a seguito d'interventi di recupero (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia) o di variazione di destinazione d'uso, i locali destinati a negozi o ad uffici devono essere dotati di adeguati servizi igienici, nel rapporto di almeno uno o quanti richiesti dalle norme vigenti in relazione al tipo di attività ed alla superficie delle unità.

Le destinazioni a negozi e attività artigianali compatibili (destinazioni di supporto pertinenziale a quella principale), possono essere attribuite anche a locali ubicati al piano interrato o seminterrato, senza che questo costituisca aumento della **SUL** a condizione che:

1. il locale sia collegato ad altro locale posto al piano terra avente la stessa destinazione in cui deve continuare a svolgersi l'attività principale;
2. il locale abbia requisiti di isolamento termico e ventilazione prescritti dalle norme, e rispetti i limiti di altezza e superficie previsti per la specifica destinazione d'uso;
3. il locale al piano interrato o seminterrato non sottragga superficie destinata a parcheggi ai sensi della Legge 122/89.

Per gli edifici esistenti, se le destinazioni artigianali o commerciali compatibili dovessero determinare variazione della categoria dell'edificio, si dovrà provvedere all'adeguamento degli standard urbanistici.

Nelle zone A del PUC possono essere destinati a pub, birrerie e simili, anche locali posti al primo piano seminterrato fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 6 ed 8 del DPR 303/56, anche non collegati a locali al piano terra, a condizione che:

1. abbiano accesso da spazio pubblico;
2. abbiano i requisiti di igiene, salubrità, isolamento termico, ventilazione ed evacuazione prescritti dalle norme;
3. rispettino i limiti di altezza e di superficie previsti dalla specifica destinazione d'uso;
4. rispettino la legge n. 122/1989 e/o ogni altro piano redatto dall'Amministrazione;

Ogni servizio igienico deve avere i seguenti requisiti:

1. essere dotato di lavabo e W.C.;
2. illuminati ed aerati direttamente; oppure illuminati e ventilati artificialmente in modo idoneo, su conforme parere favorevole dell'Autorità Sanitaria competente.

Negli esercizi pubblici e nei locali aperti al pubblico, ivi comprese le sedi di associazioni ed i circoli privati, i servizi igienici nella quantità minima prevista dal RUEC devono essere dimensionati in modo da garantirne la fruibilità da parte di persone portatrici di handicap in carrozzella.

Deve inoltre essere garantito il soddisfacimento di quanto disposto della Legge n. 13/1989 e della Legge n. 104/1992 nonché dalle norme del RUEC in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 51

Scale

Prescrizioni generali

Tutti gli edifici pluripiano debbono essere dotati di almeno una scala se la superficie 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.

Le rampe e i pianerottoli degli edifici condominiali, degli edifici a destinazione direzionale, commerciale, turistica, artigianale e industriale, devono avere una larghezza utile non inferiore a ml 1,20.

Le rampe delle scale devono:

1. avere una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite da un solo ascensore di ml 1,50;

2. non devono comprendere più di 12 pedate di seguito senza un pianerottolo, se l'edificio non è dotato di ascensore ovvero 15 pedate per gli edifici con ascensore.

I pianerottoli di arrivo, qualora servano anche vani ascensore, debbono avere larghezza minima di ml 1,20, per un tratto ampio almeno ml 2,00.

Le alzate dei gradini non devono avere altezze superiori a cm 18 e la larghezza minima di cm 27 in corrispondenza dell'asse di percorrenza (cm 32 dall'imposta interna).

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di ml 0,90. Per le rampe e i pianerottoli di accesso a singole unità residenziali e interne alle unità per servizio di vani abitati è consentita una larghezza minima di ml 1,00, riducibile a ml 0,80 nel caso che la scala sia a giorno (ringhiera esterna).

Nei nuovi edifici sono ammesse scale a chiocciola solo per accedere a vani accessori. Negli edifici esistenti ne è consentito l'utilizzo per l'accesso a vani abitabili purché il gradino abbia larghezza non inferiore a cm 60, alzata non superiore a cm 25 e pedata mediana non inferiore a cm 21.

Le scale degli edifici condominiali che servono più di due piani fuori terra, compreso il piano terreno, debbono essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno con parti finestrate apribili di superficie non inferiore, ad ogni piano, a 1/10 della superficie del vano scala. Le scale poste a servizio dei piani superiori al secondo piano fuori terra, possono essere illuminate anche mediante lucernario della superficie non inferiore a 1/4 di quella del vano scala e munito di apertura atta a garantire la ventilazione diretta dall'esterno.

ARTICOLO 52

Ascensori

In tutti i nuovi edifici residenziali dotati di quattro 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, con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm 75-80 e posizionato in modo tale da garantire la visitabilità a ciascuna unità immobiliare da parte di portatori di handicap su carrozzella.

Sono escluse le unità immobiliari unifamiliari.

In tutti i nuovi edifici non residenziali con più di un livello od orizzontamento, ivi compresi i piani interrati, intermedi o di copertura destinati a parcheggio, e con l'esclusione dei livelli destinati esclusivamente ad impianti tecnici o produttivi, deve essere previsto un impianto di ascensore la cui cabina non sia di dimensioni nette interne inferiori a cm 140 per cm 110, con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm 80. In tutti i casi deve essere prevista una piattaforma di distribuzione anteriormente alla porta, con dimensioni minime di cm 150 per cm 150.

Il vano ascensore e i locali macchine non debbono essere attigui a locali adibiti a camere da letto. Per gli edifici esistenti impianti di ascensore possono essere inseriti all'interno

degli stessi in adeguamento alla vigente normativa sul superamento delle barriere architettoniche. L'intervento d'installazione, compreso nella manutenzione straordinaria, deve tenere conto dei caratteri storici e architettonici dell'edificio.

Nel caso l'ascensore non sia inseribile all'interno del fabbricato senza pregiudizio per le sue caratteristiche storiche o dei suoi caratteri architettonici ed ove dimostrato con idonea certificazione che l'intervento è necessario per soddisfare esigenze di persona residente nell'edificio con ridotta capacità motoria ovvero nel caso che l'installazione sia resa necessaria dalla legittima destinazione del fabbricato, può essere rilasciato Permesso di Costruire, in deroga alle limitazioni di superficie coperta e di volume, per l'installazione esterna dell'ascensore. Unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere data dimostrazione adeguatamente motivata dell'impossibilità di soluzioni interne al fabbricato.

Per gli edifici esistenti, ove comprovate situazioni strutturali non consentano il raggiungimento delle dimensioni minime per gli ascensori e le antistanti piattaforme, prescritte dalle norme vigenti e dal presente Regolamento, possono ammettersi anche dimensioni inferiori (sempre che sia assicurato l'accesso della carrozzella più un accompagnatore).

ARTICOLO 53

Accesso veicolare alle aree ed agli edifici

Quando per uscire dall'interno di un edificio o di una proprietà sulla sede stradale sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli deve terminare con un tratto pianeggiante della lunghezza di almeno ml 2,00 prima della sede stradale stessa ed avere una pendenza non superiore al 20 %, opportunamente raccordata ai livelli di arrivo e partenza. E' concessa, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

1. larghezza non inferiore a ml 3,50 e non superiore a ml 6,50;
2. distanza non inferiore a ml 12,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo del marciapiede d'angolo;
3. distanza non inferiore a ml 1,60 da un altro passo carrabile ed a ml 0,80 dal confine dell'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza, tranne che la particolare conformazione del terreno, o particolari condizioni del contesto circostante, rendano possibile il solo accesso dalla via più importante. Può essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna, con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti residenziali.

Il passo carrabile non può creare comunque limitazioni alla funzionalità dell'uso del marciapiede da parte di pedoni con limitata capacità motoria o di portatori di handicap in carrozzella.

ARTICOLO 54

Alloggi per studenti e/o anziani

Chiunque intenda destinare un'unità immobiliare residenziale ad alloggio per studenti e/o per anziani deve farne richiesta al Comune che la autorizza specificando nell'atto autorizzativo il numero massimo di studenti e/o anziani che vi possono essere alloggiati, stante le norme sui requisiti minimi degli alloggi e, collegate ad esse, quelle che fissano il numero massimo degli abitanti per il quale l'alloggio ha l'Autorizzazione all'agibilità.

Il Comune provvede a compilare apposito elenco delle richieste pervenute e delle autorizzazioni rilasciate.

Nella domanda il richiedente deve indicare le proprie generalità, indicare l'esatta ubicazione dell'alloggio ed allegare alla descrizione dell'alloggio certificato catastale dello stesso e planimetria in scala 1:100, quotata e riportando la destinazione di ciascun vano. Agli attuali locatori di alloggi a studenti e/o anziani è fatto obbligo di regolarizzare la loro posizione entro e non oltre un anno dalla data di entrata in vigore del RUEC, inoltrando richiesta di autorizzazione al Comune.

TITOLO VIII

GESTIONE LAVORI, VIGILANZA, AUTORIZZAZIONE ALL'AGIBILITÀ

ARTICOLO 55

Verbale di Linee e Quote

Prima di iniziare i lavori di costruzione il titolare del Permesso di costruire, deve richiedere all'Amministrazione l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui l'opera dovrà esattamente attenersi presentando specifica proposta. L'interessato deve apporre appositi picchetti a delimitazione dell'area e del perimetro del fabbricato da costruire.

Entro quindici giorni dalla data di ricevimento della richiesta di assegnazione dei punti fissi devono essere forniti al tecnico Comunale incaricato gli operai e la strumentazione necessaria per la determinazione e la fissazione sul terreno dei picchetti, degli allineamenti e delle quote di livello. Delle risultanze dell'operazione viene redatto apposito verbale, in duplice copia e controfirmato dalle parti. Una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed essere esibita ad ogni eventuale controllo.

Dal verbale di allineamento deve risultare anche la quota della fognatura pubblica nel punto di allacciamento relativo.

All'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere il titolare del Permesso di costruire deve chiedere agli uffici di competenza i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura Comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

ARTICOLO 56

Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori deve essere comunicato dal titolare del Permesso di Costruire al Settore Urbanistico, per i controlli del caso, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano.

L'inizio dei lavori idoneo a impedire la decadenza del Permesso di Costruire (dopo un anno) sussiste quando le opere intraprese siano tali da manifestare effettiva volontà da parte del concessionario di realizzare l'opera assentita, e siano tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio-urbanistico secondo il progetto approvato.

L'esecuzione dello scavo di sbancamento delle fondazioni costituisce inizio dei lavori allorquando lo stesso ha raggiunto il piano di fondazione. La sola comunicazione di inizio lavori non costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

ARTICOLO 57

Prescrizioni per i cantieri

E' cantiere ogni luogo nel quale vengono eseguite opere edilizie, sia di carattere privato che pubblico. Nei cantieri dove si eseguano lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie devono essere rispettate le norme di legge in materia di sicurezza sul lavoro e prevenzione infortuni, le norme di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge di denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela varia atta ed evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private. Tali norme devono essere osservate da tutti coloro che esercitino le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori.

Nei cantieri, siano essi relativi ad opere pubbliche o private, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella decorosa e chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a mq. 1, nella quale dovranno essere indicati:

1. il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
2. il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
3. il nominativo del calcolatore, delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
4. il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
5. la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
6. il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
7. la data entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
8. il nominativo del responsabile dei lavori;
9. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
10. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
11. anche su una tabella diversa, una vista fotorealistica tridimensionale digitale del progetto con l'indicazione dei materiali e, ove possibile inserita nell'ambiente in cui il manufatto verrà realizzato, quando lo stesso sia incluso nelle zone A; e aree TU e MU.

Le tabelle sono esenti dal pagamento della tassa sulle Pubbliche Affissioni.

Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

1. Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
2. documenti di cui all'art. 5 della Legge n.1086/71 (copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile) per le opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato;
3. dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate opere in cemento armato;
4. giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
5. progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico in ottemperanza alle leggi vigenti;
6. progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;

Per la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato ed organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivo odori, liquami, etc.

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

ARTICOLO 58

Prescrizioni in materia di rumore

E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare, nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del RUEC.

ARTICOLO 59

Prescrizioni su opere di sabbiatura

L'operazione di sabbiatura dà luogo in genere ad emissioni sonore oltre i limiti massimi consentiti per le zone residenziali ai sensi dell'art. 2 del DPCM 1/03/1991. L'art. 1, quarto comma, del citato DPCM prescrive che qualora le emissioni sonore provenienti da attività temporanee superino i limiti di cui sopra, inclusa quindi anche la sabbiatura a domicilio, devono essere autorizzate dal Sindaco, anche in deroga ai limiti massimi fissati dallo stesso DPCM.

