

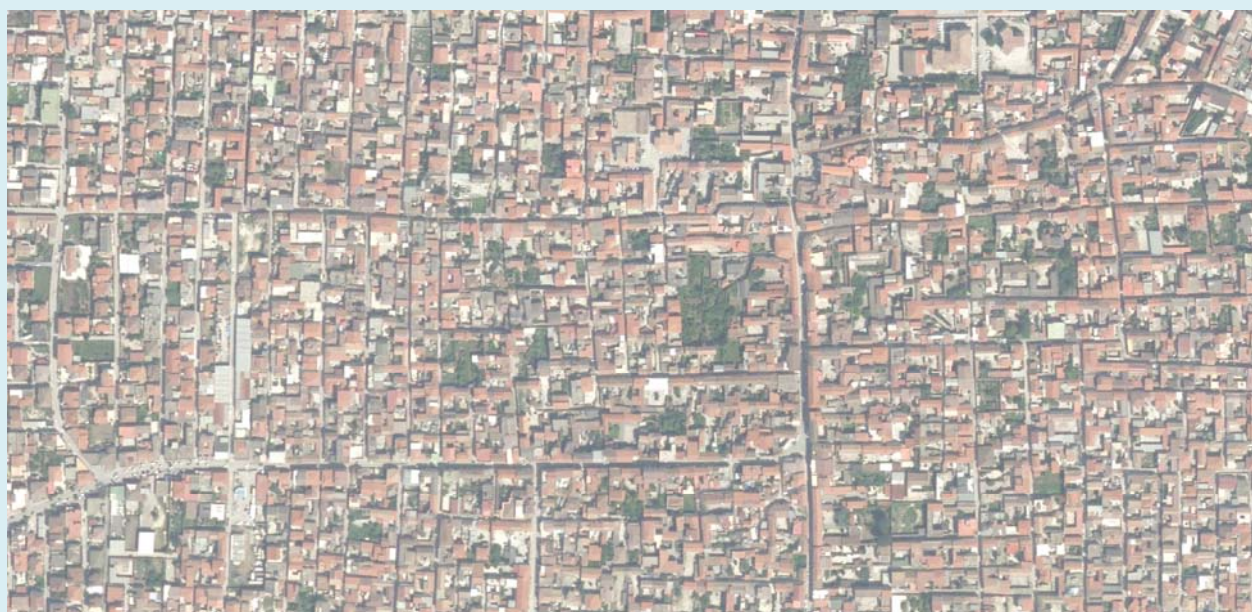
COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA



PROVINCIA DI CASERTA (CE)

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
COMUNALE**

(R.U.E.C.) – Ai sensi della L.r. 16 del 22 dicembre 2004



Progettista

Arch. Paolo Favole

STUDIO FAVOLE – Milano

Via Casentino 8 - 20159

Gruppo di lavoro

Arch. Alessandro Oliveri

Arch. Vittorio Tarantini

Collaboratore: **Arch. P.T. Marco Angioletti**

Marzo 2015

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAP. I - NORME PRELIMINARI.....	1
ART. 1.....	1
FINALITÀ E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (RUEC).....	1
ART. 2.....	2
DEFINIZIONI.....	2
ART. 3.....	11
DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	11
ART. 4.....	18
INTERVENTI SOGGETTI ALLE PREVISIONI RUEC E OBBLIGHI CONNESSI PER L'ATTUAZIONE...	18
ART. 5.....	19
RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	19
CAP. II – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.....	20
ART. 6.....	20
CONFERENZA DEI SERVIZI	20
ART. 7.....	20
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)	20
ART. 8.....	21
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)	21
ART. 9.....	22
COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE	22
CAP. III – COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	23
ART. 10.....	23
COMPOSIZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	23
ART. 11.....	24
MODALITÀ DI ADUNANZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	24
ART. 12.....	24
COMPOSIZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	24
ART. 13.....	26
CONDIZIONI DI DECADENZA, INCOMPATIBILITÀ E DI CONFLITTO D'INTERESSI PER I COMPONENTI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	26
ART. 14.....	26
ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.....	26
ART. 15.....	27
MODALITÀ DI VALUTAZIONE AI FINI DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	27
TITOLO II – TITOLI ABILITATIVI E ALTRE MODALITÀ D'ISTANZA	29

CAP. IV – TIPOLOGIE	29
ART. 16.....	29
SOGGETTI LEGITTIMATI A RICHIEDERE TITOLI ABILITATIVI	29
ART. 17.....	30
ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.....	30
ART. 18.....	30
INTERVENTI SOTTOPOSTI A “SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ” (S.C.I.A.)..	30
ART. 19.....	31
INTERVENTI SOTTOPOSTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A) O A PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC).....	31
ART. 20.....	32
RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	32
CAP. V – DOCUMENTAZIONE PER LE ISTANZE.....	34
ART. 21.....	34
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI “SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ” (S.C.I.A.).....	34
ART. 22.....	34
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A) O PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC).....	34
ART. 23.....	38
DOCUMENTAZIONE PER PROGETTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	38
ART. 24.....	39
DOCUMENTAZIONE PER PROGETTI DI DEMOLIZIONE	39
ART. 25.....	39
DOCUMENTAZIONE PER PROGETTI DI COMPLETAMENTO DI INTERVENTI NON ULTIMATI.....	39
ART. 26.....	39
DOCUMENTAZIONE PER PROGETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.).....	39
ART. 27.....	41
DOCUMENTAZIONE PER PRE - PROGETTI.....	41
ART. 28.....	41
OPERE COMUNALI	41
ART. 29.....	42
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	42
ART. 30.....	43
AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE (A.U.A.).....	43
ART. 31.....	45
DISCIPLINA PER L’APERTURA E LA COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE.....	45
ART. 32.....	46
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	46
ART. 33.....	47
PROGETTAZIONE E COLLAUDO IMPIANTI – DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ	47
ART. 34.....	48
ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.C.E.) DEGLI EDIFICI	48
ART. 35.....	49
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)	49

CAP. VI – ATTI E MODALITA’ PER L’ESECUZIONE DEI LAVORI E PROVVEDIMENTI FINALI	51
ART. 36.....	51
CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DI TITOLO ABILITATIVO E DESTINAZIONE DEI PROVENTI	51
ART. 37.....	51
EFFICACIA E VALIDITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI - RESPONSABILITÀ.....	51
ART. 38.....	52
TERMINI DI DECADENZA, PROROGA, SOSPENSIONE E ANNULLAMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI	52
ART. 39.....	53
TERMINI DI RINNOVO, SOSPENSIONE E DECADENZA DELLE AUTORIZZAZIONI	53
ART. 40.....	53
VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI TITOLO ABILITATIVO O AUTORIZZAZIONE	53
ART. 41.....	53
INIZIO E FINE LAVORI	53
ART. 42.....	54
CONVENZIONE ALLEGATA A TITOLO ABILITATIVO - CONTENUTI, EFFETTI E DURATA.....	54
ART. 43.....	55
PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	55
ART. 44.....	55
MODALITÀ PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE	55
ART. 45.....	56
DEROGHE SULLE DISTANZE TRA EDIFICI.....	56
ART. 46.....	56
TOLLERANZE DI COSTRUZIONE.....	56
CAP. VII – CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI.....	57
ART. 47.....	57
ATTIVITÀ DI VIGILANZA - ORGANO COMPETENTE E MODALITÀ.....	57
ART. 48.....	57
SOSPENSIONE DEI LAVORI E ALTRI PROVVEDIMENTI	57
ART. 49.....	59
CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI....	59
ART. 50.....	59
UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI	59
ART. 51.....	59
INCONVENIENTI IGIENICI.....	59
ART. 52.....	59
DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ.....	59
ART. 53.....	60
CONTRAVVENZIONI. SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI	60
ART. 54.....	60
DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI FISCALI	60
ART. 55.....	60
DIVIETO DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI.....	60
TITOLO III – DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA	61

CAP. VIII – NORME DI BUONA COSTRUZIONE 61

ART. 56.....	61
SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI.....	61
ART. 57.....	62
CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE FONDAZIONI.....	62
ART. 58.....	62
SCAVI E DEMOLIZIONI.....	62
ART. 59.....	63
MURATURE DI NUOVA ESECUZIONE.....	63
ART. 60.....	63
ELEMENTI AGGETTANTI E SPORGENZE.....	63
ART. 61.....	65
FINESTRE.....	65
ART. 62.....	65
SCALE.....	65
ART. 63.....	65
COPERTURE.....	65
ART. 64.....	66
ZOCCOLATURE E GRONDE.....	66
ART. 65.....	66
CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	66
ART. 66.....	66
NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI.....	66
ART. 67.....	67
PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	67
ART. 68.....	68
ACCESSI, USCITA DALLE AUTORIMESSE E RAMPE CARRABILI.....	68
ART. 69.....	69
RECINZIONI.....	69
ART. 70.....	70
PASSAGGI PUBBLICI.....	70
ART. 71.....	72
PORTICATI.....	72
ART. 72.....	72
PISTE CICLABILI.....	72
ART. 73.....	72
STRADE PRIVATE.....	72
ART. 74.....	73
CASSETTE PER LA CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA..	73

**CAP. VIII - CARATTERISTICHE DEI LOCALI E PER L'AGIBILITÀ E L'ABITABILITÀ
..... 74**

ART. 75.....	74
CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.....	74
ART. 76.....	75
CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITATIVI – DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA.....	75
ART. 77.....	77

DISPOSIZIONI PER I LOCALI IGIENICI.....	77
ART. 78.....	77
SOPPALCHI E SOFFITTI INCLINATI.....	77
ART. 79.....	78
PIANI INTERRATI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI.....	78
ART. 80.....	80
LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA	80
CAP. IX – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI	81
ART. 81.....	81
DECORO DELLE COSTRUZIONI	81
ART. 82.....	82
ALLINEAMENTI.....	82
ART. 83.....	82
ARRETRAMENTI	82
ART. 84.....	82
PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI.....	82
ART. 85.....	83
OMBRE PORTATE.....	83
ART. 86.....	83
DISCIPLINA DEL COLORE	83
ART. 87.....	84
TENDE, TENDONI E SERRANDE.....	84
ART. 88.....	84
CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE.....	84
ART. 89.....	85
ANTENNE RADIO-TELEVISIVE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO.....	85
ART. 90.....	85
TOPONOMASTICA, SEGNALETICA E NUMERI CIVICI.....	85
ART. 91.....	86
PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E LA FORMAZIONE DEL VERDE	86
ART. 92.....	87
TUTELA DELLE SPONDE DEI CORSI D’ACQUA	87
CAP. X – DISPOSIZIONI ENERGETICO – AMBIENTALI.....	88
ART. 93.....	88
PROTEZIONE DALL’UMIDITÀ DI PAVIMENTAZIONI E COPERTURE. CAMERE D’ARIA, INTERCAPEDINI E VESPAI	88
ART. 94.....	89
RIDUZIONE DELL’EFFETTO NOTO COME “ISOLA DI CALORE” NEGLI SPAZI URBANI	89
ART. 95.....	89
MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI ENERGETICHE DELL’INVOLUCRO DELLA COSTRUZIONE	89
ART. 96.....	90
COMFORT IGROTERMICO	90
ART. 97.....	91
MIGLIORAMENTO DELL’EFFICIENZA ENERGETICA DI IMPIANTI TERMICI.....	91
ART. 98.....	92

MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA DI IMPIANTI ELETTRICI	92
ART. 99.....	92
IMPIEGO E VALORIZZAZIONE DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	92
ART. 100.....	95
MIGLIORAMENTO DEL BENESSERE AMBIENTALE.....	95
ART. 101.....	95
CLIMA ACUSTICO.....	95
ART. 102.....	97
CLASSIFICAZIONE E MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE.....	97
ART. 103.....	100
FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA E POZZI DI ASSORBIMENTO	100
ART. 104.....	101
RIFORNIMENTO IDRICO	101
ART. 105.....	101
CONTENIMENTO CONSUMO ACQUA	101
ART. 106.....	102
GESTIONE DEI DEPOSITI TEMPORANEI DI RIFIUTI	102
ART. 107.....	103
ELIMINAZIONE DI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI	103
ART. 108.....	103
IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI	103
ART. 109.....	104
LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI.....	104
ART. 110.....	104
DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO	104
TITOLO IV – DISPOSIZIONI SETTORIALI.....	105
CAP. XI - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO.....	105
ART. 111.....	105
PREVENZIONE INCENDI	105
ART. 112.....	106
CENTRALI TERMICHE	106
ART. 113.....	107
RINVIO A LEGGI PARTICOLARI.....	107
ART. 114.....	107
CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO.....	107
CAP. XII – ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	108
ART. 115.....	108
PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE “BARRIERE ARCHITETTONICHE”	108
ART. 116.....	109
PERCORSI PEDONALI	109
ART. 117.....	109
PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI	109
ART. 118.....	110