In ogni modo l'attività in oggetto dovrà svolgersi nelle seguenti fasce orarie:

- a) **periodo invernale:** dal 1 ottobre al 31 marzo: dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00;
- b) **periodo estivo:** dal 1 aprile al 30 settembre: dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00.

Al fine di ridurre i disagi causati dalle emissioni dovranno essere inoltre adottate le seguenti cautele:

1. adozione di aspiratori localizzati;
2. limitazione della fuoriuscita di polveri dal locale ove si sta operando;
3. sistemi per la captazione delle polveri durante la pulizia delle facciate;
4. insonorizzazione della apparecchiature per la sabbiatura, in particolare del compressore.

Il Sindaco potrà richiedere in qualsiasi momento ai competenti servizi di effettuare verifiche sulle emissioni di polveri e rumore provenienti dalla lavorazione, anche a seguito di esposto presentato dal singolo cittadino. In particolare per quelle strutture operanti per più giorni potranno essere verificati gli eventuali disagi causati agli abitanti limitrofi. Anche se la ditta che effettua i lavori di sabbiatura ha adottato tutti gli accorgimenti necessari e prescritti nel RUEC, ma per particolari condizioni locali della popolazione venisse riscontrato che l'attività reca comunque grave disagio e possibili danni per la salute pubblica, il Sindaco, su proposta della ASL, può procedere alla sospensione cautelativa della lavorazione, in attesa di ulteriori verifiche. Non sono consentiti interventi di sabbiatura su superfici in laterizio pieno.

ARTICOLO 60

Prescrizioni per le recinzioni di cantiere

La recinzione di cantiere deve essere stabile e decorosa e impedire la vista dell'interno.

Nell'ambito del centro storico e delle zone di recupero deve essere realizzata esclusivamente con una delle seguenti tipologie, con altezza minima di ml 2,00:

1. tavolato in legno verniciato in colore uniforme chiaro e neutro. Sul lato di lunghezza maggiore ed al centro deve essere dipinto lo stemma del Comune nei colori originari e di altezza minima 50 cm;
2. pannelli in compensato multistrato con dipinti i motivi di facciata.

Solo per gli interventi di maggiore dimensione la recinzione di cantiere può essere realizzata con pannelli in metallo verniciato in colore uniforme e neutro. Sul lato di lunghezza maggiore ed al centro, deve essere dipinto lo Stemma del Comune, nei colori originari e di altezza minima 50 cm.

Nel centro storico non sono ammesse recinzioni di cantiere in rete metallica o plastica, né in pannelli di lamiera ondulata, né in altro materiale diverso da quelli indicati.

Per cantieri allestiti in zone di particolare pregio può essere prescritto nel Permesso di Costruire che i pannelli siano verniciati e dipinti anche con motivi di facciata o "trompe l'oeil" di illusione ottica. Solo in questo caso possono essere previsti materiali diversi da quelli indicati al punto precedente, in relazione all'estensione della recinzione ed alle possibilità esecutive. Eventuali coperture di aree di cantiere possono essere realizzate con lamiera ondulata a condizione che la stessa sia posta a quota più bassa di almeno 30 cm rispetto alla sommità della recinzione e non visibili dal piano marciapiede.

Al di fuori delle Zone A le aree di cantiere afferenti interventi su edifici esistenti devono essere realizzate in conformità a quanto previsto per le Zone A; sono invece consentite soluzioni diverse per i cantieri relativi alla costruzione di nuovi edifici, purché la

soluzione adottata sia uniforme, ordinata e non realizzata con materiali eterogenei o di recupero o in cattivo stato di conservazione.

L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione. E' fatto divieto l'affissione su tutte le recinzioni di cui al presente articolo.

Lo stato dell'area di cantiere, prima dell'installazione del cantiere stesso, deve essere documentata fotograficamente, a cura e spese del concessionario. Il nullaosta per l'occupazione del suolo pubblico può essere rilasciato solo previo versamento del deposito cauzionale e deposito della documentazione fotografica.

Tale deposito viene utilizzato, in tutto o in parte, dall'Amministrazione Comunale per le spese di ripristino dell'area concessa. Tale deposito viene quantificato secondo le tariffe adottate dall'Ufficio Tributi. Gli edifici non devono invadere, neppure con le fondazioni, il suolo pubblico; essi inoltre devono essere progettati e costruiti in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico stesso.

L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.

ARTICOLO 61

Prescrizioni in materia di rifiuti

I rifiuti classificati inerti ai sensi del D. lgs n. 22/1997 (materiali litoidi, calcinacci, vetri, mattoni, terra, sabbia e macerie) devono essere smaltiti presso impianti di riciclaggio pubblici o privati.

Eventuali rifiuti speciali pericolosi (in particolare contenitori di solventi o altre sostanze tossiche impiegate nelle lavorazioni, identificati con le apposite dizioni in etichetta) devono essere conferiti a smaltitori autorizzati.

I rifiuti metallici ferrosi devono essere avviati al riciclo presso impianti autorizzati a tale attività. Nel caso che i lavori abbiano interessato strutture realizzate con cemento-amianto si deve procedere alla caratterizzazione del materiale ed al suo smaltimento, sotto il controllo dell'ente preposto, presso impianti autorizzati per rifiuti tossici ove sia accertata la tossicità del materiale rinvenuto.

ARTICOLO 62

Tutela dei reperti storici ed artistici

Il titolare del Permesso di Costruire o DIA, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, deve darne immediato avviso all'Amministrazione Comunale che chiederà l'intervento degli Enti competenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia. I lavori devono essere sospesi per la parte interessata dai ritrovamenti.

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti interventi che vanno ad interessare il sottosuolo nelle aree dichiarate di interesse archeologico e comunque in tutte quelle assoggettate al vincolo di cui al D.Lvo n. 42/2004 - deve essere preventivamente informata la Soprintendenza Archeologica ed i lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni da essa indicate.

In tali zone possono essere effettuati sopralluoghi da parte dell'Amministrazione Comunale e/o dalle autorità competenti senza preavviso.

ARTICOLO 63

Strutture Provvisionali

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge vigenti in materia di Prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Non è ammessa l'installazione di scale aeree, ponti mobili e apparecchi di sollevamento se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalla autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge vigenti in materia.

E' ammessa l'installazione provvisoria sopra le strutture provvisionali relative ad interventi su edifici esistenti, di richiami relativi alla attività comprese nell'edificio che a causa dei lavori risultano totalmente o difficilmente individuabili dal pubblico. Tali richiami possono essere solo non luminosi e dipinti su supporti rigidi delle dimensioni massime di mq 3 e posti ad altezza non inferiore a ml 2 e non superiore a ml 5. Nel caso che detti richiami siano più di uno la loro posizione deve essere coordinata per livello di posizionamento e tipologia.

ARTICOLO 64

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 materiali pesanti nei piani 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 ecipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.

Deve in ogni caso essere evitato il polverio mediante opportuna irrorazione dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra. Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti 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:

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

ARTICOLO 65

Divieto di ingombro di Spazi Pubblici

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti la costruzione. Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, nonché del Regolamento per l'Occupazione degli Spazi ed Aree Pubbliche. I responsabili dei cantieri devono assicurare la costante pulizia del suolo pubblico comunque interessato dai lavori.

ARTICOLO 66

Interruzione dei Lavori

Nel caso in cui venga interrotta l'esecuzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse del decoro e dell'igiene, quelle dirette a garantire la solidità delle parti costruite nonché la pubblica incolumità.

ARTICOLO 67

Obbligo di ripristino

Ultimati i lavori, il proprietario dell'edificio o la ditta esecutrice dei lavori devono riconsegnare all'Amministrazione l'area pubblica provvisoriamente occupata per la costruzione completamente libera a loro cura e spese e nello stato in cui è stata loro assegnata. Qualora l'interessato non provveda ad eseguire, entro il termine massimo di giorni 15 dalla ultimazione dei lavori, le opere di ripristino del suolo pubblico, gli stessi sono eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese dell'interessato.

ARTICOLO 68

Vigilanza sulla condotta dei Lavori

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

Il proprietario e l'assuntore dei lavori, prima del rilascio del Permesso di Costruire, sottoscrivono formale impegno a consentire l'ispezione del cantiere da parte del funzionario Comunale e degli agenti di ogni autorità preposta. Il personale preposto a tale controllo è autorizzato ad entrare nel cantiere in qualsiasi momento. Ferme restando il verbale di allineamenti e quote, gli interessati devono comunicare per iscritto, al Settore Urbanistico, entro quindici giorni dalla avvenuta realizzazione:

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

Qualora sia contestata la mancata rispondenza delle opere realizzate alle norme di legge, regolamenti, **PUC** ed alle modalità esecutive dell'atto autorizzativo o DIA, l'Amministrazione ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni e per la rimessa in pristino.

ARTICOLO 69

Ultimazione dei Lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo e comunicata all'Amministrazione Comunale entro 30 (trenta) giorni, inviando mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano presso il Settore Urbanistico, firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori.

ARTICOLO 70

Autorizzazione all'agibilità ed utilizzazione degli edifici

Non potrà essere avviato il procedimento di rilascio dell'autorizzazione all'agibilità ed utilizzazione degli edifici se l'Amministrazione Comunale non risulta in possesso della copia digitale del progetto. Nessun edificio, a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che esistente, può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che il Dirigente del Settore alla firma dei Permessi di Costruire rilasci l'Autorizzazione all'agibilità, di cui alle vigenti normative nonché al presente Regolamento.

L'Autorizzazione all'agibilità viene rilasciata secondo le procedure di legge ed in base alla documentazione di cui al comma successivo, previa dichiarazione del Direttore dei lavori ai sensi dell'art. 25/comma 1/lettera b del D.P.R. 380/2001.

Ai fini del rilascio dell'Autorizzazione all'Agibilità il titolare del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività deve presentare all'Amministrazione Comunale, entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori, i seguenti documenti:

1. **certificato di collaudo delle opere** in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, oppure dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non sono state realizzate opere in cemento armato;
2. **certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco**, in base alle vigenti disposizioni di legge oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l'esenzione dall'obbligo di presentazione del certificato stesso;
3. **certificato di prevenzione incendi** ai sensi della Legge n. 818/1984, oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l'esenzione dall'obbligo di presentazione del certificato stesso;
4. dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifichi, sotto la propria responsabilità, la **conformità delle opere eseguite**, comprensive anche delle sistemazioni esterne se oggetto di intervento, al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, dichiarazione da sottoscrivere su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale;

5. **documentazione fotografica** di tutti i prospetti e delle sistemazioni esterne riprese da ogni prospetto;
6. **copia dichiarazione per l'iscrizione al catasto** dell'immobile, con l'attestazione della avvenuta presentazione;
7. dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifichi sotto la propria responsabilità che l'impianto termico dell'edificio è stato eseguito in **conformità della Legge 10/1991** e successive modificazioni;
8. **integrazioni del progetto depositato, ove occorrenti**;
9. dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori relativa al rispetto delle norme sull'**abbattimento delle barriere architettoniche** (RUEC, Legge 13/1989 e del Regolamento di attuazione);
10. estremi dell'**autorizzazione per l'allacciamento degli scarichi** provenienti dal fabbricato alla fognatura Comunale.
11. dichiarazione di **conformità degli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas** allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
12. dichiarazione di **conformità degli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica** all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
13. dichiarazione di **conformità impianti radiotelevisivi ed elettronici** in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
14. documentazione attestante il **tipo di rifiuti prodotti nel corso dei lavori ed il loro smaltimento** presso impianti autorizzati con relativa documentazione rilasciata da dette ditte autorizzate allo smaltimento, secondo le prescrizioni di legge e del RUEC;
15. Certificazione del costruttore e del Direttore dei Lavori relativa al **rispetto dei requisiti minimi di isolamento acustico**.

L'Autorizzazione all'agibilità è rilasciata per un numero massimo di persone che possono alloggiare nella singola unità immobiliare in relazione ai minimi di abitazione.

L'Autorizzazione all'agibilità degli edifici è subordinata alla verifica dell'avvenuta piantumazione delle superfici permeabili secondo l'indice minimo di piantumazione.

L'Autorizzazione all'agibilità di edifici o locali di civile abitazione viene concessa anche in pendenza del rilascio del certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco a condizione che dall'Autorizzazione all'agibilità stessa vengano esclusi l'uso degli impianti e l'utilizzazione dei locali soggetti al rilascio del certificato di cui sopra. L'Autorizzazione all'agibilità può essere relativa anche solo a parti di edifici, purché le stesse siano dotate di totale autonomia funzionale sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio sia per la presenza di standard edilizi e/o urbanistici commisurata alla parte di cui si chiede l'agibilità, sia per l'ultimazione delle parti esterne di pertinenza. Del soddisfacimento di tali condizioni deve essere data espressa attestazione da parte del RUP nel verbale di sopralluogo ed essere riportato nel corpo dell'Autorizzazione all'agibilità parziale.