SCALE E RAMPE.....	110
ART. 119.....	111
ASCENSORI	111
ART. 120.....	112
CORRIDOI E PASSAGGI.....	112
ART. 121	112
PORTE	112
ART. 122.....	113
PAVIMENTI.....	113
ART. 123.....	113
LOCALI IGIENICI PER DISABILI.....	113
ART. 124.....	114
LOCALI DI UFFICIO ACCESSIBILI AL PUBBLICO.....	114
CAP. XIII - PUBBLICI ESERCIZI	116
ART. 125.....	116
CLASSIFICAZIONE	116
ART. 126.....	116
DOTAZIONE DI UNITÀ IGIENICHE PER IL PUBBLICO	116
ART. 127.....	116
CUCINE	116
ART. 128.....	117
OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO PER STRUTTURE ESTERNE AI PUBBLICI ESERCIZI	117
CAP. XIV - DISCIPLINA DEI FABBRICATI RURALI.....	118
ART. 129.....	118
DEFINIZIONE E DISCIPLINA GENERALE PER I FABBRICATI RURALI.....	118
ART. 130.....	118
NORME EDILIZIE E CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI	118
ART. 131.....	119
NORME IGIENICHE E CONTROLLI SANITARI.....	119
ART. 132.....	120
EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI.....	120
ART. 133.....	121
CONCIMAIE E LETAMAI	121
ART. 134.....	121
NORME PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SERRICOLI FUNZIONALI ALLO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE.....	121
CAP. XV - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI.....	123
ART. 135.....	123
CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI	123
ART. 136.....	123
SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTE E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO.....	123
ART. 137.....	123
INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	123

ART. 138.....	124
DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE	124
ART. 139.....	125
ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE	125
ART. 140.....	125
ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI	125
ART. 141.....	125
OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.	125
ART. 142.....	126
TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE I POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE	126
ART. 143.....	126
TAGLIO DEI BOSCHI.....	126
ART. 144.....	127
APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU SPAZI PUBBLICI O APERTI AL PUBBLICO.....	127
CAP. XVI – DISCIPLINA DEGLI ONERI CONCESSORI	128
ART. 145.....	128
DISCIPLINA DEGLI ONERI CONCESSORI	128
ART. 146.....	128
REGOLAMENTO COMUNALE PER LE OPERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.	128
CAP. XVII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.....	129
ART. 147.....	129
PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	129
ART. 148.....	129
RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE	129
ART. 149.....	129
REQUISITI DI SICUREZZA PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL’ALTO.....	129
CAP. XVIII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	132
ART. 150.....	132
ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO IGIENICO DEI FABBRICATI ESISTENTI.....	132
ART. 151.....	132
NORME ABROGATE.....	132
ART. 152.....	132
INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI	132
ART. 153.....	133
DEROGHE.....	133

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I - NORME PRELIMINARI

ART. 1

Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) di San Cipriano d’Aversa, ai sensi degli artt. 28 e 29 della L.r. 16 del 22 dicembre 2004 e s.m.i. (Legge Urbanistica della Regione Campania) e del “Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio” n. 5 del 4 agosto 2011, nonché delle leggi e dei regolamenti statali applicabili alle materie di sua competenza, disciplina:

- ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, anche temporanea;
- le procedure amministrative, le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti sia della pubblica amministrazione che degli operatori pubblici e privati, definendo i metodi di verifica e di controllo necessari
- l’attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- il rispetto dei criteri e delle norme in materia igienico – sanitaria e di decoro urbano;
- il rispetto e la tutela dei valori paesaggistici, ambientali e architettonici;
- il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale e dei principi dello sviluppo sostenibile per gli interventi antropici sul territorio.

2. Il RUEC integra, laddove mancanti, le prescrizioni degli elaborati grafici e delle Norme Tecniche di Attuazione (NtA) dei Piani Urbanistici Comunale (PUC) e Attuativi (PUA) vigenti.

3. Leggi regionali e statali, nonché fonti del diritto comunitario direttamente cogenti, prevalgono sui contenuti del presente RUEC.

ART. 2

Definizioni

1. Costruzione

S'intende:

- ogni opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo realizzata in qualsivoglia materiale e con qualsiasi tecnica;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, con esclusione di quelle rientranti nella categoria dei veicoli e assimilabili.

2. Demolizione e Ricostruzione

Si definiscono interventi di “demolizione” quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comportino ristrutturazione o nuova edificazione. Per “ricostruzione” s'intende qualsiasi intervento anche parziale che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa crollata e/o demolita.

3. Ampliamento

S'intende l'aumento delle dimensioni di una costruzione esistente.

4. Sopraelevazione

S'intende l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

5. Manutenzione ordinaria

S'intende, secondo la definizione di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., l'intervento edilizio che riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

a) Opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti e delle controsoffittature non portanti, degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il ripristino degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto etc.) senza variazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche, quali inferriate, parapetti ecc.;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti o di elementi di copertura in genere, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) Impianti tecnologici: riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

6. Manutenzione straordinaria

S'intende, secondo la definizione di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., la categoria delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

a) Lavori di rinnovamento e/o sostituzione per opere di tamponamento, tramezzatura e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti compresa la piccola orditura e/o il tavolato e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane.

b) Opere tese a restituire e migliorare la funzione statica di elementi strutturali (con rafforzamento o sostituzione):

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno - ripartizione dei carichi - protezione.

c) Realizzazione e integrazione di impianti tecnologici e di servizi igienico - sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico - sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale senza aumento della volumetria preesistente.

E' comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso. E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico - strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o con staffature in ferro, sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed al risparmio dell'energia.

7. Manutenzione di bene culturale

Con specifico riferimento ai cosiddetti "beni culturali", ricadenti sotto le disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i., per "manutenzione di bene culturale" si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti.

8. Restauro e risanamento conservativo

Secondo la definizione di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., si intendono per “interventi di restauro e di risanamento conservativo”, gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti.

Con specifico riferimento ai cosiddetti “beni culturali”, ricadenti sotto le disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i., per “restauro di bene culturale” si intende l’intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all’integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l’intervento di miglioramento strutturale. Gli interventi di restauro sono volti alla conservazione e al ripristino di edifici e manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico artistico o documentario o che risultino vincolati ai sensi di leggi specifiche. Detti interventi comprendono:

a) il ripristino delle parti quali:

- fronti esterne ed interne;
- aperture: è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
- ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell’impianto distributivo originario qualora documentato;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni;

b) il consolidamento strutturale: con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti;

c) l’eliminazione delle superfetazioni;

d) l’inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell’uso.

9. Risanamento conservativo

Tale tipo d’intervento riguarda edifici privi d’intrinseco valore storico artistico o documentario, ma inclusi in contesti riconosciuti tra i beni culturali ambientali o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Il risanamento conservativo volto alla conservazione e all’adeguamento tecnologico degli edifici deve salvaguardare i caratteri storico – culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico artistico ambientale o documentario degli edifici stessi. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi, il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti), sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere, che nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d’uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e il ripristino dei valori originali mediante il restauro e/o il ripristino:

- delle fronti esterne ed interne: le parziali modifiche delle stesse sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
- degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) la conservazione o il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
- del sistema degli spazi liberi esterni e interni o quanto meno dei rapporti tra l'unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

c) il consolidamento: con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto;

d) la modificazione o l'eliminazione di strutture orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

e) l'eliminazione delle superfetazioni;

f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

10. Ristrutturazione edilizia

Secondo la definizione di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., gli interventi di "ristrutturazione edilizia" sono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Ai fini del presente Regolamento si distingue tra:

a) Interventi di ristrutturazione "leggera"

Sono consentiti:

- interventi anche radicali all'interno di un organismo edilizio;
- la demolizione e ricostruzione dei solai anche a quota diversa da quella originaria, nonché eventuale demolizione di scala interna con sostituzione della stessa anche in posizione diversa;
- la sostituzione di parti murarie particolarmente degradate;
- ogni opera necessaria ad una riarticolazione interna delle unità immobiliari.

b) Interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione

Consistenti nella demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Non sono consentiti aumenti di volumetria altre motivazioni. Tale tipologia d'intervento non è consentita per edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

11. Ristrutturazione urbanistica

Secondo la definizione di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., gli interventi di “ristrutturazione urbanistica” sono quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

12. Nuova costruzione

Secondo la definizione di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., per interventi di “nuova costruzione” si intendono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti da 5 a 11 precedenti. 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 del PUC qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume urbanistico superiore al 20% del volume urbanistico 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.

Sono da considerarsi “nuova costruzione” tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nei punti da 1 a 10 del presente articolo e comunque tutte le infrastrutture ed impianti che comportino la trasformazione di suolo inedificato.

13. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dal Piano Urbanistico, Comunale (PUC) o Attuativo (PUA), secondo le categorie elencate nella tabella seguente:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
Gf 1 Residenza	<p>Abitazioni dei residenti: Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con Sul non superiore a mq 150.</p>
Gf 2 Settore secondario	<p>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Per ogni unità locale, di Sul mq 2.000 minimo, può essere realizzata una Sul massima di mq 100 con destinazione a residenza di servizio.</p> <p>Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività di cui ai punti seguenti.</p>
Gf 2.1	<p>Attività industriali e artigianali: Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p>
Gf 2.2	<p>Attività artigianale di servizio Le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.</p>
Gf 2.3	<p>Impianti di distribuzione del carburante Per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p>
Gf 3 Settore terziario	<p>Attività terziarie di produzione di servizi Ivi comprese le attività ricettive, ed escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5).</p> <p>Per ogni unità locale, di Sul mq 2.000 minimo, può essere realizzata una Sul massima di mq 100 con destinazione a residenza di servizio.</p> <p>Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p> <p>La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:</p>
Gf 3.1	<p>Piccole attività terziarie: unità immobiliari aventi Sul \leq mq 150, sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna</p>

	disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
Gf 3.2	Medie attività terziarie: unità immobiliari aventi Sul >150 e ≤ 500 mq.
Gf 3.3	Grandi attività terziarie: unità immobiliari aventi Sul >500 mq.
Gf 3.4	Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona. Non rientrano nel presente Gruppo funzionale le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2.
Gf 3.5	Attività di magazzino e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
Gf 3.6	Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 3.7	Attività di commercio all'ingrosso: come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D. Lgs. 114/98.
Gf 4 Pubblici esercizi	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.
Gf 5 Commercio	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché della normativa regionale vigente
Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (EdV), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS3 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate in forma unitaria. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf5.6	Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (CC): si intende una media o grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico – edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Alla tipologia sono riconducibili: (Gf5.6.1) Centro commerciale: costituito da una superficie di vendita che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, per la destinazione specifica o prevalente della struttura, per gli spazi di servizio gestiti unitariamente e per le infrastrutture

	<p>comuni. Tale tipologia è configurabile come:</p> <p>(Gf5.6.1a) Centro commerciale tradizionale (CCT): inteso quale complesso costituito dall'aggregazione, nella stessa area, di più edifici anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi ciclopedonali, su suolo privato, con accessibilità a un insieme di esercizi commerciali e con servizi comuni fruibili dall'intero complesso.</p> <p>(Gf5.6.1b) Centro commerciale multifunzionale (CCM): inteso quale complesso, con i caratteri di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di spettacolo, d'intrattenimento e di svago, di benessere o di divertimento) complementari alla funzione commerciale.</p> <p>(Gf5.6.2) Factory Outlet Center (CCFO): costituito da una superficie di vendita localizzata in luogo diverso da quello di produzione e in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.</p> <p>(Gf5.6.3) Parco commerciale (CCPC): complesso di commercio costituito dall'aggregazione, in aree contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita, localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.</p>
Gf 6 Altre attività terziarie	Palestre, centri benessere e SPA
Gf 7 Agricoltura	Comprendono:
Gf 7.1	Attività del settore primario: quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione della normativa nazionale e regionale vigente in materia.
Gf 7.2	<p>Attività agrituristiche: definite come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno; • somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona; • eventi di degustazione di prodotti aziendali; • attività: ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agriturismo-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.
Gf 8 Servizi di vicinato e d'interesse generale	Appartengono a questo Gruppo funzionale:
Gf 8.1	Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei

	corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluriplano.
Gf 8.2	Edifici per la residenza pubblica o privata: convenzionata o sovvenzionata, housing sociale.

E' ammesso il cambio d'uso di "residences alberghieri" e "uffici" in "residenziale" in Zona Omogenea residenziale.

Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuno dei Gruppi funzionali sopra descritti, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

14. Fronte

Per fronte di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, delle facciate più esterne, con esclusione di balconi e aggetti di qualsiasi tipo.

15. Edificio tradizionale

Per edificio tradizionale si intende una costruzione che testimonia tecniche costruttive (strutture verticali ed orizzontali, finiture) tipiche di altre epoche storiche. Tra gli altri, assumono carattere tradizionale i fabbricati documentati dalla planimetria catastale di impianto (1889-1898), da considerare parte integrante del presente Regolamento Edilizio.

16. Housing sociale

L'housing sociale consiste nell'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti destinati ai cittadini con reddito medio basso che non riescono a pagare un affitto o un mutuo sul mercato privato ma non possono accedere ad un alloggio popolare. L'housing sociale garantisce integrazione sociale e benessere abitativo, rivolgendosi in particolare a categorie/tipologie di utilizzatori (es. anziani autosufficienti, case studio "loft" con ufficio collegato alla residenza, alloggi per disabili, ecc), da articolare a seconda delle esigenze e integrati da servizi a disposizione di tutti gli abitanti (es. sale prove musica, ambulatorio, laboratorio hobbies, ecc).

Le proposte di contratto legate alla realizzazione di edifici secondo le modalità di housing sociale, devono essere stabiliti in una convenzione tra gli operatori economici e il Comune sono:

- Affitto di alloggi a canone calmierato (moderato, convenzionato, agevolato, ecc.) con contratto di locazione a uso abitativo, di durata 4 anni rinnovabili (4 + 4), ovvero di locali per attività terziarie e direzionali, anche a carattere innovativo (es. start up tecnologiche).
- Edilizia convenzionata, per cui l'acquisto è rivolto a coloro che sono interessati ad una casa di proprietà (piena ovvero proprietà superficiaria a seconda dei casi e delle modalità di reperimento delle aree) a prezzi contenuti; il prezzo convenzionato deve essere oggetto della convenzione di cui sopra.
- Affitto con possibilità di acquisto, attraverso un contratto di locazione con patto di futura vendita, contratto in cui il locatore e il conduttore stabiliscono che al termine della locazione (massimo 8 anni) l'alloggio passi di proprietà al conduttore ad un costo già determinato, coperto in parte dall'affitto pagato e in parte dal saldo dell'importo residuo.

ART. 3

Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

1) St - Superficie territoriale (mq o Ha)

Si intende la superficie riferita agli interventi urbanistici esecutivi, come individuati dallo strumento urbanistico generale.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona omogenea.

3) Sm - Superficie minima di intervento (mq o Ha)

Si intende quella, prescritta dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf - Superficie fondiaria (mq)

In caso di strumento urbanistico esecutivo, per superficie fondiaria si intende l'area ottenuta sottraendo dalla superficie territoriale, come precedentemente definita, le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale.

5) If - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) Iu - Indice di utilizzazione edilizia (mq/mq)

Definisce il rapporto tra la superficie lorda complessiva di un edificio e l'area edificabile del lotto, definita con l'indicazione di altri parametri urbanistici (es. Sc).

7) Jc - Indice capitario (mc/ab)

Si intende la dotazione di metri cubi per ciascun abitante insediato, relativamente al volume lordo abitabile. Tale dotazione può essere variata per le destinazioni specificatamente non residenziali.

8) Sl - Superficie minima del lotto (mq)

Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio o, nel caso di intervento urbanistico con piano attuativo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.

9) Su1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dalle norme dello strumento urbanistico generale, negli ambiti assoggettati a piani urbanistici attuativi.

10) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime stabilite dalle norme dello strumento urbanistico generale, negli ambiti assoggettati a piani urbanistici attuativi.

11) Rc - Rapporto di copertura (%)

Si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

La "superficie coperta di un edificio" risulta dalla proiezione sul piano orizzontale, alla quota di campagna, di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dal massimo filo esterno del fabbricato.

13) Su – Superficie utile abitativa (mq)

Si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastri, cavedi ed impianti.

È compresa in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile.

14) Snr – Superficie non residenziale (mq)

Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio – come logge, balconi, cantinole o soffitte – e quelle di pertinenza dell'organismo abitativo – come androni d'ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, spazi coperti condominiali ed altri locali a servizio della residenza – misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

15) S – Superficie complessiva (mq)

Si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi. $S = Su + 0.6 \times (Snr + Sp)$.

16) Sp - Superficie parcheggi privati(mq)

Si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti auto coperti o scoperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra e al netto dei viali di accesso e delle rampe. Tale superficie può essere computata in misura virtuale in ragione di mq 25 per ciascuno stallo o box effettivo.

17) V - Volume lordo di un edificio (mc)

È dato dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano, per l'altezza virtuale di metri 3, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza è quella media misurata alla linea di gronda, e dei piani seminterrati, la cui altezza è quella media fuori terra.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati pubblici o di uso pubblico, i balconi scoperti, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vani scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Qualora i porticati non siano pubblici o di uso pubblico, si pone a base del calcolo del volume urbanistico il 60% della superficie effettiva dei porticati stessi.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi i sottotetti non praticabili e quelli non utilizzabili, se la media pesata delle loro altezze interne è inferiore a 1,8 m, in presenza di falde con inclinazione inferiore o pari al 35 %.

18) Lg - Linea di gronda

È la quota di riferimento coincidente con il punto d'intersezione delle pareti verticali esterne con la superficie della falda discendente o, nel caso di copertura piana, con l'intradosso del solaio di copertura.

19) Sul - Superficie utile lorda (mq)

È la somma delle superfici coperte di tutti i piani, comprese le murature perimetrali ed interne.

In particolare, fanno parte della superficie utile lorda:

- i corpi aggettanti chiusi, anche se con superficie completamente vetrata (bow-windows);

- i balconi coperti incassati, i cui lati chiusi superino i tre quarti del perimetro del balcone stesso;
- i seminterrati per i quali l'altezza media della parte fuori terra risulti maggiore o eguale a m 1.00
- i sottotetti per le parti dotate di caratteristiche di abitabilità;
- scale, androni, pianerottoli e servizi tecnici condominiali e privati.
- le pensiline e le tettoie i cui lati chiusi superino la metà del perimetro delle pensiline e tettoie stesse.

Sono escluse da tale computo le superfici destinate a:

- porticati di uso pubblico;
- gli aggetti scoperti e i balconi non previsti precedentemente;
- i sottotetti per le parti non dotate di caratteristiche di abitabilità;
- i sopralchi la cui altezza interna è minore di 1,50 mt.
- i seminterrati per i quali l'altezza media della parte fuori terra risulti inferiore a m 1.00. Per altezza media va inteso il rapporto tra le superficie fuori terra del seminterrato ed il suo perimetro;
- gronde, cornicioni ed altri ornati emergenti dal piano della facciata;
- le pensiline e le tettoie non previste precedentemente;
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- per i fabbricati a destinazione produttiva e commerciale:
 - superfici di volumi tecnici e per impianti di depurazione o per impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
 - superfici a parcheggio privato (intesi come gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra, escludendo i percorsi di accesso);
 - superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
 - i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, sede di posa, ecc. senza permanenza di persone.

20) Spm – Superficie permeabile

Si considera permeabile la superficie non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbata e dotata di opportune masse vegetali.

21) Sv - Superficie di vendita (mq)

Si intende, negli esercizi di vendita su area privata, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da: banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperti, e

i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli altri esercizi commerciali anche se contigui.

22) Ss - Superficie di somministrazione (mq)

Si intende l'area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico e occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico. Comprende le aree all'interno del locale, all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso (es. dehors) - su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità), adiacenti o comunque di pertinenza del locale - e su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

23) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (m)

Si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla sistemazione esterna interessata dalla facciata che si considera, e il livello costituito dalla linea più alta della copertura (estradosso dell'ultimo solaio o coronamento del parapetto pieno per coperture piane o linea di colmo per coperture inclinate, con esclusione dei singoli volumi tecnici).

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali si considera la media delle altezze.

Se la costruzione presenta blocchi di diversa altezza, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, a condizione che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico ed abbiano profondità non inferiore ad 1/3 di quella complessiva del fabbricato rispetto al fronte considerato.

La linea di terra non è modificata dalla presenza di rampe, cavedi, bocche di lupo ed altre intercapedini esterne all'edificio, di collegamento verticale o con funzioni igieniche per prese di luce ed aria.

24) H max - Altezza massima degli edifici

L'altezza degli edifici viene misurata:

- a partire dalla quota del marciapiede esistente o previsto in corrispondenza dell'ingresso pedonale o dalla strada o, in alternativa, dal livello naturale del terreno,
- fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali agibili o abitabili ovvero fino alla quota di riferimento delle medie delle altezze dell'ultimo piano abitabile o agibile. Sono esclusi dalla verifica i volumi tecnici (corpi scala, torrette di ascensori, camini, impianti tecnologici specificati nelle relative prescrizioni di zona).

È da intendersi come livello naturale del terreno quello originario preesistente e documentato da rilievo piano – altimetrico. In caso di terreni in pendio, l'altezza è calcolata dividendo lo sviluppo delle facciate per il perimetro o, in alternativa, dalla quota media di spiccatto del terreno naturale (da rilievo piani altimetrico).

25) Fs - Filo esterno

Si definisce filo esterno del fabbricato la linea coincidente con il perimetro esterno della scatola muraria computata ai fini volumetrici, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, alla quota di campagna, dei diversi piani dell'edificio.

26) De - Distanza tra gli edifici (m)

Si intende la distanza minima tra la "Sc" di due fabbricati nei punti di massima sporgenza, inclusi gli sporti, pensiline, tettoie, se eccedenti la profondità di mt. 1,20.

La “De” si considera quando gli edifici si fronteggiano. Due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontra una o più pareti dell'altra.

La “De” minima, ove prescritta dalle NTA dello strumento urbanistico vigente deve essere rispettata, anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, nonché per le pareti di una stessa costruzione non prospiciente spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di uno stesso edificio costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro lunghezza.

La “De” minima prescritta va osservata anche nelle sopraelevazioni degli edifici.

Con riferimento all'art. 9 del D.i.m. 1444/1968, le “De” minime per le diverse Zone Omogenee sono stabilite come segue:

1) Zona Omogenea A (o similare) dello strumento urbanistico: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2) Nuovi edifici ricadenti in altre Zone Omogenee dello strumento urbanistico: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso che le pareti di edifici fronteggianti siano entrambi non finestrate o cieche, la loro distanza minima dovrà essere non minore ad $\frac{1}{4}$ della media delle altezze dei due edifici e comunque non minore di ml. 3,00-.

3) Zone Omogenee B e C (o similari, comprese sottozone) dello strumento urbanistico: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Le “De” minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.

E' ammesso derogare alle “De” prima riportate:

- per costruzioni da edificarsi in aderenza;
- per costruire e sopraelevare a confine, sempre che l'altra costruzione sia a confine o il lotto sia libero, ma non aprire luci e vedute nella parete posta al confine; per le altre due pareti del fabbricato, in relazione alla apertura di luci e vedute si fa riferimento alle norme del Codice Civile;
- per costruire a 5,00 mt. dal confine, anche se la distanza dal confine dei fabbricati fronteggianti esistenti, purché costruiti prima del 01/09/1967, è inferiore a mt. 5,00;

- per edifici costruiti abusivamente in data precedente alla data di approvazione del PUC e poi condonati ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003, ovvero sanati in conformità dell'art. 36 del DPR 380/2001 o dell'art. 31 delle NTA.

27) Ds - Distanza dal filo stradale (m)

Si intende per "distanza dal filo stradale" quella misurata tra il filo esterno del fabbricato ed il confine stradale, come definito dal DL 285/1992. Tale distanza è regolamentata dal DPR 147/1993 e dal DPR 610/1996.

28) Dc- Distanza dai confini di proprietà (m)

La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo tra la "Sc" del fabbricato, compresi gli sporti, le pensiline, le tettoie qualora eccedenti la profondità di mt. 1,50, valutata ortogonalmente ai prospetti ed il confine del lotto stesso.

La "Dc" minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di Zona Omogenea non può essere inferiore a ml. 5,00-. Al riguardo si precisa che i limiti stradali e di superfici pubbliche di Zona Omogenea equivalgono a confine, indipendentemente dalla effettiva realizzazione delle opere stesse.

Sono ammesse costruzioni sul limite di Zona Omogenea quando questo prospetta su Zone Agricole "E".

Sono altresì ammesse distanze inferiori a ml. 5,00 dal confine, in caso di:

- gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planovolumetriche;
- costruzioni di qualsivoglia natura edificate entroterra (piscine, campi da gioco, ecc.);
- tettoie aperte per tre lati e box auto, entrambi di "H" inferiore a mt. 2,60;
- edifici costruiti abusivamente in data precedente alla data di approvazione del PUC e poi condonati ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003, ovvero sanati in conformità dell'art. 36 del DPR 380/2001 o dell'art. 31 delle NTA.