Sulla base degli accertamenti e delle risultanze connessi all'istruttoria di agibilità e alla relativa certificazione, l'Ufficio Comunale provvede all'eventuale aggiornamento delle trasformazioni urbanistiche.

ARTICOLO 71

Vigilanza sulla esecuzione dei lavori

Il Responsabile dello Sportello Urbanistico esercita la vigilanza sulla corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme di legge e a quelle contenute nel presente RUEC ed in ogni altro strumento di pianificazione urbanistica generale o attuativa, e/o di tutela paesaggistica vigente nell'ambito del territorio comunale, avvalendosi dei funzionari e degli agenti comunali all'uopo incaricati.

Questi ultimi sono tenuti a vigilare sui lavori in corso al fine di garantire la conformità dell'esecuzione anche alla D.I.A., al progetto approvato e alle eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e nell'autorizzazione paesaggistica.

Accertate eventuali infrazioni, le contestano nei modi di legge e ne danno tempestiva comunicazione al Responsabile dello Sportello Urbanistico perché adotti i provvedimenti di sua competenza.

Resta fermo quanto previsto dall'art. 42, commi 1 e 2, della L.R. 22.12.2004, n. 16, secondo cui: "in attuazione del principio di sussidiarietà la regione assiste il comune nella funzione di vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia di cui al d.P.R. n. 380/01, all'articolo 27, comma 1, e di repressione dell'abusivismo edilizio".

ARTICOLO 72

Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative

Una volta accertato e qualificato l'abuso, il Responsabile dello Sportello Urbanistico emette il provvedimento sanzionatorio corrispondente alle tipologie individuate dalle disposizioni contenute nel Capo II del Titolo IV del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

Al fine di evitare un non corretto inquadramento della fattispecie di abuso e del tipo di provvedimento da applicare in concreto, il Responsabile dello Sportello Urbanistico comunica l'avvio del procedimento, in modo da consentire a colui sul quale l'atto finale è destinato ad incidere un apporto di utilità all'azione amministrativa che sul piano della legittimità e del merito può da tale partecipazione ricevere un arricchimento.

Laddove ricorrano particolari ragioni di urgenza, che non possono identificarsi con la natura vincolata dell'esercizio del potere sanzionatorio, l'avviso può essere evitato.

In tal caso, il provvedimento adottato dovrà dare conto delle ragioni che hanno giustificato l'omissione di tale avviso.

Il medesimo provvedimento, se preceduto dalla comunicazione di avvio, dovrà motivare anche in ordine a quando dedotto dal destinatario con gli scritti difensivi presentati nel termine assegnatogli, sempre che gli stessi siano pertinenti al procedimento.

Resta ferma l'applicazione alla fattispecie di abuso accertata anche dell'art. 167 del D.Lgs 22.1.2004, n. 42.

All'applicazione di tale disposizione di legge è tenuto pur sempre il Responsabile dello Sportello Urbanistico nella sua qualità di Autorità sub-delegata alla gestione del vincolo paesaggistico – ambientale.

ARTICOLO 73

Annullamento di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività

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 dello Sportello Urbanistico può procedere all'annullamento, in sede di autotutela, del permesso di costruire rilasciato o della D.I.A. divenuta efficace.

L'avvio del relativo procedimento deve essere preventivamente comunicato ai soggetti interessati, nelle forme stabilite dagli artt. 7 e 8 della L. 7.8.1990, n. 241, assegnando loro un termine di almeno 20 giorni, in pendenza del quale potranno prendere visione degli atti e depositare eventuali scritti difensivi.

Lo stesso procedimento seguito per il rilascio del permesso di costruire deve essere osservato ai fini dell'adozione dell'atto di autotutela che dovrà essere assistito da rigorosa motivazione in ordine al sacrificio del privato, allo stato dei lavori e alla presenza di concrete ragioni di pubblico interesse che, in conformità all'elaborazione giurisprudenziale formatasi in materia, non possono essere ricondotte alla mera esigenza di ripristino della legalità violata.

Tali principi trovano applicazione anche in materia di annullamento di titolo abilitativo edilizio in sanatoria o di autorizzazione paesaggistica.

Ai fini dell'adozione del provvedimento di annullamento è necessario seguire lo stesso procedimento seguito ai fini del rilascio, salvo che nel frattempo non sia intervenuta una diversa normativa.

Nella determinazione finale deve essere fornita congrua motivazione anche in riferimento agli scritti difensivi presentati dai soggetti interessati.

L'obbligo della preventiva comunicazione dell'avvio del procedimento sussiste anche quando si debba procedere alla decadenza del permesso di costruire, della DIA o della autorizzazione paesaggistica.

PARTE II ESTETICA EDILIZIA

ARTICOLO 74

Rispetto delle esigenze di estetica edilizia

I fronti e tutte le parti degli edifici e costruzioni in genere, ivi comprese le recinzioni devono:

1. rispondere alle esigenze del decoro edilizio, nel rispetto dell'ambiente urbano con particolare riferimento all'edilizia storica o storicizzata;
2. essere regolarmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per le loro caratteristiche tipologiche;
3. curate nella corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali e nella scelta dei materiali e delle tinte da impiegare nelle opere di finitura e decorazione.

I rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.

Sui fronti principali degli edifici non deve essere applicata la cartellonistica stradale, salvo dimostrata necessità. Per quella pubblicitaria si rinvia alla specifica disciplina.

I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio si deve, per quanto riguarda la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la vecchia.

Sulle facciate principali e non, con la sola esclusione per i discendenti pluviali, non sono ammessi tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio e l'intervento sia autorizzato dal condominio.

Per facciata si intende la parete dell'edificio comprensivo delle parti piene e vuote. Le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV, possono essere collocate sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo aver verificato l'impossibilità di altri passaggi alternativi ed in ogni caso il loro passaggio sul prospetto principale deve osservare particolari soluzioni architettoniche, che ne attenuino l'impatto visivo, quali incassi od altro.

Le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo l'impatto sulla facciata.

Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata, o comunque armonizzarsi con essa.

ARTICOLO 75

Impianti Tecnologici

Impianti Tecnologici Pubblici

Per impianti tecnologici pubblici si intendono:

1. i cavi della rete elettrica e telefonica;

2. le tubazioni della rete del gas, dell'acqua e del teleriscaldamento;
3. eventuali altri tipi di canalizzazioni che dovessero rendersi necessari in seguito a sopraggiunte nuove esigenze tecnologiche.

L'amministrazione Comunale si riserva il diritto di elaborare un piano che disciplini il sistema dei sottoservizi di rete urbana.

Cavi della rete elettrica e telefonica

Per gli edifici esistenti, nel caso di restauro di facciate, si devono riordinare in modo organico i cavi di rete elettrica e telefonica esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare alla vista la presenza dei cavi. Pertanto i criteri guida dovranno essere:

- a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini di unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- b) percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia, o armonizzarsi con essa;
- c) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale, di decorazioni plastiche e di elementi architettonici;
- d) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

Tubazioni di Reti

Nel caso di installazione di nuovo impianto o di modifica di quello esistente, e comunque sempre nel caso di costruzione di nuovi edifici o di ristrutturazioni o restauri di edifici esistenti, le tubazioni del gas non possono essere installate a vista sulle facciate principali ma devono trovare alloggiamento sottotraccia o, ove ciò non sia possibile in relazione alle esigenze di conservazione delle strutture murarie antiche, sulle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via. Solo in casi eccezionali, previa specifica autorizzazione, possono trovare alloggiamento sulla facciata principale; in questo caso, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa, o armonizzarsi con essa. Sulla facciata prospiciente la via pubblica è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di cm 50 dalla quota del piano stradale e deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un apposito luogo interno all'edificio o prospiciente cortili interni. Se, per prescrizioni di legge o regolamento, ciò non fosse possibile è ammessa l'installazione in una apposita nicchia, opportunamente occultata da una chiusura, secondo le prescrizioni seguenti:

1. gli sportelli devono essere in ghisa colore naturale o del colore della facciata, o in altro materiale e colore che si armonizzi con essa;
2. su facciate intonacate si ammettono sportelli a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;

3. su facciate a mattoni a faccia vista o in pietra sono consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata, o in altri materiali che si armonizzino con essa.

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio o sulla recinzione. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, è ammessa l'installazione in facciata in un apposita nicchia opportunamente occultata, secondo le prescrizioni già fornite per i contatori del gas.

Impianti Tecnologici Privati

Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di condizionamento o refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne ed i cavi televisivi, i pannelli solari e le pompe di calore ed ogni altro tipo di impianto che dovesse rendersi necessario in seguito a sopraggiunte nuove esigenze tecnologiche.

Per gli edifici esistenti tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

E' ammessa la installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sginci, sul portone o sulla facciata.

Impianti di condizionamento ed altri impianti

E' vietata l'installazione di impianti di condizionamento o gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o comunque visibili dallo spazio esterno salvo che essi siano mimetizzati nell'immagine dell'edificio in opportune nicchie e/o cassonetti realizzate con materiali che si armonizzino con la facciata, ovvero all'interno dei portoni, delle finestre, dei balconi o delle vetrine.

Nel Centro Storico (Ambito ZTO A) non è consentita in facciata neanche l'installazione dei terminali esterni di impianti di condizionamento d'aria, di refrigeramento e di qualunque altro impianto tecnologico.

Sulla facciata principale sono vietate prese d'aria per i camini o caldaie, nonché impianti per l'esalazione dei fumi e dei vapori.

Antenne e cavi televisivi

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria, di edifici con più unità immobiliari o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi, con necessità di antenna, è obbligatoria l'installazione di una unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi esterni ; tali cavi devono essere disposti all'interno dell'edificio e, ove non sia possibile, con le modalità già individuate per i cavi elettrici e telefonici. Le antenne paraboliche, fermo restando i suddetti obblighi, devono essere collocate in modo che il "cono di ricezione" sia completamente libero e non vi rientrino edifici, strade o altri manufatti.

Tali impianti dovranno essere posizionati in copertura nell'ambito di spazi ad essi appositamente destinati.

ARTICOLO 76

Campionature

La coloritura delle facciate, dei nuovi edifici e di quelli esistenti, deve essere eseguita secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio di Piano del Comune, sulla base di campionature di colore, minimo tre campioni per ogni colore da impiegare. Per i materiali da impiegare si rimanda a prescrizioni specifiche contenute nel presente Regolamento e/o nel Piano di Colore se vigente.

E' facoltà della Commissione Edilizia (se istituita) e della Commissione Edilizia Integrata richiedere in sede di esame dei progetti relativi ad edificio di particolare importanza, o di particolare interesse ambientale e paesistico, l'esecuzione di un'idonea e più estesa campionatura delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata, con riserva di modifiche esecutive anche sostanziali delle scelte di progetto, conseguenti ad una verifica in opera delle campionature stesse.

ARTICOLO 77

Obblighi di manutenzione

Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura e spese della proprietà. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare il restauro degli edifici, o parti di questi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l'estetica, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità, acquisito, qualora l'importanza dell'opera lo richieda, il parere della competente Commissione Edilizia (se istituita). Può inoltre ordinare il restauro e la ricoloritura delle facciate danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione e per mancanza di manutenzione, e per quelle manomesse per riparazioni, per inserimento di nuovi impianti, per collocamento o sostituzione degli infissi, di supporti, per l'applicazione di insegne e simili. In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati nell'ordinanza di restauro o riparazione, l'Amministrazione Comunale esegue d'ufficio i lavori a spese della proprietà, fatte salve le sanzioni amministrative accessorie. Nel rifacimento delle facciate non devono essere eliminate modanature, decori, cornici, balze ed altro e le parti danneggiate devono essere restaurate.

ARTICOLO 78

Numero civico dei fabbricati

L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il relativo numero civico e gli eventuali subalterni da apporsi a spese del proprietario. In mancanza degli indicatori forniti dal comune e/o di specifiche indicazioni, il proprietario dovrà installare indicatori di dimensione 15 per 15 cm. Eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso. Il numero civico deve essere collocato di fianco alla porta d'ingresso dell'edificio e di ogni altra apertura indipendente, a destra di chi la guarda, ad un'altezza variabile da ml 2,00 a ml 3,00, a seconda delle caratteristiche architettoniche delle aperture stesse. Il proprietario dell'immobile è tenuto a conservare e mantenere l'indicatore sempre nel posto ove è stato collocato, in modo

facilmente visibile. In caso di demolizione di fabbricati, di cui non viene prevista la ricostruzione, o in caso di eliminazione di porte di accesso dall'esterno, il proprietario deve darne comunicazione all'Amministrazione Comunale, nel termine di quindici giorni, e restituire i corrispondenti indicatori che verranno così soppressi.