29) N - Numero dei piani (n)

Per "numero dei piani" si intende il numero dei livelli dotati di superficie utile.

30) P - Piani fuori terra

E' il numero totale dei piani emergenti dal livello naturale del terreno o dalla quota del marciapiede esistente o previsto, senza tener conto di eventuali sottotetti non abitabili o agibili nonché di eventuali piani seminterrati se emergenti per un'altezza non superiore a m. 0,80 calcolata a partire dalla quota del marciapiede esistente o previsto in corrispondenza dell'ingresso pedonale o della strada, in alternativa, della quota media di spiccatto del terreno naturale documentato da rilievo planialtimetrico, sino all'intradosso della soletta.

31) Lm - Lunghezza massima delle fronti (m)

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

32) SpI - Spazi interni agli edifici

Si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- a) Patio: lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4;
- b) Chiostrina: uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.

c) Cavedio: uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci e finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e attrezzato con scala alla marinara e avere aereazione naturale.

33) Area di pertinenza

È definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire, formata esclusivamente dalle porzioni di terreno contigue. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata con apposita campitura o con apposito perimetro negli elaborati grafici dei piani medesimi. Il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni hanno utilizzato il massimo della Sul o del volume consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti degli strumenti urbanistici vigenti non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione fondiaria degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Sul. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

34) Logge e porticati

Si definiscono come “logge” gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

Non sono qualificabili come “logge”, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- almeno $\frac{1}{4}$ del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

Si definiscono come “porticati” le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

35) Vt – Volumi tecnici

Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:

- le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;

- i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dalle NTA e dal presente RUEC;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili;
- i maggiori spessori dei muri perimetrali, eccedenti la consueta dimensione massima pari a 35cm., nonché i maggiori spessori dei terrazzi e dei lastrici di copertura, se necessari allo scopo del contenimento dei consumi energetici degli edifici, nonché per l'ottenimento dello "Attestato di certificazione energetica dell'edificio" ai sensi del Decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i..

36) Ip - Indice di piantumazione (n°/Ha)

Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

ART. 4

Interventi soggetti alle previsioni RUEC e obblighi connessi per l'attuazione

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio si definiscono interventi tutti quelli che rientrano nella disciplina richiamata al precedente Art. 1.

Pertanto, devono intendersi interventi anche:

- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, di manufatti, di rottami, di automezzi in demolizione; nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche, box prefabbricati, containers e simili;
- gli interventi sulla vegetazione arborea esistente in zone non agricole;
- le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi della normativa vigente;
- le opere che comportano l'occupazione di aree demaniali.

2. Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

2.a) L'attuazione si dice diretta quando è direttamente conseguente al rilascio dei titoli abilitativi previsti dal presente Regolamento nonché dalla normativa regionale e/o nazionale vigente o che diventi tale a seguito dell'approvazione del Regolamento stesso.

2.b) L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato all'approvazione preliminare di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

3. Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo, laddove previsto dal presente Regolamento nonché dalla normativa regionale e nazionale vigente, di fare tempestiva comunicazione ovvero di chiedere attraverso opportuna documentazione il rilascio di idoneo titolo abilitativo al Comune, in relazione

4. Tale obbligo sussiste anche per le amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgono attività edilizia ed urbanistica; nonché per i privati che essendone debitamente autorizzati intendono eseguire opere su terreni demaniali.

5. Sono esclusi dall'obbligo di titolo abilitativo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per la manutenzione ordinaria si richiede una preventiva comunicazione al Comune (Sportello Unico dell'Edilizia o Sportello Unico Attività Produttive). Per la manutenzione

straordinaria è necessaria l'autorizzazione da parte del Responsabile dell'Ufficio competente (Sportello Unico dell'Edilizia o Sportello Unico Attività Produttive).

6. Ogni intervento segue la procedura per esso prevista dal presente Regolamento e dalle leggi vigenti. Spetta al Piano Urbanistico Comunale (PUC), coerentemente con le norme nazionali e regionali vigenti, stabilire, per ciascuna Zona Territoriale Omogenea e/o funzionale dell'abitato, quali interventi sono subordinati ad intervento urbanistico preventivo (Piano Urbanistico Attuativo – PUA).

ART. 5

Rilevamento del patrimonio edilizio

I fabbricati che insistono sul territorio comunale possono essere rilevati dal Comune, attraverso suoi funzionari o delegati, per l'espletamento delle necessarie valutazioni di carattere edilizio e urbanistico, riguardo sia alle unità edilizie nel loro complesso che alle singole unità residenziali e ai singoli locali, vani ed accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso.

CAP. II – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**ART. 6****Conferenza dei servizi**

1. Qualora, in capo a un procedimento, sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne al Comune ovvero da parte di altri Enti e/o Amministrazioni coinvolti per specifici interessi pubblici ai sensi della normativa vigente (es. procedure di VIA, VAS, ecc.), il Responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi degli Artt. 14 e seguenti, L. 241/90 e s.m.i..

2. Conferenza dei Servizi tra unità organizzative interne al Comune

2.a) La convocazione della Conferenza è inviata da parte del Responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita. In essa viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione: in particolare deve essere indicato il carattere decisivo o istruttorio della Conferenza indetta.

2.b) Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal Responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'Art 14 della legge 241/90 e s.m.i..

3. Conferenza dei Servizi riguardante interessi pubblici di diversi Enti/Amministrazioni

3.a) La Conferenza è indetta dal Responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli Artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e s.m.i.. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altri Enti e/o Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

3.b) Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Enti e/o Amministrazioni pubbliche diversi. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

ART. 7**Sportello unico per le attività produttive (SUAP)**

1. Ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 e s.m.i. nonché ai sensi della normativa regionale vigente, il Comune individua l'Ufficio competente e il relativo responsabile per lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), secondo le forme previste dal proprio ordinamento interno ovvero dagli accordi sottoscritti in caso di associazione tra comuni.

2. Lo SUAP si configura quale unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la sua attività produttiva, finalizzato a fornire una risposta telematica unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento (anche mediante Conferenza dei Servizi di cui al precedente articolo), ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico – territoriale, del patrimonio storico – artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.
3. Sono attribuite allo SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.
4. E' competenza dello SUAP l'eventuale procedura per il rilascio dell'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.), ai sensi del D.P.R. 13 marzo 2013 n. 59 e s.m.i..
5. Lo Sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.
6. Per le funzioni, l'organizzazione, le modalità di comunicazione e di trasferimento dei dati, i soggetti coinvolti e tutti gli ulteriori aspetti procedurali connessi al SUAP, si rimanda in ogni caso alla normativa vigente.

ART. 8

Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. nonché ai sensi della normativa regionale vigente, il Comune costituisce un Ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), nell'ambito della propria autonomia organizzativa e anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti.
2. Lo SUE si configura quale unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento. Il SUE acquisisce altresì presso Enti e/o Amministrazioni competenti, anche mediante Conferenza dei Servizi di cui ai precedenti articoli, gli atti di assenso, comunque denominati relativamente alla tutela ambientale, paesaggistico – territoriale, del patrimonio storico – artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.
3. Lo SUE provvede in particolare:
 - a) alla ricezione e delle domande per il rilascio di permesso di costruire (PdC), delle denunce d'inizio attività (DIA), delle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), della dichiarazione di inizio e fine lavori, e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compresi il certificato di agibilità, l'istanza per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica di competenza del Comune ex Art 149 del Dlgs 42/2004 e s.m.i. nonché dei progetti approvati dal soprintendente ai sensi e per gli effetti dell'Art. 33 del Dlgs 42/2004 e s.m.i;
 - b) all'istruttoria delle istanze di cui al punto precedente, e al conseguente rilascio di autorizzazioni e certificazioni comunque denominate in materia urbanistico – edilizia;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i.;

d) al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.

4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo SUE acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'Azienda Sanitaria Locale nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione;

b) il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

c) i pareri della Commissione Edilizia (qualora istituita) e della Commissione Locale per il Paesaggio nel caso d'interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale.

5. Resta comunque ferma la competenza dello SUAP come definita al precedente articolo.

ART. 9

Collaborazione tra privati e Comune

1. Per interventi di particolare complessità i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:

a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;

b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;

c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;

d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;

e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme dello strumento urbanistico e alle norme del regolamento edilizio.

2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, provvedere ad un esame preliminare con successiva emissione di un parere scritto.

3. Tutti i soggetti interessati e/o portatori d'interessi (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute, ordini e colleghi professionali, eccetera), possono chiedere al Comune indicazioni interpretative della disciplina urbanistico - edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali. Tali indicazioni dovranno essere fornite mediante comunicazione scritta da parte del Responsabile dell'Ufficio competente, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dallo stesso.

CAP. III – COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**ART. 10****Composizione e compiti della Commissione Edilizia**

1. È istituita una Commissione Edilizia a carattere consultivo, nominata dal Consiglio Comunale, con le procedure previste dallo Statuto comunale, composta da sette membri, tra cui il Sindaco, o il Consigliere da lui delegato, che la presiede.

2. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune nell'esercizio delle funzioni edilizie ed urbanistiche attribuitegli dalla legislazione vigente. In particolare essa interviene, laddove convocata dal Responsabile di Procedimento (ex legge 241/1990 e s.m.i.), per esprimersi sui progetti sottoposti al suo esame da parte dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE), in considerazione delle leggi vigenti in materia, nonché delle disposizioni degli strumenti urbanistici quali il presente Regolamento Urbano Edilizio Comunale (RUEC), il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

3. *Compiti della Commissione Edilizia*

La Commissione ha il compito di esprimere parere obbligatorio, ma non vincolante, ai fini del rilascio di titoli abilitativi per l'intervento edilizio oggetto degli stessi ovvero di altre autorizzazioni oggetto del presente Regolamento, curando il rispetto delle esigenze della viabilità, della sicurezza e della tutela ambientale e storico-artistica. Esprime inoltre pareri preventivi per progetti, anche di massima, aventi particolare rilevanza, su richiesta dell'interessato.

La Commissione può esprimere pareri, anche:

- a) sulla tutela del tessuto edilizio tradizionale e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi;
- b) sui progetti di intervento edilizio e urbanistico in riferimento alla loro funzionalità, definizione formale ed inserimento nel contesto urbano.

4. *Composizione della Commissione Edilizia*

Sono membri di diritto:

il Sindaco, o Consigliere Comunale da lui delegato, che la presiede.

Sono membri nominati dal Sindaco:

- un Architetto abilitato all'esercizio professionale, indicato dall'Ordine di appartenenza;
- un Ingegnere abilitato all'esercizio professionale, indicato dall'Ordine di appartenenza;
- un Architetto Paesaggista abilitato all'esercizio professionale, indicato dall'Ordine di appartenenza;
- un Agronomo o Perito Agrario abilitato all'esercizio professionale, indicato dall'Ordine di appartenenza;
- due laureati esperti in materia di tutela ambientale e di diritto e legislazione urbanistica.

I Commissari nominati dal Consiglio comunale durano in carica per l'intero mandato amministrativo. Potranno essere sostituiti, previa regolare diffida, se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo; i Commissari subentranti decadono alla scadenza del Sindacato.

5. Per gli affari di speciale importanza, il Responsabile del Procedimento può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte dei problemi trattati.

6. Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno svolte da un impiegato dell'Ufficio comunale competente (es. Ufficio tecnico, Ufficio lavori pubblici) all'uopo designato dal Responsabile del Procedimento per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, sottoscritti dal Presidente.

ART. 11

Modalità di adunanza della Commissione Edilizia

1. La Commissione è convocata dal Presidente su proposta del Responsabile del procedimento almeno sette giorni prima della data della riunione, con lettera o altro mezzo di comunicazione riconosciuto dalla legge.

2. Le sedute della Commissione Consultiva Edilizia non sono pubbliche.

3. Le adunanze sono valide quando interviene almeno la metà dei componenti aventi diritto al voto.

4. Le deliberazioni vengono assunte a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. I Componenti della Commissione non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o nel caso in cui siano comunque interessati, a meno che siano invitati per fornire chiarimenti, non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata sul verbale e non incide sul numero legale per la validità della seduta.

6. Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi.

7. Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del Segretario della Commissione, sugli atti istruttori della domanda o proposta per gli ulteriori provvedimenti.

8. I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli Commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità. I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri della Commissione. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro a cura del Segretario della stessa.

ART. 12

Composizione e compiti della Commissione Locale per il Paesaggio

1. Ai sensi della normativa statale (Art. 148 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) e regionale in materia, le funzioni consultive in materia paesaggistico - ambientale, attribuite alla commissione edilizia integrata comunale dall'allegato alla L.r. 23 febbraio 1982 n. 10, sono esercitate da un organo collegiale, chiamato "Commissione Locale per il Paesaggio", composto da soggetti aventi particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico - ambientale.