E' fatto obbligo al proprietario di richiedere il numero civico nel caso di modifiche al fabbricato che comportino la realizzazione di nuove aperture. L'attribuzione di toponomastica stradale e di numero civico ai fabbricati non costituisce dimostrazione della natura pubblica della strada, né della legittimità del fabbricato.

ARTICOLO 79

Apposizione di indicatori di pubblico interesse

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, sulle facciate degli edifici e delle costruzioni in genere, prospettanti sugli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e precisamente:

1. targhe contenenti le indicazioni toponomastiche (nomi delle strade, piazze, corsi, vicoli ed altri spazi simili);
2. piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
3. mensole, ganci, condutture e/o canalizzazioni per l'illuminazione pubblica;
4. cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso.

Gli indicatori e gli altri apparecchi o impianti di cui sopra non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica, e saranno applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli Enti od Amministrazioni interessati ed eventualmente disciplinati tramite apposito Piano redatto dall'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 80

Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale porre lapidi o targhe commemorative sui prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'edificio. Qualora, venga demolito un immobile, sul quale erano affisse lapidi commemorative, stemmi di interesse pubblico, il proprietario deve riconsegnarli all'Amministrazione Comunale, salvo il caso che sia prevista la loro ricollocazione sul fabbricato ricostruito in sito e fatti salvi eventuali diritti di proprietà.

ARTICOLO 81

Qualificazione del Paesaggio Urbano

Le seguenti norme si riferiscono a tutto l'edificato esistente ricadente nelle ZTO A e B.

ARTICOLO 82

Manutenzione ordinaria e straordinaria su edificato esistente

Qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria deve essere volto alla conservazione delle caratteristiche originarie dell'organismo edilizio, o al loro ripristino

qualora interventi successivi abbiano introdotto elementi incongrui sotto il profilo tipologico, strutturale o architettonico.

In tutti i casi ove ciò sia possibile, l'intervento di manutenzione straordinaria deve prevedere l'eliminazione di aggiunte o modificazioni contrastanti con le caratteristiche originarie o storicamente prevalenti, salvo il caso che le trasformazioni subite siano irreversibili o stratificate storicamente.

ARTICOLO 83

Coperture

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi sporgenti da esse, sono elemento architettonico di conclusione dell'edificio e pertanto di valore estetico, paesaggistico ed ambientale.

Al di fuori degli interventi di riqualificazione urbana adottati dal Comune per tutte le categorie di intervento sono vietati:

1. realizzazione di lucernari sporgenti dalle coperture. Fa eccezione la realizzazione di lucernari fissi o apribili destinati esclusivamente ad illuminare ed arieggiare i vani scala, purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio; in questo caso la loro copertura può svolgersi su piani anche non paralleli alle falde del tetto;
2. realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura quando non siano pertinenza di preesistenti vani abitati e legittimamente abitabili;
3. sostituzione del manto in coppi ed embrici con altra tipologia o materiale (fatto salvo l'impiego di impianti solari termici);
4. rifacimento della gronda con materiali e conformazioni diverse dall'originale. La sostituzione di docce e pluviali, anche con materiali e soluzioni diversi da quelli in essere, o la loro installazione, se mancanti, è da considerarsi manutenzione ordinaria purché l'intervento sia eseguito con materiali e soluzioni nel rispetto della tradizione costruttiva locale (rame e ghisa). E' vietato l'uso di materiali plastici per la realizzazione di docce e pluviali su tutto il territorio Comunale.

ARTICOLO 84

Interventi di manutenzione straordinaria delle coperture

Negli interventi di manutenzione straordinaria:

1. sono consentite nuove aperture a tetto o l'ampliamento di quelle esistenti solo nel caso che la copertura non sia altrimenti accessibile dall'interno dell'immobile e quindi che non siano già presenti nuove aperture, fino ad un massimo di una per falda della dimensione massima di mq. 1,00 e con chiusura a filo copertura ed a questa parallela;
2. è consentita la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto, a capanna o a padiglione, di pendenza non superiore al 35 %, senza rialzare la quota di gronda, purché si realizzino falde orientate secondo la dimensione minore in pianta e non si creino nuovi ambienti, o porzioni di ambiente, sottotetto aventi caratteristiche abitabili o suscettibili di utilizzazione abitativa con ulteriori interventi non strutturali. Previsioni progettuali diverse eccedono la manutenzione straordinaria e sono realizzabili solo con il rilascio di Permesso di Costruire;

3. è consentito l'adeguamento della pendenza della copertura inclinata solo se giustificata dall'esigenza di inserire un nuovo manto di copertura in coppi ed embrici o marsigliesi, ovvero impianti solari termici, se le caratteristiche del fabbricato e di quelli circostanti lo consentono, purché non si vengano a creare ambienti corrispondenti a quelli descritti al capoverso precedente. In caso contrario l'intervento non si configura più come manutenzione straordinaria.

Negli ambiti urbani A e B e nelle zone agricole negli interventi di manutenzione straordinaria (fatti salvi gli interventi di riqualificazione urbana):

1. non è consentita la variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, ivi compresi eventuali cornicioni sottogronda, e l'ampiezza dell'aggetto frontale e laterale, né del tipo del materiale di copertura, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio;

2. sono consentiti solo interventi che non apportino variazioni all'altezza in gronda né all'altezza del colmo dei fabbricati, lasciando inalterata la pendenza e comunque tutte le quote di intradosso della copertura, quale che sia la destinazione dei vani sottostanti. E' ammesso un incremento delle quote di estradosso solo per motivi derivanti dalla sostituzione della struttura portante e/o dall'inserimento di massetti, guaine impermeabili, materiali termoisolanti. Possono essere ammesse soluzioni diverse solo previo rilascio del Permesso di costruire previo parere della competente Commissione Edilizia (se istituita).

ARTICOLO 85

Facciate

Nelle ZTO A e B e nelle zone agricole ed anche nel caso di gruppi di edifici aventi caratteristiche di omogeneità tipologica ed architettonica storicizzata, ancorché soggetti nel recente passato ad interventi di ristrutturazione che ne abbiano alterato le caratteristiche, in tutte le altre zone, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria delle facciate che non alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, né i materiali ed il disegno di eventuali cornici, davanzali, marcapiano quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto.

E' consentita la regolarizzazione degli allineamenti quanto questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti.

Non è consentita l'esecuzione di rivestimenti delle facciate con materiali estranei alla tradizione locale, salvo nel caso gli stessi siano preesistenti e connaturati alla tipologia dell'edificio. Nel caso di intervento a seguito di DIA, le coloriture dovranno essere preventivamente concordate con gli uffici comunali sulla base di idonee campionature. Non sono ammesse tettoie aggiuntive, poste a copertura di insegne o dell'attacco delle tende di esercizi commerciali o comunque di aperture della facciata, negli edifici posti all'interno delle ZTO A. Possono, nei casi sopra indicati, essere realizzate solo se inserite in un progetto unitario di sistemazione delle facciate e comunque fino ad un aggetto massimo di ml 0,50.

ARTICOLO 86

Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili

Su tutto il territorio Comunale è fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura, specie dei sottotetti, che possano consentire il riparo e la nidificazione di piccioni. Nel caso le aperture siano necessarie per l'areazione di vani altrimenti chiusi, è fatto obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto.

E' fatto altresì obbligo, in tutti i casi sopra detti, di installazione di dispositivi meccanici (graticci chiodati etc.) su tutti gli elementi che possano fungere da posatoi (cornicioni, mensole, aggetti di gronda, etc.).

L'Amministrazione Comunale potrà prevedere, con separato atto e secondo le disponibilità di bilancio, forme di contributo o agevolazione rapportate all'importo della tassa di occupazione del suolo pubblico dovuta per l'esecuzione degli interventi di cui al presente articolo.

ARTICOLO 87

Infissi

Negli interventi di manutenzione straordinaria è consentito il recupero o il ripristino o il rifacimento degli infissi esterni esistenti, utilizzando materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e colorazione idonea non contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione storica dell'immobile.

E' vietata nelle ZTO A:

1. l'installazione di nuovi infissi o la sostituzione di quelli esistenti utilizzando infissi in alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
2. la modifica parziale degli infissi esterni di un immobile quando ciò non rientri in un progetto globale che giustifichi le scelte progettuali e che sia stato esaminato con esito favorevole dalla Commissione Edilizia (se istituita);

Sono ammessi i seguenti interventi:

1. l'installazione di controfinestre o zanzariere anche con struttura metallica, a condizione che siano realizzate con profili sottili, verniciati a corpo o con elettrocoloritura con colori tradizionali e comunque uguali a quelli dell'infisso principale purché non ci sia riduzione apprezzabile della superficie apribile;
2. l'installazione di persiane o avvolgibili, a seconda dei casi, quando l'intervento riguardi un intero edificio o comunque le parti prospicienti spazi pubblici, e la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata;
3. la sostituzione di avvolgibili con persiane quando l'intervento, esteso all'intero edificio o comunque alle parti visibili da spazi pubblici costituisca un adeguamento alle caratteristiche architettoniche della facciata oltre che a quelle degli edifici limitrofi e circostanti, oppure per migliorare la tenuta degli infissi dall'acqua e dal vento.

ARTICOLO 88

Balconi, balconi chiusi

Su tutto il territorio Comunale, nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti sono ammessi i balconi in aggetto sulle strade pubbliche o private soltanto quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a ml 7,50.

L'aggetto dei balconi non può essere ad un'altezza inferiore a:

1. ml 3,00 dal piano del marciapiede;
2. ml 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede o se lo stesso ha una larghezza inferiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di ml 0,90 ed essere non attraversabile da una sfera di diametro di cm 10. I balconi possono sporgere dal filo del fabbricato:
 1. non più di un ottavo della larghezza della strada pubblica prospiciente;
 2. non più di un ottavo del distacco dei fabbricati nel caso che i balconi non siano prospicienti la pubblica strada. Quando il distacco tra fabbricati è inferiore a 10 ml, la sporgenza non può essere superiore a ml 0,90.

Su tutto il territorio Comunale negli edifici a proprietà esclusiva o condominiali può essere concessa la chiusura di balconi o logge solo nel caso che essi facciano parte di un progetto unitario che interessi almeno tutta la facciata proposto dal proprietario esclusivo o dal condominio (e non dai singoli condomini) come variante del prospetto esistente con i seguenti limiti:

1. la facciata interessata non deve essere prospiciente a strade o piazze pubbliche;
2. chiusura di balconi o logge sulla stessa verticale ed in numero di una per ogni unità immobiliare.

E' consentita la realizzazione di balconi aperti solo se inquadrati in un progetto unitario di tutto l'edificio e nel rispetto di tutte le norme vigenti.

ARTICOLO 89

Abbaini e Lucernari

Su tutto il territorio sono ammessi abbaini in luogo dei lucernari, solo previo rilascio di Permesso di Costruire, e solo in ricorrenza in alternativa di ciascuno dei seguenti casi:

1. non sia altrimenti possibile l'accesso alla copertura;
2. nel caso che i locali sottotetto siano legittimamente agibili (vani utili e/o pertinenziali) deve comunque prevalere, su ogni altro criterio di giudizio, il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e dell'ambiente circostante, fatte salve le prescrizioni di seguito indicate:

1. la larghezza massima esterna delle pareti verticali delimitanti gli abbaini non dovrà superare ml 2,00, il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura alla gronda dell'abbaino non dovrà superare ml 2,00, l'altezza del colmo dell'abbaino non dovrà superare l'altezza del colmo della falda in cui l'abbaino stesso si apre.

Per gli abbaini esistenti nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferiti a tecniche tradizionali, è obbligatorio il restauro conservativo.

In alternativa agli abbaini possono essere consentiti lucernari la cui superficie finestrata apribile non ecceda il rapporto di 1/8 della superficie di pavimento dei locali di pertinenza.

Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto e previa dimostrazione della compatibilità ambientale.

In ogni caso, a tale riguardo, deve essere presentata la documentazione fotografica ripresa al vertice dei coni ottici più significativi. Sono da escludersi in modo categorico superfici a specchio.

ARTICOLO 90

Cavedi e Chiostrine

Negli edifici esistenti possono essere realizzati **Cavedi** e **Chiostrine**, ai soli fini del miglioramento igienico dei fabbricati, solo a servizio delle scale o di vani accessori e “cucinini” o “angoli cottura”. Sono da ritenersi idonei per il soddisfacimento dell'aerazione trasversale solo nel caso che non sia possibile intervenire altrimenti.

Su tutto il territorio Comunale le chiostrine devono avere una superficie minima in pianta di mq 10,00 e i cavedi di mq 2,50. Per i nuovi edifici da realizzarsi fuori ZTO A possono essere previste chiostrine a partire dal piano terra, aventi superficie in pianta pari almeno ad un ventesimo della superficie delle pareti che la delimitano e non possono essere considerate ai fini del soddisfacimento dei requisiti di aerazione trasversale degli alloggi. In tutti i casi le pareti prospettanti le chiostrine dovranno avere le stesse finiture di tutto l'edificio ed essere tenute in ordine; in questi spazi sono vietati aggetti di qualsiasi genere. Non è ammessa la chiusura di cavedi e chiostrine, nuovi od esistenti, con lucernari, anche se staccati dalla copertura, se non nei casi di effettiva e motivata necessità. Solo nei nuovi edifici è consentito che i locali di abitazione si affaccino su cortili interni se la superficie del cortile non è inferiore ad un quinto della superficie delle pareti che lo delimitano ed il lato minore è almeno due terzi del lato maggiore. Anche nei cortili sono vietati aggetti di qualsiasi natura.

ARTICOLO 91

Chiusura di aree edificabili e non

Le aree libere da costruzioni di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, possono essere opportunamente chiuse. Le chiusure devono:

1. avere carattere permanente e aspetto decoroso;
2. essere di altezza non inferiore a ml 2,00 e non superiore a ml 3,00.

Le chiusure devono essere costituite da:

1. recinzioni con rete a maglia sciolta, sostenute da paletti di ferro, opportunamente schermate con siepi;
2. muri di cinta con paramento esterno a faccia vista.

Nel caso di aree edificabili di cui sia stato richiesto Permesso di costruire o sia stata presentata DIA, la chiusura può essere realizzata tramite assiti tinteggiati nel rispetto della normativa vigente nel campo della sicurezza e della viabilità.

ARTICOLO 92

Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione

L'area di pertinenza delle costruzioni deve essere oggetto di complessive sistemazioni nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli. La superficie permeabile deve essere opportunamente piantumata con specie di alto fusto con indice di piantumazione minima pari ad un albero ogni 60 mq. L'Autorizzazione all'agibilità degli edifici è subordinata alla verifica dell'avvenuta piantumazione degli alberi. Aree per il gioco bambini sono obbligatorie nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi che contengono più di 18 (diciotto) appartamenti, per una superficie minima di 10 mq ogni 400 mc di volume edificato. Esse debbono essere sistemate e mantenute a verde con le opportune attrezzature per il gioco. Per quanto riguarda la ZTO A le pavimentazioni esterne consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o altro materiale che si inserisca nel contesto storico e culturale dei luoghi.

ARTICOLO 93

Protezione del patrimonio arboreo e interventi sulle alberature private

Le piante di alto fusto sono protette su tutto il territorio Comunale. Per piante di alto fusto si intendono alberi con una circonferenza del tronco di almeno 100 cm misurata a 100 cm dal suolo. Se l'attaccatura della chioma è inferiore a tale altezza, la misura viene effettuata immediatamente sotto la attaccatura della chioma. Nel caso di alberi con più tronchi, si misura la somma delle circonferenze dei singoli tronchi. Non sono soggetti alle presenti norme gli alberi da frutto, ad eccezione di olivi, noci e castagni o ogni altra specie ritenuta da salvaguardare. E' fatto obbligo di conservare le piantumazioni esistenti nelle aree urbane e di provvedere alla loro sostituzione, nei casi in cui fosse necessario, con analoghe specie. Ogni abbattimento di piante che non sia compreso in un ciclo di avvicendamento colturale deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale. Su tutto il territorio Comunale, anche quello non sottoposto a particolari vincoli di tutela ambientale e/o monumentale da specifiche leggi, l'abbattimento delle piante di alto fusto sono subordinati a specifico nullaosta da parte della Amministrazione Comunale, sentiti gli Uffici competenti.

Gli alberi di alto fusto come sopra definiti sono protetti e su di essi è vietato effettuare interventi di rimozione, di danneggiamento, di modifica strutturale, di disturbo alle radici con pavimentazioni impermeabili, con scavi o ammassi di materiali, con deposito o sversamento di sali, oli, acidi o basi, con posa di condutture ed eventuale fuoriuscita dalle stesse di liquidi, gas o altre sostanze.

Tra gli elaborati richiesti da allegare alle domande di Permesso di Costruire e alle DIA deve essere presentata dal richiedente una planimetria che riporti eventuali alberi, la loro specie e le loro dimensioni (altezza, circonferenza del tronco e della chioma). L'eventuale autorizzazione di abbattimento verrà inserita nell'atto autorizzativo. L'abbattimento per ragioni di pubblica o privata incolumità è consentito sulla base di specifica richiesta e attestazione rilasciata da un tecnico abilitato della effettiva

pericolosità dell'albero. L'Amministrazione si riserva di far svolgere anche successivamente tutti gli accertamenti del caso e di adottare sanzioni in caso di abuso. I nuovi impianti nell'ambito delle concessioni edilizie sono regolati dall'art. 892 e seguenti del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini. Chiunque esegue sugli alberi protetti dalle presenti norme interventi non consentiti è assoggettato a sanzione Amministrativa da 230,00 a 1000,00 euro, ferme restando eventuali azioni penali nei casi previsti dalla legge. La sanzione è ridotta al minimo del caso di dimostrazione di avvenuto reimpianto di specie autoctona di alto fusto di altezza minima di metri 2 e di circonferenza minima, all'altezza di un metro, di almeno 40 cm con garanzia di attecchimento.

ARTICOLO 94

Recinzioni

La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'Ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico e comunque del Codice della Strada.

Tipologie Ammissibili

L'altezza massima delle recinzioni in relazione alle tipologie ammesse, è così definita:

1. recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture: (ammesse solo al di fuori del centro urbano) che non possono comunque superare ml 2,00 (nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni di lunghezza non inferiore a ml 2,00 opportunamente mascherati da arbusti e alberature o rivestiti con pietre e mattoni vecchi o tinteggiati di colori tipici dei luoghi);
2. recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri in muratura: fino a ml 0,80 per la base in muratura e ml 2,50 per il complesso della recinzione (negli ambiti collinari l'altezza massima non potrà superare ml 1,50);
3. recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm 50 e altezza totale ml 2,50 (negli ambiti collinari l'altezza massima non potrà superare ml 1,50);
4. recinzioni in legno, costituite da pali infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti: $H_{max} = ml\ 2,50$ (negli ambiti collinari l'altezza massima non potrà superare ml 1,50) ;
5. recinzioni in siepi vegetali con rete metallica: $H_{max} = ml\ 2,50$ (negli ambiti collinari l'altezza massima non potrà superare ml 1,50).

Non sono consentite nel centro urbano e nelle zone di espansione recinzioni costituite da:

1. elementi prefabbricati pieni;
2. elementi prefabbricati forati, se non nel caso di restauro di recinzioni tradizionali già costituite da tali elementi o per adeguamento della nuova recinzione a recinzioni

anteguerra, nel qual caso gli elementi prefabbricati dovranno avere la stessa tipologia figurativa esistente.

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 e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante. Non è ammesso procedere, successivamente al rilascio della concessione che non la prevedesse, se non come variante essenziale alla stessa, alla realizzazione di nuova recinzione. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (stessa tipologia, stessi riferimenti dimensionali, stessi materiali e colori). Nel caso di interventi edilizi plurimi coordinati (edificato a schiera, bifamiliare o quadrifamiliare, etc.) le recinzioni interne (tra i singoli Lotti) possono essere realizzate solo con siepi vegetali e rete metallica.

Sempre nel caso di recinzioni relative ad interventi plurimi coordinati deve essere concordata, prima della realizzazione della recinzione, con l'azienda competente per la raccolta dei rifiuti solidi urbani l'eventuale realizzazione di appositi spazi, accessibili dalla via pubblica, opportunamente pavimentati ed adeguatamente schermati con siepi, da destinare all'alloggiamento dei cassonetti.

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

Le coloriture delle recinzioni vanno relazionate ai riferimenti formali dell'ambiente urbano circostante. Esse saranno assentite, in assenza del Piano del colore dell'ambiente urbano di appartenenza, dall'ufficio tecnico competente, sulla base di idonee campionature (in numero non inferiore a 3).

Per tutte le recinzioni forate dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedono schermature verso l'area pubblica costituite da siepi vegetali, almeno di pari altezza.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare:

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

In presenza di recinzioni realizzate anteguerra o anche successivamente, ma ritenute ugualmente di valore ambientale, per il corretto uso dei materiali, delle forme e delle dimensioni e che determinino una caratterizzazione ed un miglioramento dell'immagine architettonica e paesaggistica dell'ambito in cui sono collocate, è fatto obbligo di intervenire con la sola manutenzione straordinaria e con il divieto di qualsiasi tipo di sostituzione. La realizzazione di recinzioni con sola siepe vegetale è sempre consentita previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Previsioni progettuali diverse da tutte quelle sopra indicate, se adeguatamente motivate, potranno essere oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia (se istituita) ed eventualmente autorizzate mediante rilascio di Permesso di Costruire.

ARTICOLO 95

Spazi per raccoglitori di RSU e per raccolta differenziata

Nelle soluzioni per l'alloggiamento dei cassonetti dei RSU o per la raccolta differenziata, devono essere previste pavimentazioni impermeabili, con pendenza adeguata per evitare scorrimento dell'acqua dalla sede verso il marciapiede. In prossimità della sede dei cassonetti, e ove presenti, delle isole ecologiche, deve essere prevista una caditoia per la raccolta dell'acqua piovana e dell'acqua di lavaggio periodico della sede, collegata alla fognatura pubblica. Le sedi destinate ai raccoglitori, nel caso di nuova realizzazione in incasso nelle recinzioni, devono essere schermati almeno sul fondo e lateralmente dalla recinzione stessa, se in muratura e di altezza adeguata ; negli altri casi la recinzione deve essere integrata con siepi. Ove le dimensioni dell'area recintata e la distanza dal fabbricato più vicino lo consentano, devono essere ricercate soluzioni che prevedano una apposita piazzola che consenta di riparare anche dal lato strada la vista del cassonetto; in tal caso il locale ricavato, per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, è considerato volume tecnico. Nei casi in cui tra la recinzione e la sede stradale è previsto il marciapiede, lo stesso deve essere provvisto di abbassamento a livello del piano viabile, mantenendo la distinzione data dai materiali con cui è realizzato.

L'Amministrazione Comunale si riserva di redigere un apposito piano che disciplini l'uso di questi spazi, anche in relazione al Piano Generale del Traffico Urbano e del Piano Parcheggio, o di ogni altro Piano di Settore per quanto attinente.

ARREDO E ATTREZZATURA DELL'AMBIENTE URBANO

ARTICOLO 96

Definizioni

Questa parte regola l'installazione o l'esposizione nell'ambiente urbano, di manufatti ed oggetti di qualsiasi natura aventi le funzioni di:

1. segnalare ai cittadini lo svolgimento di attività commerciali o produttive di beni e/o servizi;
2. arredare l'eventuale spazio urbano collegato a dette attività;
3. trasmettere messaggi pubblicitari attraverso strutture fisse;
4. costituire spazi di somministrazione legati ad attività di pubblico esercizio;
5. fornire pubblici servizi ai cittadini.

Tutti questi elementi costituiscono elemento fondamentale per la qualità dell'immagine e della fruizione degli spazi urbani e la loro installazione o esposizione deve essere preventivamente autorizzata dal Responsabile Area Tecnica competente alla firma dei Permessi di Costruire.

ARTICOLO 97

Indicatori di Attività Private

Si intendono tutti gli oggetti e manufatti, realizzati con materiali di qualsiasi natura, diretti a segnalare un'attività economica privata in un ambiente urbano (sia che siano installati od esposti presso la sede dell'attività cui si riferiscono, sia che indichino il percorso per il suo raggiungimento).

Sono compresi nella definizione:

1. le insegne ed i marchi;
2. le targhe;
3. le tende aggettanti;
4. le bacheche;
5. gli indicatori direzionali (frecce);
6. le sorgenti luminose specificamente finalizzate alla evidenziazione della sede di un'attività.

ARTICOLO 98

Indicatori di Attività di Pubblico Interesse

Si intendono tutti i manufatti a carattere permanente che segnalano servizi pubblici o di pubblica utilità quali:

1. ospedali, case di cura, poliambulatori pubblici e privati;
2. farmacie ed esercizi commerciali autorizzati alla vendita al pubblico di farmaci da banco o di automedicazione;
3. tabaccai e rivendite di valori bollati;
4. sedi delle forze dell'ordine (Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, Vigili del Fuoco, Vigili Urbani, etc.);
5. edifici pubblici (sedi istituzionali, teatri, cinema, etc.);
6. edifici di interesse pubblico (Poste e Telecomunicazioni, Enel, Alberghi, etc.).