2. La Commissione è costituita da:

- La Commissione per il Paesaggio è presieduta da un dirigente del Comune nominato dal Sindaco, che non abbia l'incarico di responsabile nell'ambito del settore tecnico competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in possesso di laurea ed abilitazione all'esercizio della professione;

- il Responsabile dell'Ufficio competente in materia urbanistica e paesaggistica - ambientale, con funzioni di Presidente;
- quattro esperti, scelti tra candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

3. Gli esperti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate. Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni per il paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

4. Nomina e durata

4.a) Gli esperti, che non dovranno essere dipendenti né amministratori del Comune, sono designati dal Consiglio comunale con voto limitato. Vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti ad Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Associazioni o altri organismi che il Comune ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati

Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco, o dal Presidente, se da lui delegato.

4.b) La Giunta comunale nomina entro 45 (quarantacinque) giorni dalla decadenza di membri della Commissione i sostituti, qualora si verifichi una causa di decadenza come disciplinato negli articoli del presente regolamento ovvero in caso di dimissioni del membro effettivo. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione per il paesaggio.

4.c) La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto e comunque con un preavviso di almeno 5 giorni. Le adunanze della Commissione consultiva sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà dei commissari oltre il Presidente.

5. La Commissione può comunque essere consultata su tutte le questioni che il l'Ufficio comunale competente, secondo quanto stabilito dallo statuto dell'Ente, riterrà opportuno sottoporre ad essa al fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici ed architettonici.

6. Il parere della Commissione è obbligatorio ma non vincolante. I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di pareri discordi tra i commissari nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla istanza deve essere annotata in breve anche tale relazione ove la minoranza lo ritenga necessario.

7. La Commissione, nell'ambito delle proprie competenze, potrà coordinare la propria attività con quella dei Comuni limitrofi onde promuovere omogeneità e coerenza di comportamento nei luoghi o nei beni contigui.

8. Ai componenti la Commissione consultiva potrà essere corrisposta una indennità per ciascuna seduta a cui interverranno. L'attribuzione della predetta indennità e la misura della stessa dovranno essere determinate dal Consiglio Comunale.

ART. 13**Condizioni di decadenza, incompatibilità e di conflitto d'interessi per i componenti della Commissione Locale per il Paesaggio**1. Decadenza

I membri nominati, che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di 3 (tre) sedute consecutive decadono dall'incarico.

2. Incompatibilità

2.a) Sussistono per i membri le medesime condizioni di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri Comunali.

2.b) Non possono essere eletti membri, i rappresentanti di Organi, Istituzioni e Enti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo in uno o più procedimenti di competenza della Commissione.

2.c) Costituisce causa di incompatibilità l'appartenenza ad altre commissioni operanti nel territorio comunale.

2.d) Restano ferme, altresì, le cause di incompatibilità dettate dalle norme deontologiche sancite dall'Ordine Professionale cui il membro nominato è iscritto.

2.e) Le cause di incompatibilità, possono essere rimosse nei modi e nei termini previsti dalla legge.

2.f) I membri non possono essere rappresentanti di organi pubblici e/o privati ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune.

3. Conflitto d'interesse

3.a) I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

3.b) L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione.

ART. 14**Attribuzioni della Commissione Locale per il Paesaggio**1. Pareri obbligatori e facoltativi

1.a) Il parere della Commissione Locale per il Paesaggio è obbligatoriamente richiesto per gli interventi in cui sia necessaria l'autorizzazione paesaggistica come prescritto dagli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., dallo strumento urbanistico comunale o dal presente Regolamento.

1.b) La Commissione esprime pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli articoli 167 e 151 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

1.c) Esprime i pareri relativi alle procedure di cui all'art. 32 della L. 47/1985 e s.m.i..

1.d) Esprime inoltre parere obbligatorio sui progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della normativa regionale vigente.

1.e) Possono essere sottoposti a parere progetti di particolare complessità o problematicità o ricadenti in zone a sensibilità paesistica alta.

2. Altri pareri obbligatori

Il parere della Commissione Locale per il Paesaggio è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

- opere pubbliche comunali di rilievo, sia di carattere edilizio che progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
- piani attuativi di iniziativa privata o pubblica;
- sono sottoposti a parere preventivo progetti di particolare complessità o problematicità o ricadenti in zone a sensibilità paesistica molto alta;
- interventi in zona agricola di nuova costruzione, o demolizione e ricostruzione.

3. Casi di non obbligatorietà dei pareri

Il parere della Commissione Locale per il Paesaggio non è obbligatorio nei seguenti casi:

- interventi edilizi che non alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie e altre opere civili, sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati all'articolo 142, comma 1, lettera g, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., purché previsti e autorizzati in base alla normativa in materia.

ART. 15

Modalità di valutazione ai fini dell'autorizzazione paesaggistica

1. La Commissione Locale per il Paesaggio esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesistico - ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. La Commissione esprime inoltre parere relativamente all'impatto paesistico di tutti gli interventi edilizi in zone soggette a vincolo paesistico.
3. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico - ambientale la Commissione fa riferimento ai criteri e alle prescrizioni di natura paesaggistica contenuti in tutti gli atti di pianificazione comunale e sovracomunale (es. Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).
4. La Commissione Locale per il Paesaggio valuta:
 - la coerenza progettuale in relazione alle tipologie edilizie esistenti diffuse nel contesto in cui l'immobile si colloca;
 - le finiture del fabbricato (materiali, colore, serramenti, accessi, tende esterne, gazebo, pergolati e legnaie);
 - gli spazi aperti o visibili dall'esterno e le relazioni tra gli stessi e l'ambiente urbano che li circonda (chiusini, giardini, parcheggi, box esterni);
 - la relazione con la viabilità esistente e l'opportunità di un suo miglioramento sia per la fruizione degli spazi pubblici per l'utenza disabile, i parcheggi, il verde;
 - favorisce la copertura dei manufatti seminterrati con coperture verdi e fruibili, si occupa di suggerire coperture in linea con il contesto storico in cui si colloca il fabbricato.

5. Relazione paesistico - ambientale

La Commissione produce una relazione scritta per ogni progetto sottoposto a parere: può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte. La relazione deve essere sottoscritta da tutti i membri, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione.

6. Modalità di adunanza e verbalizzazione

Le riunioni della Commissione non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere. Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale (es. responsabile o addetto alla struttura competente) ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.

TITOLO II – TITOLI ABILITATIVI E ALTRE MODALITA' D'ISTANZA**CAP. IV – TIPOLOGIE****ART. 16****Soggetti legittimati a richiedere titoli abilitativi**

1. I soggetti legittimati a presentare istanze afferenti l'attività edilizia sono disciplinati dalla Legge. In via ricognitiva, ai fini del presente Regolamento, sono legittimati a presentare domanda di titolo abilitativo (permesso di costruire PdC, denuncia di inizio attività D.I.A., Segnalazione certificata di inizio attività S.C.I.A.):

- a) il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite dalla Legge in forza di tale titolo;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub procedimenti relativi.

ART. 17**Attività edilizia libera**

1. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- interventi manutenzione ordinaria in genere, anche riferiti ad impianti di servizi accessori (illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, ecc.) e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali; le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune e il cui progetto sia stato validato dal Consiglio; le opere pubbliche che richiedano azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo sia pubblicato ai sensi del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- le opere e le installazioni per la segnaletica stradale in applicazione del Codice della Strada;
- mutamenti di destinazione d'uso senza opere.

2. Comunicazione di inizio lavori (C.I.L.)

L'inizio lavori per attività di edilizia libera, ai sensi dell'Art.6 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., deve essere comunicato dall'interessato al Comune, anche per via telematica (SUAP o SUE), senza necessità di attendere il rilascio di un titolo abilitativo.

3. La Comunicazione deve indicare e allegare:

- le generalità del richiedente e la chiara indicazione del diritto a richiedere;
- l'ubicazione dell'immobile, con particolare riferimento alla toponomastica e all'identificazione catastale;
- i titoli abilitativi pregressi per i quali l'immobile risulta lecito e non abusivo;
- le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi di legge (es. autorizzazione paesaggistica in ambiti vincolati).

4. Solo per la fattispecie della manutenzione straordinaria che:

- non riguarda parti strutturali dell'edificio,
- non comporta aumento delle unità immobiliari,
- non implica incremento dei parametri urbanistici,

alla Comunicazione va allegata una relazione tecnica asseverata con opportuni elaborati progettuali a firma di tecnico abilitato, nonché i dati identificativi dell'impresa incaricata dei lavori.

ART. 18**Interventi sottoposti a “Segnalazione Certificata di Inizio Attività” (S.C.I.A.)**

1. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., e ai sensi dell'Art. 19 L. 241/1990 e s.m.i., la “Segnalazione

Certificata di Inizio Attività” (S.C.I.A.) è la segnalazione fatta allo Sportello Unico per l’Edilizia (SUE) di contestuale inizio di lavori edilizi, per le seguenti categorie d’intervento, ammissibili ad esclusione del centro storico, nel quale è obbligatorio il Permesso di Costruire:

- manutenzione straordinaria per opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte uguale all'esistente:
 - senza modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici;
 - con aumento delle unità immobiliari e per gli edifici siti in zona A (D.m. 1444/68) senza mutamento della destinazione d'uso
- demolizione.

2. La SCIA può essere utilizzata per interventi di recupero edilizio e per i medesimi interventi può essere sempre chiesto, in alternativa, il permesso di costruire. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione l’Amministrazione comunale può adottare motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell’attività in caso di accertata carenza dei requisiti e presupposti della predetta segnalazione o contrasto con la normativa urbanistica vigente.

3. Ai sensi e per gli effetti della normativa nazionale vigente, il Comune provvede con apposita deliberazione consiliare ad individuare con specifico elaborato grafico, quali ambiti del territorio sono oggetto di esclusione dall'applicazione della S.C.I.A. per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma, tra i quali:

- aree appartenenti al tessuto urbano storico
- altri ambiti ritenuti di rilevanza architettonica e paesaggistica.

ART. 19

Interventi sottoposti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) o a Permesso di Costruire (PdC)

1. Chiunque abbia titolo ed intenda nell’ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all’esecuzione di opere di trasformazione dell’ambiente o di urbanizzazione del territorio, deve essere munito di un titolo abilitativo, tranne nei casi e nelle procedure esplicitamente escluse.

2. In particolare, sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o a rilascio di Permesso di Costruire (PdC), i seguenti interventi:

- nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- demolizione totale o parziale, con contestuale ricostruzione, di manufatti esistenti;
- restauro di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. o di altre costruzioni di interesse storico-artistico o di valore ambientale;
- ampliamenti e sopraelevazioni;
- installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli (compresi impianti serricoli);
- costruzione di impianti sportivi e delle relative attrezzature;

- esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque;
- realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- installazione di capannoni, ponti ed impianti sospesi o simili, silos, concimaie;
- pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, sottoposti ai vincoli di cui ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso definitiva intesa come mutamento oggettivo rispetto alle condizioni preesistenti;
- manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili o precarie, quando richiedono allacci stabili ai pubblici servizi;
- opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici ricettivi e complementari quali: campeggi, alberghi, ristoranti, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulotte, case mobili, ecc.);
- opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazioni di minerali inerti da corsi di acqua, discariche;
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli di cui ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterrì e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

3. Con richiamo agli articoli successivi di cui al presente Regolamento, l'inizio lavori deve avvenire entro e non oltre 1 (un) anno dalla data di validità del titolo abilitativo; l'ultimazione dei lavori non può, salvo le eccezioni di seguito richiamate, superare i 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori. Pertanto, a pena nullità dell'efficacia del titolo stesso, è necessario trasmettere la documentazione prevista dalla normativa vigente prima dell'inizio dei lavori.

ART. 20

Recupero abitativo dei sottotetti esistenti

1. Ai sensi della normativa regionale vigente (L.r. 15/2000 e s.m.i.), ispirata dall'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti, si promuove il recupero abitativo di sottotetti, esistenti alla data di entrata in vigore della suddetta normativa (L.r. 05/12/2000).

2. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

3.a) Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato o condonato ai sensi della normativa intercorsa e vigente (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003).

- l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

3.b) Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui all'ultimo punto del comma precedente, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, riportati nel presente RUEC.

4. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio. Sono esclusi i balconi a tasca nelle falde di copertura.

5. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi del presente Regolamento e della normativa vigente. Detti interventi sono soggetti a Permesso di Costruire e comportano la corresponsione degli oneri concessori, calcolati sulla volumetria resa abitativa e sulle superfici complessive secondo le tabelle approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

CAP. V – DOCUMENTAZIONE PER LE ISTANZE**ART. 21****Modalità di presentazione della domanda di “Segnalazione Certificata di Inizio Attività”
(S.C.I.A.)**

1. Il soggetto interessato presenta la domanda di Segnalazione presso lo Sportello Unico, materialmente o in forma telematica, corredata della documentazione necessaria stabilita dallo stesso, sulla base dei contenuti minimi comunque stabiliti dall'articolo seguente.
2. Ai sensi della normativa vigente, prima della presentazione della Segnalazione l'interessato può alternativamente:
 - richiedere allo Sportello Unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio;
 - presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla Segnalazione.

Lo Sportello Unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine previsto dalla normativa vigente in materia (Art. 20 del D.P.R. 06. n. 380/2001 e s.m.i.), il Responsabile dello Sportello Unico indice la Conferenza dei Servizi.

3. In caso di presentazione contestuale della Segnalazione e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso di cui sopra, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti o dell'esito positivo della Conferenza dei Servizi.

ART. 22**Modalità di presentazione Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) o Permesso di Costruire (PdC)**

1. Le istanze tese all'ottenimento di PdC, nonché legittimate all'attività edilizia mediante D.I.A., devono essere corredate dalla documentazione amministrativa e tecnica esplicativa della proposta progettuale, al fine di descrivere compiutamente le opere stesse, nonché di consentire agevolmente allo SUE le opportune verifiche dell'ammissibilità del progetto. Lo SUE può predisporre una modulistica – tipo per tale documentazione sul sito web del Comune.
2. Il numero di copie degli elaborati da allegare ad ogni istanza o atto abilitativo è fissato dal Responsabile dello SUE con disposizioni di servizio, assunte con determina, riunite in un'apposita raccolta ed adeguatamente pubblicizzate anche sul sito web del Comune; con medesimo provvedimento potranno prevedersi modalità di inoltro della documentazione in forma digitale qualora il Comune ne regolamenti la facoltà.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere ripiegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere sulla testata esterna l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, l'oggetto dell'elaborato, la data di redazione, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, le generalità complete e la firma autografa del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori. La sola sottoscrizione del direttore dei lavori e dell'esecutore potrà intervenire prima dell'inizio dei

lavori. Su ogni elaborato deve essere riservato un idoneo spazio per l'apposizione da parte dello SUE del protocollo e delle necessarie vidimazioni.

4. Gli elaborati afferenti atti d'obbligo o atti convenzionali comunque denominati, contenenti obbligazioni da parte del richiedente devono essere numerati progressivamente su ogni foglio e sottoscritti con firma autografa dei soggetti obbligati su ogni foglio.

5. Fatta salva l'obbligatorietà di allegare gli elaborati prescritti per l'intervento edilizio oggetto dell'istanza da specifiche disposizioni di Legge di settore, gli elaborati allegati devono essere idonei a rappresentare compiutamente e nella scala adeguata l'intervento edilizio.

6. E' in capo all'autonomia organizzativa conferita dal comune allo SUE di predisporre la necessaria documentazione da presentare. Sono in ogni caso da considerarsi quali contenuti minimi dell'istanza i seguenti allegati:

- Attestazione del titolo di legittimazione (proprietà) a realizzare l'intervento, anche a mezzo di autocertificazione. I titoli di proprietà, o equipollenti, debbono recare una dichiarazione di conformità agli originali redatta dal progettista. Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la richiesta deve contenere esplicito atto di assenso del proprietario dell'area, formalizzato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o espressione di volontà equivalente. Per le aree edificatorie e/o manufatti appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza.
- Copia del documento di identità e codice fiscale del richiedente
- Originale o copia dell'estratto catastale di mappa o del tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi
- Tabella del calcolo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, nel caso in cui siano dovuti
- Impegnativa e relativa fidejussione bancaria qualora l'intervento comporti il conguaglio di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Eventuali altri atti di impegno, atti di vincolo o atti unilaterali d'obbligo (es. proposta di convenzione per Permesso di Costruire)
- Dichiarazione del progettista che assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie (qualora la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali), alle norme relative all'efficienza energetica
- Relazione illustrativa, corredata, in caso di intervento su un fabbricato tradizionale, di adeguata indagine storico-documentaria e stratigrafica (tipizzazione delle murature, dei solai, delle coperture degli infissi, degli intonaci, delle pavimentazioni, ecc.)
- Estratti dalle tavole grafiche di azionamento e di individuazione dei vincoli, facenti parte dello strumento urbanistico vigente (PRG, PUC), con l'individuazione dell'area interessata dall'intervento in progetto e stralcio della relativa normativa tecnica (NTA).
- Modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- Scheda riepilogativa asseverata dal progettista, contenente:
 - rilievo topografico in scala non inferiore a 1:200 dell'area interessata dall'intervento, indicando il caposaldo di riferimento della quota +0,00 di riferimento (esteso ai lotti

- adiacenti ed alla viabilità pubblica), che riporti in dettaglio tutte le informazioni afferente lo stato dei luoghi, quali: alberature, corsi d'acqua, manufatti particolari, edifici e simili;
- i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
 - la compatibilità urbanistica dell'intervento, attraverso computi dimostrativi dei dati dimensionali dell'area e della conformità del progetto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, indicando eventuali volumetrie già possedute, la loro destinazione e l'anno di costruzione, la descrizione analitica delle superfici utili per unità immobiliari ai fini del calcolo degli oneri, delle superfici coperte e delle volumetrie totali, sia interrate che fuori terra, per piano e, nel caso di edifici misti, per destinazioni d'uso.
- Planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore 1:500 recante l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, le quote del terreno e dei fabbricati circostanti, gli alberi di alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo
 - Qualora l'intervento inerisca un edificio aderente ad un altro fabbricato con il quale sia in relazione funzionale, le piante dell'opera progettata devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi
 - Documentazione fotografica dello stato di fatto, asseverata dal progettista
 - Planimetria in rapporto non inferiore ad 1:200 ove sia compiutamente rappresentata l'opera progettata. A tal fine, debbono essere rappresentate:
 - la sistemazione delle zone non edificate (posteggi, piazzali di scarico, deposito materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, gradini, alberature di alto e medio fusto, ecc.);
 - le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia pubblico che privato
 - Disegni, non inferiori al rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture (con distinzione di quelle apribili e di quelle fisse);
 - indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - ingombri degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
 - ubicazione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti (c.a., acciaio, muratura, ecc.);
 - sistemazione degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante) e delle reti fognarie (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
 - materiali della copertura, con definizione di falde, pendenze, volumi tecnici, camini, gronde, punti di attacco dei pluviali, lucernai, ecc.
 - Nel caso di edifici costituiti dall'aggregazione di cellule-tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:100
 - Sezioni quotate dell'opera in scala 1:100 illustranti le relazioni di questa con l'ambiente circostante. Le quote, riferite al piano di campagna preesistente ed al caposaldo fissato nella

scheda statistica, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera; in almeno una di esse deve essere rappresentata la scala;

- Disegni a semplice contorno nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completa di riferimenti degli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'intervento. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei fronti devono comprendere anche le facciate adiacenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, dei pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e delle balaustre, delle coperture e dei volumi tecnici;
- Per gli interventi di recupero dell'edilizia tradizionale si richiedono disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:50 in corrispondenza dei piani caratteristici, con indicazione di tutti i materiali impiegati, anche per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;
- Documentazione delle destinazioni d'uso, delle attività e degli impianti previsti in opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) per le quali i disegni sopra indicati non siano atti a chiarirne i rapporti con l'ambiente esterno o le caratteristiche funzionali;
- Parere di conformità del comando provinciale dei VV.FF., ove necessario ai sensi della normativa vigente (es. locali, attività, depositi e impianti e industrie pericolose sottoposti ai controlli di prevenzione incendi)
- Ove richiesto, l'autorizzazione paesaggistica come prescritto dagli articoli 146, 147 e 159 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., dallo strumento urbanistico comunale vigente o dal presente Regolamento.
- Pareri e nulla osta degli Enti territoriali competenti (es. ANAS, Provincia, ecc.) per le opere interessanti tracciati stradali di carattere sovracomunale
- Per le opere da eseguire in zone sottoposte a vincolo idrogeologico o forestale, una relazione redatta da tecnico geologo che asseveri la fattibilità dell'intervento
- Solo per gli interventi edilizi in zona agricola, relazione tecnico-agronomica di asseverazione, redatta da agronomo o da perito agrario abilitati all'esercizio professionale, illustrante le destinazioni colturali in atto, ai sensi della normativa regionale vigente (L.r. 2/1987 e s.m.i.)
- Parere dell'A.S.L. (azienda sanitaria) per le abitazioni e gli impianti ubicati nelle aree per insediamenti produttivi
- Per nuovi edifici, impianti e infrastrutture adibite ad attività produttive suscettibili di lavorazioni rumorose, sportive e ricreative ovvero commerciali polifunzionali, va prodotta anche una relazione d'impatto acustico
- Per nuovi complessi di edifici assimilabili alle destinazioni d'uso Gf. 5.4 (MsV oltre 1.500 mq), Gf. 5.5 (GsV) e Gf. 5.6 (strutture commerciali organizzate in forma unitaria), di cui all'Art. 2 del presente Regolamento, una relazione d'impatto viabilistico
- Elenco analitico degli elaborati depositati.

7. Gli interventi di nuova costruzione afferenti ambiti agricoli (zone omogenee “E” o assimilabili) sono da assentire unicamente attraverso Permesso di Costruire, presentando oltre alla documentazione di cui al precedente comma:

- Estratto planimetrico catastale con l'individuazione di tutti gli appezzamenti di terreno e dei fabbricati costituenti l'azienda agricola, distinguendo quelli detenuti in proprietà da quelli legittimamente detenuti ad altro titolo e individuando altresì le porzioni di detti appezzamenti di terreno che sono stati oggetto di asservimento all'attività agricola per il rilascio di altri atti abilitativi edilizi, mediante atti registrati e trascritti
- Elaborato planimetrico catastale con l'individuazione delle aree che devono essere asservite all'attività agricola in funzione della nuova edificazione richiesta
- Attestazione del richiedente del titolo di legittimazione afferente sia i requisiti soggettivi, sia il titolo di proprietà o di detenzione ad altro titolo
- Relazione dalla quale si evidenzino le giustificate ragioni per richiedere la costruzione di edifici residenziali, nonché per la realizzazione di infrastrutture motivate da potenziamento o modificazione delle attività agricole.

8. Per tutti gli interventi, prima dell'inizio dei lavori, devono essere depositati al SUE i dati identificativi e il “Documento Unico Regolarità Contributiva” (DURC) dell'Esecutore dei lavori.

ART. 23

Documentazione per progetti di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia

1. Fatta salva l'autonomia organizzativa dello SUE comunale, che è tenuto a rendere disponibile la documentazione di cui al presente articolo anche sul sito web comunale, si prescrive una documentazione tecnica minima per il deposito di atti abilitativi di interventi di:

- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia.

2. Oltre alla documentazione amministrativa ordinariamente richiesta per la presentazione allo SUE di tali pratiche edilizie, come già indicata al precedente articolo, si indica quale documentazione minima richiamata al precedente comma:

- Relazione tecnica dell'intervento, asseverata da un professionista incaricato e abilitato all'esercizio della professione
- Planimetria generale in scala minima 1:1.000 intesa a localizzare l'intervento
- Progetto delle opere in scala non inferiore a 1:100 con piante, alzati e sezioni; con eventuali dettagli in scala maggiore e con l'indicazione dei materiali di finitura e delle colorazioni, ove l'intervento interessi l'aspetto esteriore dell'edificio, nonché con l'indicazione della destinazione d'uso legittima di tutti i locali interessati dagli interventi
- Per interventi di ristrutturazione edilizia, una tavola con i computi dimostrativi dei dati dimensionali idonei a determinare il Volume e/o la Superficie utile lorda computati secondo le disposizioni dello strumento urbanistico vigente
- Elaborato grafico di raffronto con l'individuazione delle parti da demolire e da costruire in colori facilmente distinguibili (es. giallo e rosso);

- Schemi delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e relativi dimensionamenti e recapiti, qualora l'intervento preveda la modificazione o l'adeguamento di quelle esistenti;
- Progetti degli impianti ove ricorrano i presupposti ai sensi della normativa vigente
- Documentazione per l'esame di impatto paesistico da parte della Commissione Locale del Paesaggio, ove l'intervento incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e non sia assoggettato ad Autorizzazione Paesaggistica ex D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- Documentazione fotografica a colori dello stato di fatto.