ARTICOLO 99

Attrezzature Pubbliche

Sono i manufatti installati nello spazio pubblico dagli enti preposti alla erogazione di pubblici servizi quali:

1. cabine telefoniche;
2. cassette postali;
3. cassonetti per la raccolta dei rifiuti;
4. cestini fissi;
5. impianti di pubblica affissione;
6. elementi della pubblica illuminazione;
7. rastrelliere porta-bici;
8. manufatti di dissuasione della sosta;
9. paline e pensiline di attesa del trasporto pubblico;
10. manufatti destinati a servizi igienici.

Sono altresì compresi apparecchi privati di distribuzione automatica di beni di pubblica utilità (biglietti di viaggio, etc.,) nonché gli apparecchi bancomat, cash/dispenser ed altri elementi che si renderanno necessari per sopraggiunte nuove necessità sociali ed esigenze tecnologiche. Sono inoltre considerati elementi di attrezzatura pubblica gli accessori alle reti impiantistiche, quali: gli armadietti telefonici o elettrici, nonché ogni altro elemento tridimensionale necessario per il controllo o l'erogazione di servizi di rete.

ARTICOLO 100

Arredi Privati

Sono tutti gli oggetti e manufatti, realizzati con materiali di qualsiasi natura, installati od esposti nelle pertinenze accessorie di attività private, su suolo pubblico o privato che hanno la funzione di arredare l'ambiente urbano collegato a dette attività o funzionali allo stesso esercizio dell'attività, quali:

1. vetrine;
2. chioschi ed edicole;
3. coperture di spazi collegati a pubblici esercizi su suolo pubblico o privato;
4. pedane;
5. fioriere;
6. ombrelloni, tavolini, sedie, panchine;
7. cestini portarifiuti;
8. distributori automatici di merci varie;
9. impianti e messaggi pubblicitari (striscioni, standardi, etc.).

ARTICOLO 101

Caratteristiche Tecniche delle Insegne, dei Marchi e delle Targhe

Le insegne si distinguono quanto a:

1) disposizione rispetto al piano della facciata:

- a) parallela, a lettura frontale
- b) ortogonale (a bandiera) a lettura laterale

2) forma:

- a) rettangolare con asse principale verticale
- b) rettangolare con asse principale orizzontale
- c) curvilinea con corda verticale
- d) curvilinea con corda orizzontale
- e) mistilinea con asse principale verticale
- f) mistilinea con asse principale orizzontale
- g) quadra
- h) circolare

3) posizione rispetto all'apertura del fondo:

- a) interna
- b) superiore
- c) laterale

4) luminosità:

- a) con sorgente luminosa interna
- b) retroilluminata
- c) non luminosa
- d) illuminata da sorgente luminosa esterna

5) tipo costruttivo:

- a) a cassonetto
- b) a lettere tridimensionali staccate
- c) a filo di neon
- d) a pannello
- e) in vernice
- f) in vetrofanie
- g) marchio
- h) targhe

Sono da considerare marchi le insegne di modesta dimensione ed impatto, rispondenti alle seguenti caratteristiche:

1. pannelli di spessore max di cm 5 con superficie inferiore a 0,50 mq, realizzati in ferro, rame, bronzo, legno verniciato e non, pietra, plexiglas trasparente ed altro con lettere e simboli riportate o dipinte;

ARTICOLO 102

Prescrizioni per indicatori di attività private

Su tutto il territorio Comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate.

1. assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura;
2. non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada (e Regolamento di attuazione). Gli indicatori devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali e degli indicatori pubblicizzanti insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi. Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa. In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa.

Non è ammesso alcun indicatore d'attività ai piani superiori al piano terra, salvo che sotto forma di vetrofanie.

Nessuna indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:

- 1) coperture degli edifici (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi);
- 2) pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici;

3) strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;

4) murature in pietra viva;

5) elementi di facciata aventi funzione decorativa.

Non sono altresì consentite forme di pubblicità dipinta o incollata sulla sede stradale o sul marciapiede. E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione. La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività stessa, trascorso il quale termine l'Amministrazione Comunale ordina la rimozione, assegnando i termini. In caso di ulteriore inerzia l'Amministrazione Comunale provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative previste. Sopra gli indicatori di attività private, ad esclusione dei soli marchi e delle targhe, è obbligatorio riportare numero e data del Permesso di costruire e/o DIA che autorizza l'installazione della stessa, in posizione visibile e con caratteri di altezza compresa tra 3 e 5 cm.

In caso di esposizione non autorizzata di indicatori di attività, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando il termine ed occulta fino al momento della rimozione stessa alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco. In caso di non ottemperanza all'ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

ARTICOLO 103

Insegne, Marchi, Targhe

Le insegne, le targhe, i marchi e ogni altro elemento pubblicitario consentito devono essere apposte in corrispondenza dell'apertura dei locali cui fanno riferimento (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi).

Nel caso di aperture di notevole altezza (superiori a ml 3,00) non è consentito l'apposizione dell'insegna in posizione superiore all'apertura.

E' vietata l'apposizione di più di un'insegna per ciascuna apertura.

Ove sulla stessa facciata siano già presenti insegne di diverse caratteristiche tecniche, è facoltà dell'Amministrazione prescrivere l'adeguamento della nuova insegna a quelle in essere ed anche prescrivere l'adeguamento di tutte ad un unico modello. In presenza di riquadratura (spazio predisposto nella facciata per alloggiare l'insegna) l'insegna dovrà essere ivi posizionata. Le insegne poste al di sopra dell'apertura devono avere una dimensione di base non superiore alla larghezza dell'apertura stessa, né possono comprendere più aperture. Non è consentita l'apposizione di insegne soprastanti tende. Non sono ammesse insegne ortogonali (a bandiera) a lettura laterale. Non sono consentite insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva (a cassonetto, a filo di neon, a lettere staccate tridimensionali, etc.) o marchi luminosi negli edifici vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004. I marchi, se riferiti ad uno stesso edificio devono uniformarsi tra loro per dimensioni, posizione e materiali. I marchi dovranno essere posizionati ad una altezza minima da terra di ml 1,50 e ad una altezza max da terra di ml

2,50 riferita al bordo superiore. I marchi in posizione laterale devono distare dalle eventuali cornici presenti o dalle aperture almeno 15 cm. I marchi in posizione sovrastante l'apertura non devono coprire cornici e marcapiani.

ARTICOLO 104

Tende Aggettanti

L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, ivi comprese le zone a traffico limitato, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro aggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare libera un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse. Le tende devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo quindi tende fisse rigide o su struttura rigida;
2. rientrare nel riquadro dell'apertura cui si riferiscono, salvo che non ostino motivazioni di natura geometrico-dimensionale o conservativa;
3. la sporgenza laterale massima della tenda rispetto all'apertura non dovrà superare i 15 cm;
4. le tende aggettanti da uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, medesimo materiale e colori armonizzati;
5. le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
6. scritte pubblicitarie solo se indicanti l'attività esercitata e/o il logo dell'azienda. (In tal caso le scritte dovranno essere ospitate dal pendaglio verticale, dell'altezza massima di cm 35);
7. non è ammesso coprire elementi decorativi di pregio dell'edificio.

L'Amministrazione Comunale si riserva di disporre, con ordinanza sindacale, l'uniformità delle tende relative ad una intera via ad un modello con colori rientranti in una gamma cromatica coordinata.

ARTICOLO 105

Bacheche

L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentita nei seguenti casi e limiti:

1. farmacie: è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 20x30, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
2. pubblici esercizi: bacheche delle dimensioni massime di cm 30x40, anche luminose;
3. organi della Pubblica Amministrazione;
4. partiti politici;
5. associazioni di volontariato e culturali;
6. altre associazioni;

7. cinema, teatri, sale: Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su o visibile da spazio pubblico), fatte salve le prescrizioni specifiche, devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di ml 1,00 di altezza, ml 1,20 di base, ml 0,15 di spessore, altezza da terra minima m 1,20.

Per tutte le altre attività la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività. In presenza di androni o di vetrine con notevole arretramento, la bacheca deve essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina.

Le bacheche devono essere realizzate in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata, con l'esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa.

In alternativa alle bacheche possono essere utilizzati degli espositori mobili realizzati in profilato di ferro. Tali espositori possono essere collocati sul suolo pubblico solo in zone pedonali.

ARTICOLO 106

Edificato recente e nuovi edifici

L'installazione degli indicatori di attività private su edifici di costruzione recente (dopo la guerra) deve seguire i criteri di rispetto ed adattamento estetico ai caratteri dell'edificio dettati dalla norma generale, in particolare utilizzando obbligatoriamente, ove presenti, gli spazi appositamente previsti per l'inserimento delle insegne.

I progetti per la costruzione di nuovi edifici che prevedano la realizzazione di attività non residenziali al piano terra dovranno indicare, nell'elaborato relativo ai particolari costruttivi, lo spazio dedicato ad accogliere gli indicatori di attività private, in armonia con le linee architettoniche della facciata interessata.

In difetto di tale previsione non potrà essere autorizzata l'apposizione degli indicatori di attività private al di fuori dello spazio-vetrina.

La presente norma vale anche nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia.

ARTICOLO 107

Prescrizioni particolari per indicatori di Attività di Pubblico Interesse

In deroga alle prescrizioni generali, è consentito l'uso di indicatori luminosi "a bandiera", o posizionati in copertura, purché unificati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività.

Tali indicatori possono riportare anche il logo che esprime la categoria del servizio e non solo la denominazione per esteso dell'attività.

Per la loro installazione si deve comunque fare riferimento alle prescrizioni generali ed a quelle specifiche riferite agli ambiti urbani.

Per il posizionamento ed indicazioni progettuali rispetto a particolari tipologie di aperture, e/o diverse ubicazioni, l'Amministrazione potrà fornire indicazioni esemplificative.

ARTICOLO 108

Attrezzature Pubbliche relativi a servizi a rete

Gli enti erogatori di servizi di rete sottopongono all'Amministrazione Comunale, con cadenza annuale, il programma degli interventi di sviluppo, adeguamento, trasformazione delle reti di propria competenza, esprimendo in termini progettuali adeguati le proprie esigenze di collocazione di attrezzature. Le attrezzature non rivolte alla pubblica fruizione devono essere:

1. incassate nelle murature di recinzione o di facciata, purché l'inserimento sia compatibile con le norme di disciplina di intervento sull'edificio;
2. staccate dagli edifici, su autonomo supporto, negli altri casi.

Gli enti proprietari devono garantire la piena efficienza ed il decoro di tali strutture. In difetto è facoltà del Sindaco o Assessore delegato ordinarne la rimozione.

I cassonetti per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici monumentali. Ove tecnicamente possibile, essi devono essere fatti oggetto di schermatura con siepi verdi.

ARTICOLO 109

Arredi Privati

Prescrizioni generali valide su tutto Il Territorio Comunale

Su tutto il territorio Comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive per la zona A, valgono le prescrizioni di seguito riportate:

Infissi - Vetrine

Gli infissi non devono essere montati al filo esterno dello spessore delle murature. I grafici allegati alle istanze di Permesso di Costruire e/o DIA devono comprendere l'indicazione del tipo di materiale, del suo trattamento e del colore.

Per la chiusura notturna di locali privi di serrande si può ricorrere a cancelletti in ferro.

Edicole - Chioschi

Per la vendita di giornali e riviste, l'Amministrazione Comunale può concedere, l'installazione, su suolo pubblico o privato, di manufatti chiusi specifici (destinati alla vendita, oltre che di giornali e di riviste, anche di altre tabelle merceologiche. Detti manufatti possono avere dimensione massima in pianta di 18,00 mq ed altezza massima esterna di ml 3,50.

In ogni caso:

1. non è consentita l'installazione di chioschi o edicole su sedime stradale, fatta eccezione per quelle che possono essere localizzate nelle vie del centro storico pedonalizzate, nelle piazze pedonalizzate o a traffico limitato e negli spazi di parcheggio pubblico esistenti in tutte le zone, purché l'installazione non crei impedimento alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, anche con ridotta capacità motoria o portatori di handicap in carrozzella;
2. è consentita la collocazione su marciapiede esistente o appositamente creato solo nel caso che sia mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a ml 2,00 e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di soggetti portatori di handicap;

3. fuori del centro storico essi devono essere collocati a distanza non inferiore a ml 20 da incroci stradali;
4. gli espositori mobili aggiuntivi non possono ingombrare una superficie maggiore del 20 % della superficie coperta dell'edicola/chiosco;
5. i chioschi e le edicole devono essere realizzati esclusivamente in legno, ferro, ghisa, vetro con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;
6. non sono consentite forme pubblicitarie dei prodotti venduti, salvo le testate dei quotidiani che potranno essere esposti esclusivamente con pannelli non luminosi né a cassonetto e nei limiti dell'altezza massima del manufatto. Per i chioschi è consentita un'insegna, relativa al genere di attività e priva di indicazioni pubblicitarie, realizzata secondo le norme sulle insegne e posizionata in posizione frontale senza eccedere dall'altezza massima prevista per il manufatto.

Chioschi adibiti a Pubblico Esercizio

Ad esclusione delle zona A è consentita l'installazione di chioschi adibiti ad pubblico esercizio o comunque alla somministrazione di cibi e bevande purché su suolo pubblico, non sottratto alla circolazione, alla sosta o al verde pubblico o d'arredo, e purché conformi ai regolamenti igienico sanitari e non in contrasto con prescrizioni urbanistiche o con vincoli ambientali. La superficie complessiva coperta non può essere superiore a mq 20. Se la somministrazione avviene all'interno il chiosco, le sue pertinenze accessibili al pubblico debbono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, ivi compresa la dotazione di servizi igienici fruibili da portatori di handicap in carrozzella. Può essere richiesta, alle stesse condizioni e prescrizioni sopra riportate, la collocazione stagionale di chioschi per un periodo non eccedente mesi quattro per ciascun anno. La rimozione deve essere garantita da deposito cauzionale da versarsi prima del rilascio del Permesso di costruire ed essere eseguita entro sette giorni dalla scadenza del medesimo. In caso di mancata rimozione entro il termine suddetto l'Amministrazione, ferme restando le sanzioni amministrative ed eventualmente penali, provvede alla rimozione a spese del titolare del Permesso trattenendo il deposito cauzionale anche nel caso esso fosse superiore alle spese sostenute per la rimozione. In ogni caso il suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre l'installazione del manufatto è subordinata all'avvenuta stipula del contratto ed al dimostrato versamento dell'eventuale deposito cauzionale. Per quanto riguarda i materiali è esclusa l'utilizzazione di alluminio anodizzato. In ogni caso è prescritto il parere vincolante del Servizio Circolazione e Traffico di conformità alle Norme del Codice della Strada e dell'Ente proprietario del sedime.

ARTICOLO 110

Arredi esterni complementari a Pubblici Esercizi

Progetto organico e soggetta a Permesso di Costruire. Gli arredi possono essere collocati in spazi pedonali pavimentati protetti, senza comportare riduzione delle superfici a verde e senza recare intralcio o limitazione alcuna alla circolazione veicolare, pedonale o ciclabile e nel rispetto delle norme del Codice della Strada, in particolare il comma 3

dell'art. 20, che prescrive che l'occupazione dei marciapiedi può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza dei fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di ml 2.

ARTICOLO 111

Fioriere

La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad un'attività di pubblico esercizio. E' ammessa solo a titolo temporaneo e comunque dietro sottoscrizione di un impegno, garantito da deposito cauzionale, a garanzia sia della loro continuativa manutenzione sia della loro rimozione al termine dell'intervallo temporale autorizzato.

ARTICOLO 112

Ombrelloni

Si ammettono solo con struttura in legno e copertura in tela grezza di unica tonalità di colore per ciascun esercizio.

ARTICOLO 113

Tavolini, sedie, poltroncine, cestini portarifiuti

Non è ammesso l'utilizzo di materiali plastici.

ARTICOLO 114

Pedane

Le pedane devono essere realizzate in legno trattato, in modo da evitare accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, ostacolare il deflusso delle acque piovane e a rispetto alle norme delle barriere architettoniche. Ove le dimensioni lo consentano le pedane devono essere delimitate da fioriere.

ARTICOLO 115

Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi

E' consentita, per la fruizione stagionale da parte dei clienti e con le seguenti limitazioni: la copertura stagionale di spazi esterni su suolo pubblico o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie. Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.

Non possono essere autorizzate coperture stagionale di spazi collegati ad esercizi che non siano già accessibili e dotati di servizi igienici idonei anche all'uso da parte di portatori di handicap in carrozzella. Le coperture devono essere realizzate con elementi corrispondenti alla definizione data per i gazebo con durata rigorosamente stagionale.

Tali manufatti devono essere:

1. ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;
2. collocati in zone libere dalla sosta o dal transito di auto e nel rispetto delle norme del Codice della Strada;

3. sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato, con esclusione dell'alluminio anodizzato di qualunque colore;
4. copertura in tela di colore chiaro naturale e prive di scritte di qualunque natura;
5. privi di qualsiasi forma di chiusura verticale;
6. completamente smontabili;
7. appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo. Possono:

a) essere accompagnati da fioriere, cestini, punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'Amministrazione;

b) avere un piano di appoggio e di calpestio autonomo rispetto al suolo solo nel caso che lo stesso sia già pavimentato e purché tale pedana sia realizzata in legno trattato, in modo da evitare accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, ostacolare il deflusso delle acque piovane e a rispetto alle norme delle barriere architettoniche. Ove le dimensioni lo consentano le pedane devono essere delimitate da fioriere.

Se posti su suolo pubblico è obbligatorio che l'appoggio del manufatto avvenga su pedana come descritto al comma precedente.

Manufatti e gli elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire e dell'eventuale concessione di suolo pubblico.

In presenza di una serie di esercizi commerciali allineati su uno stesso fronte prospettico è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario per materiali, illuminazione, colori, altezze e forme.

L'eventuale concessione del suolo pubblico non può essere rilasciata prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta stipula del contratto ed alla dimostrazione dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale o stipula della polizza fideiussoria.

ARTICOLO 116

Tende con appoggio a terra

Le tende montate su telai rigidi appoggiati a terra sono ammesse esclusivamente per i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie) là dove gli spazi esterni e caratteristiche degli edifici lo consentano, salvaguardando le esigenze della circolazione veicolare, dei cicli e dei pedoni e nel rispetto delle norme del Codice della Strada (comma 3 dell'art. 20). Non è consentita l'associazione alle stesse di: tettoie, vetrate, pannellature e qualsiasi altra struttura rigida, anche se rimovibile, a protezione della tenda o del suo meccanismo.

Su tali elementi non sono consentite scritte pubblicitarie, al di fuori del nome o marchio dell'attività cui si riferiscono, su di un unico lato. E' vietato l'utilizzo per la struttura di alluminio anodizzato.

ARTICOLO 117

Impianti e messaggi pubblicitari

Si rimanda alle previsioni ed ai contenuti del Piano generale degli Impianti Pubblicitari ed Affissionisti vigente.

ARTICOLO 118

Autorizzazioni per gli elementi di arredo urbano

L'installazione di elementi descritti e normati dal RUEC è subordinata al rilascio di specifico Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Per quanto riguarda le modalità di richiesta, la documentazione da presentare e gli elaborati grafici da allegare si rimanda agli specifici articoli relativi ai rispettivi atti autorizzativi. I permessi di cui sopra possono essere revocate qualora gli interessati non mantengano gli impianti in stato di buona conservazione ed in ogni altro caso di pubblico interesse. L'installazione di indicatori di attività private (insegne e marchi) a carattere provvisorio è consentita, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, per un periodo massimo di due mesi.

Tali impianti dovranno essere realizzati in tabelloni di legno o altro materiale verniciato, portare la dicitura "insegna provvisoria" e la data di esposizione.

ARTICOLO 119

Sanzioni per esposizione abusiva di elementi di arredo privati

Nel caso che le installazioni non autorizzate siano poste su suolo pubblico, l'Amministrazione Comunale provvede ad interdire fin dal momento dell'accertamento l'utilizzazione commerciale dello spazio pubblico fino alla rimozione del o dei manufatti abusivamente installati.

ARTICOLO 120

Mostre permanenti o provvisorie su aree libere

Le mostre, o esposizioni permanenti di merci sono soggette a Permesso di Costruire da parte dell'Amministrazione Comunale. Esse sono consentite limitatamente a merci quali: autoveicoli, attrezzature per campeggio, piante e fiori, materiali edilizi, materiale ed attrezzi per l'agricoltura, alle seguenti condizioni:

1. nelle aree che non hanno destinazione urbanistica commerciale, non siano eseguite opere edilizie;
2. che l'area sia schermata da recinzione o siepe verde di altezza minima ml 2,00.

Le attività di cui al presente articolo non sono consentite nelle zone A ed in ambito soggetto a vincolo paesaggistico. Le mostre o esposizioni temporanee su suolo pubblico sono consentite per il periodo massimo di giorni 7 (sette). La concessione del suolo pubblico è subordinata al deposito di una cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi a seguito di eventuali danneggiamenti.

ARTICOLO 121

Occupazione Suolo Pubblico

L'occupazione di suolo pubblico a carattere temporaneo o permanente è consentita mediante autorizzazione rilasciata dal Responsabile Area Tecnica.

NORME FINALI

ARTICOLO 122

Sanzioni

La Giunta con proprio atto deliberativo determina l'ammontare delle sanzioni per le contravvenzioni alle norme, fatte salve quelle che non siano già previste da leggi nazionali o regionali in materia.

ARTICOLO 123

Norme Finali

Le norme del RUEC prevalgono su quelle in vigore.

ARTICOLO 124

Prevalenza Norme di Settore

Le normative inerenti i Piani di Settore prevalgono, qualora in contrasto, sulle presenti norme.

ARTICOLO 125

Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Ogni qual volta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale, l'approvazione di variazioni dello strumento urbanistico o l'approvazione di Piani di Settore ed altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli o le parti in questione.

Sia in questo caso sia nel caso emergano necessità di interpretazione di particolari punti delle presenti norme, viene predisposto, entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle nuove norme di livello superiore o dall'evidenziarsi delle difficoltà interpretative, atto dirigenziale che in un caso evidenzia le norme non più in vigore in quanto sostituite da quelle di livello superiore e nell'altro fornisce interpretazione autentica. L'atto del Dirigente è allegato al RUEC, reso pubblico attraverso i più opportuni canali di informazione e rimane efficace fino all'approvazione della modifica al RUEC.

CAPO III

Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente

ARTICOLO 126

Finalità

La presente disciplina ha come finalità:

1. la riduzione dei consumi di energia elettrica negli impianti di illuminazione esterna e la prevenzione dell'inquinamento ottico e luminoso derivante dall'uso degli impianti di illuminazione esterna di ogni tipo, ivi compresi quelli di carattere pubblicitario;
2. la uniformità dei criteri di progettazione per il miglioramento della qualità luminosa degli impianti per la sicurezza della circolazione stradale e per la valorizzazione del centro urbano e dei beni culturali ed architettonici;
3. la salvaguardia dell'ambiente naturale, inteso anche come territorio.

ARTICOLO 127

Definizioni

- a) inquinamento luminoso: emissione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;
- b) inquinamento ottico: emissione diretta o indiretta di luce verso oggetti e soggetti, naturali o manufatti dell'uomo, che non è necessario illuminare;
- c) **Piano Illuminotecnico Comunale (PIC)**: piano che programma la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio di competenza alle norme della LR 12/2002.

ARTICOLO 128

Requisiti Tecnici dei Componenti e degli Impianti

I componenti degli impianti dovranno avere i seguenti requisiti:

1. efficienza luminosa nominale delle lampade: almeno 90 lm/w;
2. rendimento degli alimentatori delle lampade a scarica: almeno 90 per cento;
3. rendimento ottico degli apparecchi di illuminazione: almeno 90 per cento ;
4. per l'illuminazione degli impianti sportivi e per l'illuminazione monumentale è consentito l'uso di lampade agli alogenuri; è, altresì, consentito l'uso di lampade elettroniche a basso consumo per piccoli impianti con al massimo 10 punti luce;
5. impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali: emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;
6. per il progetto di illuminazione di strade con traffico motorizzato si applicano i valori minimi riportati dalla norma UNI 10439/1995 recante disposizioni sui requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato.

ARTICOLO 129

Ottimizzazione del Progetto

Per una data combinazione lampada/apparecchio di illuminazione, i parametri geometrici degli impianti di illuminazione stradale sono scelti in modo che l'interdistanza tra i centri luminosi risulti la massima possibile. Il piano di manutenzione degli impianti di illuminazione esterna è scelto in modo da minimizzare i consumi energetici.