3. E' fatta salva la facoltà dello SUE di richiedere motivate integrazioni alla documentazione presentata.

ART. 24

Documentazione per progetti di demolizione

Oltre alla documentazione amministrativa ordinariamente richiesta per la presentazione allo SUE di tali pratiche edilizie, come già indicata ai precedenti articoli, la documentazione minima per il deposito di atti abilitativi di interventi autonomi di demolizione, che non siano quindi preordinati alla ricostruzione, dovrà essere costituita, da:

- Relazione sull'intervento
- Dichiarazione conformità dell'intervento con la disciplina urbanistico edilizia e di tutela degli edifici meritevoli di salvaguardia
- Documentazione fotografica a colori dello stato di fatto
- Progetto della sistemazione dell'area e dei manufatti superstiti e dei frontespizi degli edifici confinanti, ove esistenti.

ART. 25

Documentazione per progetti di completamento di interventi non ultimati

Oltre alla documentazione amministrativa ordinariamente richiesta per la presentazione allo SUE di tali pratiche edilizie, come già indicata ai precedenti articoli, la documentazione minima per interventi di completamento di interventi non ultimati, dovrà essere costituita da:

- Documentazione fotografica a colori dello stato di fatto dalla quale sia evidenziabile lo stato di avanzamento dei lavori
- Documentazione grafica del progetto abilitato con l'indicazione delle opere già eseguite e di quelle da completare
- Documentazione conforme alla classificazione dell'intervento di completamento, effettuata secondo quanto disposto agli articoli precedenti.

ART. 26

Documentazione per progetti di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. La documentazione per il deposito di proposte di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dovrà essere conforme alla disciplina regionale vigente, alle disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente e comunque comprendere i seguenti elaborati minimi, sottoscritti dai proponenti e dal progettista incaricato:

- Documentazione amministrativa e tecnica ordinariamente richiesta per la presentazione allo SUE di tali pratiche edilizie, con riferimento a quanto già indicato nel presente Regolamento per la presentazione di Permessi di Costruire o D.I.A.
- Estratti dalle tavole grafiche di azionamento e di individuazione dei vincoli, facenti parte dello strumento urbanistico vigente (PRG, PUC), nonché elaborato aerofotogrammetrico e catastale con l'indicazione del perimetro dell'ambito oggetto del Piano Attuativo e stralcio della relativa normativa tecnica (NTA)
- Rilievo topografico planialtimetrico quotato dell'area oggetto di Piano Attuativo, estesa alle aree ed agli edifici a confine per almeno ml 50, sul quale siano riportati manufatti o fabbricati esistenti, le presenze arboree, i corsi d'acqua e canali di scolo, le reti delle urbanizzazioni interraste, superficiali o aeree, nonché il caposaldo inamovibile di riferimento
- Relazione tecnico – illustrativa
- Progetto di lottizzazione con le esatte indicazioni dimensionali delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie, a servizi pubblici o di uso pubblico e alle aree fondiarie per le trasformazioni edificatorie
- Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione con i dimensionamenti delle reti idonei all'intervento, inclusi i punti di allaccio alle reti urbane, completo di computo metrico estimativo preliminare
- Progetto planivolumetrico delle edificazioni con l'obbligo delle indicazioni tipologiche dei fabbricati, degli allineamenti rispetto alle reti viarie ed ai confini, completo dei computi dimostrativi della compatibilità con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti
- Progetto delle sistemazioni delle aree a verde privato con le indicazioni delle mitigazioni ambientali previste eventualmente obbligatorie
- Normativa tecnica di attuazione del Piano Attuativo, con l'indicazione delle prescrizioni obbligatorie per la coerenza degli interventi previsti
- Proposta di Convenzione sottoscritta su ogni pagina dai proponenti avente i contenuti minimi di Legge e, ove disponibile, redatta sullo schema predisposto dallo SUE.

2. I proponenti potranno altresì sottoporre per un parere preventivo una bozza di Piano Urbanistico Attuativo contenente la seguente documentazione minima:

- Autocertificazione o dichiarazione sostitutiva del titolo di proprietà del o dei proponenti
- Estratti dalle tavole grafiche di azionamento e di individuazione dei vincoli, facenti parte dello strumento urbanistico vigente (PRG, PUC), nonché elaborato aerofotogrammetrico e catastale con l'indicazione del perimetro dell'ambito oggetto del Piano Attuativo e stralcio della relativa normativa tecnica (NTA)
- Progetto planivolumetrico delle edificazioni, completo dei computi dimostrativi della compatibilità con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti
- Schema delle opere di urbanizzazione
- Proposta di Convenzione sottoscritta su ogni pagina dai proponenti avente i contenuti minimi di Legge e, ove disponibile, redatta sullo schema predisposto dallo SUE.

3. La formazione del Piano Urbanistico Attuativo è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale vigente. Il PUA è adottato dalla Giunta comunale è trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso il Comune per trenta giorni. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale e con ulteriori forme di pubblicità ove determinate dallo Statuto

comunale. Il comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato. Con delibera di Giunta il comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA dando espressamente atto della sua conformità allo strumento urbanistico vigente. Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione. Se il Pua comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

4. In presenza di PUA previsto da parte dello strumento urbanistico comunale, ai sensi della normativa vigente, il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree edificabili a presentare entro il termine di 90 (novanta) giorni un progetto di lottizzazione delle stesse. Se essi non aderiscono all'invito, il Sindaco può provvedere alla compilazione d'ufficio, in particolare qualora siano documentate difficoltà da parte dei privati per la redazione di un progetto condiviso. Il progetto di lottizzazione, una volta adottato dal Comune, è notificato in via amministrativa ai proprietari con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica (prorogabili per altri 30 a domanda degli interessati), se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree. Tali disposizioni sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto completo degli elaborati indicati nel presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.

ART. 27

Documentazione per pre - progetti

1 Per i progetti di maggiore rilevanza o aventi contenuti di particolare complessità potrà essere presentata allo SUE, per l'ottenimento di un parere preventivo non vincolante, la documentazione contenente tutti gli elementi utili alla perfetta comprensione dell'oggetto dell'istanza con riferimento alle disposizioni contenute nei precedenti articoli.

2 Lo SUE, sentite la Commissioni Edilizia e/o la Commissione Locale per il Paesaggio, si esprime ordinariamente entro 60 (sessanta) giorni dal deposito dell'istanza completa dei documenti esplicativi.

ART. 28

Opere comunali

1. Per le opere comunali, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o della relativa spesa tiene luogo delle autorizzazioni e/o dei titoli abilitativi, ad ogni effetto (amministrativo, civile e penale).

2. I progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità dei progetti stessi alle norme vigenti in materia di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

3. Tale atto conterrà, al pari dei titoli abilitativi e/o autorizzazioni necessari, la menzione dei pareri acquisiti sul progetto e in particolare il parere della Commissione Edilizia e della Commissione Locale per il Paesaggio.

4. Ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio o infrastrutturale (edifici pubblici, strade, ponti, percorsi pedonali, parchi e giardini, reti pubbliche, ecc.), è assoggettata al presente articolo.

5. Per le costruzioni relative all'edilizia scolastica dovranno essere osservate le Norme Tecniche contenute nel DM 18/12/1975 e s.m.i..

ART. 29

Autorizzazione Paesaggistica

1. I proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo, di beni tutelati secondo quanto disposto dagli articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., hanno l'obbligo di sottoporre allo SUE progetti di opere di qualunque genere che intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva Autorizzazione Paesaggistica.

2. Non sono assoggettati all'obbligo di cui sopra:

- tutti gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

3. I soggetti legittimati a presentare istanza di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:

a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

b) numero del codice fiscale del richiedente;

c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

d) generalità del progettista incaricato dal richiedente per l'iter di richiesta dell'autorizzazione, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dagli articoli 136, 138, 139, 140, 141 del D. Lgs 42/2004 ovvero operante ai sensi dell'art. 142, ovvero degli articoli 143 e 156 del medesimo decreto);

f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro di un'area protetta (parchi nazionali e regionali, altre tipologie)

g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;

h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;

i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

4. Alla domanda deve essere allegata tutta la documentazione (altre dichiarazioni, asseverazioni, attestazioni ecc.) necessaria per comprovare e documentare i requisiti previsti dalla legge.

5. Sull'istanza di autorizzazione paesaggistica si pronuncia la Regione (o eventuale Ente da essa delegato), dopo avere acquisito il parere vincolante del soprintendente in relazione agli interventi da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela dalla legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

6. Lo Sportello Unico dell'Edilizia, entro 40 (quaranta) giorni dalla ricezione dell'istanza:
- informa l'interessato dell'avvio del procedimento;
 - effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici;
 - richiede eventuali integrazioni;
 - trasmette al convoca la Commissione locale per il paesaggio e valuta la compatibilità paesaggistica e la conformità dell'intervento previo parere della Commissione;
 - trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una relazione tecnica illustrativa nonché dando comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.
7. Il soprintendente rende il parere limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso e alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla ricezione degli atti.
8. Entro 20 (venti) giorni dalla ricezione del parere del soprintendente lo SUE rilascia l'autorizzazione ad esso conforme oppure comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'articolo 10-bis della L. 241/1990 e s.m.i.
9. Decorso inutilmente il termine di 45 (quarantacinque) giorni, senza che il soprintendente abbia reso il prescritto parere, lo SUE può indire una Conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorsi 60 (sessanta) giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, lo SUE provvede sulla domanda di autorizzazione.
10. Decorso inutilmente il termine di 20 (venti) giorni indicato al comma 8 del presente articolo senza che il Comune si sia pronunciato, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla Regione, che vi provvede, anche mediante un commissario ad acta, entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della richiesta. Qualora la Regione non abbia delegato l'ente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, e sia essa stessa inadempiente, la richiesta del rilascio in via sostitutiva è presentata al soprintendente.

ART. 30

Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.)

1. Ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente (D.P.R. 59/2013 e s.m.i.), l'Autorizzazione Unica ambientale (AUA) è il provvedimento unico rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) comunale, che comprende e sostituisce i 7 atti di comunicazione, notifica ed autorizzazione in materia ambientale, di seguito elencati:
- autorizzazione agli scarichi (competenza degli Enti d'Ambito per gli scarichi in pubblica fognatura e dei Comuni per quelli in suolo, sottosuolo e/o corpo idrico superficiale);
 - comunicazione preventiva per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, delle acque di vegetazione dei frantoi oleari e delle acque reflue provenienti dalle aziende ivi previste (in precedenza da inoltrare ai Comuni);
 - autorizzazione alle emissioni in atmosfera in procedura ordinaria;
 - autorizzazione alle emissioni in atmosfera in via generale;
 - comunicazione o nulla osta in materia di impatto acustico (ex L. 447/1995, in precedenza da inoltrare ai Comuni);
 - autorizzazione all'utilizzo dei fanghi derivanti dal processo di depurazione in agricoltura;

- comunicazioni per l'esercizio in procedura semplificata di operazioni di recupero di
- rifiuti, pericolosi e non pericolosi (ai sensi della legislazione ambientale vigente).

L'autorizzazione unica ambientale può essere richiesta alla scadenza del primo titolo abilitativo da essa sostituito.

2. Gli Enti prima deputati al rilascio degli atti sopra elencati intervengono nei procedimenti sostituiti dall'AUA in qualità di "soggetti competenti in materia ambientale" al pari di altri opportunamente coinvolti dall'Ente/Autorità territoriale competente per la AUA.

3. Nei casi previsti da specifico regolamento emanato dall'Ente/Autorità territoriale competente per la AUA, i soggetti gestori di attività/impianti presentano domanda di AUA se, ai sensi delle vigenti norme di settore, sono assoggettati al rilascio, alla formazione, al rinnovo o all'aggiornamento di almeno uno dei titoli abilitativi già richiamati.

4. A corredo dell'istanza di AUA, i soggetti gestori dovranno compilare e inviare allo SUAP la modulistica settoriale indicata dal regolamento di cui al comma precedente, in base alla tipologia di autorizzazione richiesta. Lo SUAP comunale, prima di adottare il provvedimento conclusivo per l'istanza presentata, fa riferimento all'Ente/Autorità territoriale competente ai fini del rilascio, rinnovo e aggiornamento dell'Autorizzazione Unica Ambientale.