ARTICOLO 130

Valorizzazione del Centro Storico e degli edifici di carattere Monumentale e Architettonico

Per gli impianti, i requisiti tecnici richiesti sono:

1. gli impianti dovranno essere idonei alla corretta valorizzazione dei beni culturali e del centro storico e le caratteristiche delle lampade dovranno armonizzarsi con i colori degli ambienti e dei beni culturali esistenti;
2. gli impianti e i loro componenti dovranno avere requisiti minimi estetici comuni tenendo presente che gli apparecchi di illuminazione e gli altri componenti (sorgenti, pali, cavi) non costituiscano inquinamento visivo, non abbiano stile incompatibile con l'ambiente, non siano installati su o in prossimità dei manufatti artistici e non siano in numero eccessivo;
3. per gli impianti di carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti similari dotati di ottica interna è consentita una emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;
4. per gli impianti ornamentali e di arredo urbano con ottiche aperte di ogni altro tipo è consentita una emissione massima di 35 cd/klm a 90°, 5 cd/klm fino a 100°, 0 cd/klm oltre 100°;
5. per gli impianti di facciate di edifici pubblici o privati, a carattere monumentale o architettonico, l'impianto dovrà essere progettato in modo che il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore non superi il 10 %, per le sagome irregolari, e il 5 %, per le sagome regolari, di quello fuoriuscente dai corpi illuminanti, con luminanza media mantenuta delle superfici di 1 cd/mq, se i dintorni sono bui, 2 cd/mq, se i dintorni sono illuminati; in tali zone dovrà essere assicurata, negli orari previsti, una riduzione complessiva della potenza impegnata non inferiore al 50 %;
6. per gli impianti di illuminazione di facciate di edifici che non hanno carattere monumentale l'impianto dovrà essere progettato in modo da contenere rigorosamente l'emissione del flusso luminoso entro il perimetro dell'edificio e con luminanza media delle superfici di 1 cd/mq.

ARTICOLO 131

Regolatori di Flusso Luminoso

Tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30 % dopo le ore 23 e dopo le ore 24 nel periodo di ora legale; il rendimento di tali dispositivi non dovrà essere inferiore al 97 %. Per gli impianti di illuminazione di strade extraurbane

e di quelle urbane, aventi classe da A a D, come indicate dalla norma UNI 10439/1995, dovranno essere adottati dispositivi idonei alla riduzione automatica dei livelli di illuminamento/luminanza ai valori minimi mantenuti di progetto. Per le aree a traffico prevalentemente pedonale si applicano i dispositivi di cui al precedente comma 1. Per le insegne pubblicitarie di non specifico e indispensabile uso notturno, lo spegnimento è fissato alle ore 24; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si svolgono dopo tale orario, lo spegnimento è fissato all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna, è vietata l'illuminazione dal basso verso l'alto.

ARTICOLO 132

Progetto ed adeguamento degli impianti di illuminazione

Le strutture degli impianti di illuminazione pubblici e privati soggette ad obsolescenza, dovranno essere obbligatoriamente sostituite con altre rispondenti ai requisiti della presente legge. Per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione per esterni, il rifacimento di quelli esistenti o la sostituzione parziale di apparecchi di illuminazione, ivi comprese le insegne pubblicitarie, anche al fine dell'adeguamento degli impianti alle norme della L.R. 12/2002, all'atto della DIA i soggetti interessati dovranno predisporre ed inviare allo Sportello Unico per l'Edilizia apposito progetto redatto da professionista abilitato. Dal progetto dovrà risultare la rispondenza dell'impianto ai requisiti della L.R. 12/2002. In sede di predisposizione del PIC il Comune individuerà i beni culturali ed architettonici da valorizzare d'intesa con la competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

ARTICOLO 133

Deroghe

Non sono soggetti alle presenti prescrizioni:

1. strutture, militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantirne la sicurezza;
2. gli impianti di illuminazione sotto tettoie, portici, sottopassi, gallerie e strutture similari con effetto schermante;
3. gli impianti per le manifestazioni all'aperto e itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà che hanno ottenuto le autorizzazioni di cui al comma 2, per un limite massimo di tre giorni al mese;
4. gli impianti con massimo cinque punti-luce e con emissione non superiore a 1.200 lumen per punto purchè il flusso diretto verso l'emisfero superiore non ecceda il 20 per cento di quello nominale prodotto dalle lampade;
5. le strutture in cui sono esercitate attività relative all'ordine pubblico ed all'amministrazione della giustizia limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;
6. per gli impianti di cui alla lettera c) resta operante il divieto dell'impiego di giostre e fasci luminosi e di illuminazione dal basso verso l'alto.

Le richieste di deroga per le manifestazioni di cui al comma 1, lettera c), sono presentate all'Ufficio Tecnico Comunale interessato. In caso di mancata risposta si applica il criterio del silenzio assenso.

ARTICOLO 134

Disposizioni Transitorie — Norme di Salvaguardia

In assenza del Piano Illuminotecnico Comunale, ai fini della protezione contro l'inquinamento luminoso, si applicano le precedenti norme.

ARTICOLO 135

Sanzioni

L'installazione o la modifica degli impianti di illuminazione esterna, in violazione delle relative norme tecniche, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa da euro 250,00 a euro 2500,00 per impianti fino a 30 punti-luce, da euro 1000,00 a euro 5000,00 per impianti oltre i 30 punti-luce, di euro 1500,00 se la violazione riguarda l'impiego di giostre luminose o fasci laser. Nel caso la violazione accertata riguardi l'impiego di giostre luminose o fasci laser è disposto, altresì, il fermo immediato e il sequestro dell'impianto. I gestori degli impianti oggetto di sanzione provvedono alla messa a norma secondo le presenti disposizioni entro 90 giorni dalla irrogazione della sanzione.

Norme in materia energetico ambientale per il rendimento energetico nell'edilizia e l'uso razionale dell'energia per il contenimento dell'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, luminoso - edilizia sostenibile

ARTICOLO 136

Miglioramento Prestazioni Energetiche Involucro

Orientamento dell'edificio

I nuovi edifici al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, opportune schermature quando non sussistono impedimenti documentabili, dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST – OVEST con una tolleranza massima di 45°; le istanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, dovranno garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno. L'aspetto architettonico degli edifici dovrà essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell'ordine del 40 % della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione dovranno essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST. Potranno essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturale e/o artificiali, ed in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

ARTICOLO 137

Controllo della radiazione solare

Nei nuovi edifici, e nelle RU al fine di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, le superfici vetrate dovranno avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo potrà essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica). Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dovranno essere dotate di dispositivi, come oggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed oggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

ARTICOLO 138

Controllo trasmittanza involucro

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di **trasmittanza termica**; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle tabelle seguenti, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione, che né verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'art. 3, comma 2 del D.lgs 192/2005.

ARTICOLO 139

Miglioramento efficienza energetica impianti termici

Miglioramento efficienza energetica impianti termici

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15/11/1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto. È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

ARTICOLO 140

Miglioramento efficienza impianti elettrici

Efficienza impianti elettrici

Al fine di garantire all'utenza una buona illuminazione artificiale negli ambienti interni comuni, in termini di qualità e quantità, ed ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali:

- a) l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica;
- b) verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica ;
- c) l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

ARTICOLO 141

Impiego di fonti energetiche rinnovabili

Acqua calda sanitaria

Al fine di ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego dell'energia solare, per gli edifici di nuova costruzione è opportuno soddisfare almeno il 50 % del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sudest, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincolo. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

Energia elettrica

Al fine di diminuire i consumi annuali di energia elettrica dell'edificio, è auspicabile l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile come pannelli fotovoltaici. Ove sussistano le condizioni, è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica. (Legge 9/01/1991 n. 10).

ARTICOLO 142

Miglioramento del benessere ambientale

Ventilazione / Ricambi d'aria

Al fine di garantire una qualità dell'aria interna accettabile, attraverso l'aerazione naturale degli ambienti, che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi, senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- a) l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;

b) l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

Isolamento acustico di facciata – Isolamento acustico delle partizioni interne

Al fine di ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno e di minimizzare la trasmissione del rumore tra unità abitative adiacenti, è auspicabile:

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

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

Le **strategie progettuali da applicare** riguardano i seguenti aspetti:

a) *posizionamento ed orientamento dell'edificio*: occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.);

b) *elementi involucro esterno*: dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente. Per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed all'interno materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria;

c) *distribuzione degli ambienti interni*: una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (ad esempio camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (ad esempio cucine, bagni). E' preferibile, quando necessario, porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

ARTICOLO 143

Isolamento acustico delle partizioni interne

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking transmission). Nelle strutture in calcestruzzo i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali, in alternativa, si possono adottare supporti resilienti per i tramezzi o pavimenti galleggianti per ciascuna unità abitativa. Nelle costruzioni a telaio, in legno

e/o acciaio per travi e pilastri è più facile che si verifichino propagazioni del rumore attraverso gli elementi di connessione.

ARTICOLO 144

Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa

Rifiuti solidi

Al fine di favorire, attraverso una corretta differenziazione, il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

Antenne centralizzate, impianti di condizionamento

Per il miglioramento della qualità ambientale ed abitativa, nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria estesi all'intero edificio costituito da più unità immobiliari, è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata ed, ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

ARTICOLO 145

Riduzione effetto gas radon

Controllo degli agenti inquinanti: gas radon

Al fine di controllare la migrazione del gas radon dai terreni agli ambienti interni, è obbligatorio per gli edifici nuovi inseriti in aree ad alto rischio radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane (cavedi) di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

ARTICOLO 146

Contenimento consumo acqua

Al fine di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle

esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario. La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

1) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

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

2) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

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

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

1. Comparti di nuova edificazione: per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;

2. Comparti già edificati: l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa. Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, etc.

Permeabilità delle aree esterne

Al fine di aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi l'irrigazione, riduzione dell'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l'inerbimento, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche le aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%. L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere

un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestibilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

ARTICOLO 147

Riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani

Qualità ambientale esterna

Al fine di garantire che gli spazi esterni abbiano condizioni di comfort termico accettabile durante ogni periodo dell'anno, sarà verificata la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne. Le superfici con cui l'utente può entrare in contatto devono infatti presentare scarsa attitudine al surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione. Il microclima locale può essere ottimizzato attraverso la scelta della tipologia delle superfici pavimentate e l'opportuna collocazione di specie vegetali.

Scelta dei materiali superficiali

Nella valutazione delle caratteristiche microclimatiche e ambientali degli spazi aperti adiacenti agli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonché quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali, rivestono un ruolo fondamentale e la loro scelta richiede lo stesso grado di attenzione di altre parti dell'edificio. Tali superfici assumono grande rilievo in quanto, insieme alle cortine murarie che le delimitano, influiscono in modo determinante sul benessere termico degli utenti degli spazi stessi, oltre a rappresentare una valenza dal punto di vista estetico funzionale. La principale variabile connotante le interazioni termiche di tali materiali con l'ambiente esterno è la temperatura superficiale, influenzata dalle condizioni di irraggiamento delle superfici e dal coefficiente di emissività (spettro di lunghezze d'onda dell'infrarosso); tale coefficiente di emissività è in funzione del tipo di materiale, del colore, del trattamento e delle condizioni d'usura della superficie.

CAPO IV
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
TABELLA DIRITTI SEGRETERIA E COPIA ATTI

ARTICOLO 148

Contributi di Costruzione – (art 16/17/18/19 DPR 380/2001)

Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire (art 16 DPR 380/2001)

La disciplina del **Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire** è contenuta nell'art. 16 del DPR 380/2001. I valori fanno riferimento a quelli vigenti dell'Ente.

Salvo quanto disposto dall'art. 17, comma 3 (DPR 380/2001), il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli **Oneri di Urbanizzazione** nonché al **Costo di Costruzione**.

La quota di contributo relativa al **Costo di Costruzione**, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

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

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

Il Costo di Costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5/08/1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le Regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni Regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Il contributo afferente al Permesso di Costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 % al 20 %, che viene determinata dalle Regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui

all'articolo 3, comma 1, lettera d), i Comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.

Riduzione o esonero dal Contributo di Costruzione (art. 17 DPR 380/2001)

La riduzione o l'esonero dal Contributo di Costruzione è disciplinato dall'art. 17 del DPR 380/2001 che contempla le seguenti fonti normative:

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli Oneri di Urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 DPR 380/2001 (di seguito riportato).

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purchè sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il Contributo di Costruzione è commisurato alla incidenza delle sole Opere di Urbanizzazione.

Convenzione-tipo (art. 18 DPR 380/2001)

La Convenzione Tipo è disciplinata dall'art. 18 del DPR 380/2001;

Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1 (DPR 380/2001), la Regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonchè i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonchè gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonchè delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

La Regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.

Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza (art. 19 DPR 380/2001)

Il Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza è disciplinato dall'art. 19 del DPR 380/2001;

Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere e' stabilita con deliberazione del consiglio Comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 (DPR 380/2001), nonchè in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 (DPR 380/2001), nonchè una quota non superiore al 10 % del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonchè di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 (DPR 380/2001), venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione e' dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Determinazione del Costo di Costruzione di nuovi edifici – DM Lavori pubblici 10/05/1977, n. 801 - Testo Coordinato

Si riporta il testo Integrale del Decreto con le note riferite a variazioni e/o abrogazioni del testo originario.