5. Lo SUAP del Comune adotta tutte le procedure inerenti il procedimento di autorizzazione, in particolare:

- organizza la ricevibilità delle istanze;
- effettua il controllo formale sulla domanda e sugli allegati (Comma 1, Art. 4) e cioè verifica l'avvenuta compilazione del modulo generale in tutte le sue parti;
- verifica la presenza degli allegati/schede, firmati digitalmente, attinenti i titoli oggetto della domanda (es. autorizzazione emissioni in atmosfera, autorizzazione scarichi, ecc.) e ne garantisce la procedibilità a mezzo di firma digitale del responsabile dello Sportello;
- qualora la domanda risultasse incompleta dal punto di vista formale non è procedibile e quindi il Responsabile medesimo ne dà comunicazione al Richiedente specificando gli elementi mancanti;
- qualora fosse appurata la completezza formale della domanda, il Responsabile dello SUAP comunica l'avvio del procedimento al Richiedente (avvisandolo sulla possibile richiesta di integrazioni ed una conseguente sospensione dei termini);
- verifica l'avvenuto versamento delle spese di istruttoria e dell'imposta di bollo;
- trasmette - esclusivamente in via telematica - la pratica all'Ente/Autorità territoriale competente (Provincia) per l'avvio dell'istruttoria tecnica e ai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA);
- nei casi in cui sia necessario acquisire l'AUA ed altre autorizzazioni come quelle sanitarie e/o urbanistiche, lo SUAP ha facoltà di indire la Conferenza di Servizi, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. e nei casi previsti dall'art. 7 del DPR n. 160 del 7 settembre 2010, per l'acquisizione dei pareri dei suddetti Soggetti al pari dei casi in cui l'AUA sostituisca i titoli per i quali la conclusione del procedimento è fissata in un termine inferiore o pari a 90 giorni. Tale facoltà decade, diventando obbligo, quando i procedimenti in oggetto sono superiori a 90 gg.;
- riceve il provvedimento dall'Ente/Autorità territoriale competente (Provincia) (di rilascio, diniego o rinnovo dell'autorizzazione) e lo rilascia al Gestore.

6. È fatta salva la facoltà dei gestori degli impianti di non avvalersi dell'autorizzazione unica ambientale nel caso in cui si tratti di attività soggette solo a comunicazione, ovvero solo ad

autorizzazione di carattere generale in atmosfera, ferma restando la presentazione della comunicazione o dell'istanza per il tramite dello SUAP.

7. I procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 59/2013 sono conclusi ai sensi delle norme vigenti al momento dell'avvio dei procedimenti stessi.

ART. 31

Disciplina per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere

1. Per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere si rispettano le competenze e le procedure fissate dalla normativa vigente in materia (L.r. Campania n. 54/1985 e s.m.i., L.r. 17/1995 e s.m.i., altri atti integrativi intercorsi).

2. Qualora la cava sia ubicata in zona non espressamente destinata dallo strumento urbanistico vigente, l'autorizzazione o il titolo abilitativo costituirà adozione di variante allo strumento urbanistico stesso.

3. Si raccomanda l'asportazione e la demolizione di manufatti e impianti dopo la cessazione dell'attività autorizzata, fatta salva la facoltà di una diversa utilizzazione consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

4. In via indicativa e ferma restando la documentazione obbligatoria richiesta dalla normativa vigente richiamata, l'istanza di autorizzazione o titolo abilitativo per l'apertura di cava o torbiera, in duplice copia, dovrà contenere:

- a) le generalità del richiedente ed il suo domicilio per le persone fisiche, la sede e generalità del legale rappresentante per le Società o Imprese cooperative;
- b) il numero di codice fiscale del richiedente;
- c) il titolo giuridico sul quale si fonda il godimento del giacimento;
- d) l'ubicazione della cava o torbiera e l'indicazione della superficie dell'area oggetto della domanda;
- e) l'indicazione della sostanza minerale oggetto della coltivazione;
- f) il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione;
- g) l'eventuale connessione tra l'esercizio dell'attività estrattiva e le attività cui sono destinati i materiali escavati.
- h) corografia, in scala 1:25000, con l'indicazione dell'ubicazione della cava ed il suo inserimento nel quadro delle infrastrutture e delle destinazioni d'uso del territorio limitrofo;
- i) planimetria catastale nella quale siano indicati i terreni in disponibilità del richiedente, il perimetro dell'area oggetto dei lavori di coltivazione ed i manufatti esistenti in un raggio di 500 m da detto perimetro;
- l) una relazione sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e paesaggistiche dell'area oggetto di coltivazione. Nella stessa relazione dovranno essere specificati tutti i vincoli esistenti nelle aree, nonché indicate le colture agricole e forestali esistenti; ad essa dovrà essere allegata un'esauriente documentazione fotografica dell'area di cava e dell'intorno ambientale;
- m) il programma dei lavori di estrazione con indicazione anche dei materiali impiegati, degli impianti, della manodopera da occupare, della produzione prevista, della potenzialità degli impianti;
- n) un progetto di recupero contenente:
 - planimetrie e sezioni inerenti la morfologia del sito sia alla fine che nelle eventuali diverse fasi dell'intervento di recupero;

- progetto delle opere necessarie al recupero delle caratteristiche ecologiche e paesaggistiche durante e al termine della coltivazione e di quelle finalizzate a minimizzare gli impatti sull'ambiente derivanti dall'attività proposta;
- relazione comprendente la specificazione della destinazione finale del sito al termine dei lavori, della sistemazione dei residui di lavorazione e delle discariche e dei tempi di attuazione degli interventi, da realizzare contestualmente alla coltivazione e, ove lo impongano motivi tecnici, secondo lotti di recupero, di cui l'ultimo deve essere completato entro e sei mesi dalla conclusione della coltivazione.

o) il piano finanziario del recupero ambientale;

p) la nomina ed accettazione di un tecnico (Ingegneri, Architetti, Geologi, Dottori Agronomi e Dottori Forestali, Periti, Geometri o Direttori Tecnici) con provata esperienza nel settore delle cave e delle miniere, quale responsabile dell'andamento della coltivazione

della cava e del rispetto dei tempi e modalità dell'escavazione e del progetto ambientale, nonché delle norme di sicurezza per gli addetti alla coltivazione ed al recupero ambientale della cava.

ART. 32

Certificato di Agibilità

1. Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a restauro o adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza il rilascio del Certificato di Agibilità.

2. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori il soggetto titolare dell'atto abilitativo edilizio presenta allo SUE istanza di rilascio del Certificato di Agibilità, predisposta su modelli a cura dello SUE e corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente, e in particolare di:

- richiesta di accatastamento dell'opera oggetto dell'atto abilitativo,
- dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta ultimazione dei lavori e della salubrità degli ambienti,
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto,
- certificato di collaudo statico,
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche,
- attestato di certificazione energetica (A.C.E.) dell'immobile (ex. D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.).

3. Per ultimazione dei lavori si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta di un'ulteriore titolo abilitativo, il titolare dello stesso deve comunicare al Comune (SUE) con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita. Contestualmente o successivamente, comunque entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, il proprietario richiede il Certificato di Agibilità, che viene rilasciato secondo le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti (D.P.R. 380/2001 e s.m.i., L. 98/2013 e s.m.i.).

4. La mancata presentazione dell'istanza comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista.

ART. 33**Progettazione e collaudo impianti – Dichiarazione di conformità**

1. Ai sensi della normativa statale e regionale vigente, nei casi per i quali è richiesta specifica progettazione impiantistica, il relativo progetto deve essere depositato presso lo Sportello unico (SUE/SUAP) contestualmente al progetto edilizio.

2. Fatta salva l'applicazione di norme particolari, che impongono una progettazione di specifici impianti in casi particolari, la redazione del progetto impiantistico, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è obbligatoria per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento dei seguenti impianti:

a) Per gli impianti elettrici, in edifici a destinazione prevalente di civile abitazione, per tutte le utenze condominiali di uso comune aventi potenza impegnata superiore a 6 kW e per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq; per gli impianti effettuati con lampade fluorescenti a catodo freddo, collegati ad impianti elettrici, per i quali è obbligatorio il progetto e in ogni caso per impianti di potenza complessiva maggiore di 1200 VA rese dagli alimentatori-

b) Per gli impianti elettrici relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione qualora la superficie superi i 200 mq.

c) Il progetto è comunque obbligatorio per gli impianti elettrici con potenza impegnata superiore o uguale a 1,5 kW per tutta l'unità immobiliare provvista, anche solo parzialmente, di ambienti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o maggior rischio di incendio.

d) Per gli impianti elettronici in genere, quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione nonché per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 mc dotati di impianti elettrici soggetti a normativa specifica CEI o in edifici con volume superiore a 200 mc e con un'altezza superiore a 5 metri.

e) Per le canne fumarie collettive ramificate, nonché per gli impianti di climatizzazione per tutte le utilizzazioni aventi una potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigororie/ora.

f) Per gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 34,8 kW o di gas medicali per uso ospedaliero e simili, nel caso di stoccaggi.

g) Per gli impianti che siano inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi e comunque quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

3. I progetti debbono contenere gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici, nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo all'individuazione dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare. Si considerano redatti secondo la buona tecnica professionale i progetti elaborati in conformità alle indicazioni delle guide dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del CEI.

4. Qualora l'impianto a base di progetto sia variato in opera, il progetto presentato deve essere integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante tali varianti in corso d'opera, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore deve fare riferimento nella sua dichiarazione di conformità.

5. Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, nel rispetto delle norme vigenti (Art. 112 DPR 380/2001 e

s.m.i.). Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice, faranno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché, ove previsto, il progetto di cui ai precedenti commi.

6. Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati non intervenuti in alcun modo nella progettazione e realizzazione, i quali attestano che la conformità dei lavori realizzati al progetto ed alle normative in materia.

7. Il Responsabile dell'Ufficio comunale competente (SUE/SUAP) rilascia il certificato di agibilità previa acquisizione della certificazione di conformità e del collaudo.

ART. 34

Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) degli edifici

1. Ai sensi della normativa statale e regionale vigente (D. Lgs 192/2005 e s.m.i. e Linee Guida per la certificazione energetica emanate con D.m. 26/06/2009) è reso obbligatorio l'Attestato di Certificazione Energetica per gli edifici di nuova costruzione e per tutti gli edifici esistenti coinvolti in atti di compravendita.

2. L'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) viene rilasciato da tecnici abilitati individuati in conformità alle linee guida e alla normativa vigenti. In ogni caso la classe di efficienza energetica deve essere verificata da un soggetto terzo e indipendente rispetto al progettista e agli Uffici comunali competenti, che calcoli l'indice termico e verifichi la congruenza tra l'opera costruita e il progetto depositato.

3. L'attestato di certificazione energetica e la targa energetica avranno una validità di 10 anni, eventualmente rinnovabili di altri cinque sulla base di idonea dichiarazione attestante che nell'edificio i componenti edilizi ed impiantistici hanno mantenuto la loro efficienza e che non sono intervenute variazioni d'uso interne.

4. Per i nuovi edifici e nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritto il conseguimento di una classe di efficienza energetica non inferiore alla "C" come definita dalla normativa vigente.

5. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione leggera (senza demolizione e ricostruzione), nel rispetto della casistica prevista dalla normativa vigente, le strutture di tamponamento dovranno possedere i valori massimi di trasmittanza termica. Possono essere concesse deroghe a tali valori qualora il progettista abilitato dimostri con gli opportuni calcoli sul comportamento energetico complessivo, che l'edificio rientra comunque in classe "C".

6. Al fine di stimolare la consapevolezza dei cittadini e consentire ai consumatori di valutare e raffrontare il rendimento energetico degli edifici, una targa di certificazione energetica dovrà essere esposta all'ingresso di ogni nuovo edificio, preferibilmente in prossimità del numero civico.

7. L'Attestato di Certificazione Energetica riporterà il fabbisogno energetico specifico dell'intera stagione di riscaldamento rapportato alla superficie utile delle zone riscaldate dell'edificio (in kWh/m anno), che determina la classe di efficienza energetica di appartenenza. L'attestato, inoltre, riporterà le seguenti informazioni:

- il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda, espresso sempre in kWh/anno, calcolato rapportando il fabbisogno energetico per l'intero anno richiesto per la produzione di acqua calda, dal quale dovrà essere detratta l'energia fornita dall'eventuale impianto solare termico, alla superficie utile delle zone riscaldate dell'edificio;

- il consumo energetico specifico per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, calcolato dalla somma del rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per riscaldamento e il rendimento medio stagionale dell'impianto di riscaldamento e del rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda sanitaria e il rendimento medio annuo del generatore di calore per la produzione di acqua calda sanitaria;
- il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo), calcolato come differenza tra il fabbisogno energetico stimato e l'energia eventualmente fornita da un impianto solare fotovoltaico, espressa sempre in kWh/anno, rapportati alla superficie utile dell'edificio;
- il consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo), ricavato dal rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici ed il rendimento medio di produzione pari a 0,35, espresso sempre in kWh/m anno;
- il consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio, ricavato dalla somma del consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda e del consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici, espresso sempre in kWh/m anno.

8. L'attestato riporterà anche informazioni relative all'uso di tecnologie impiantistiche efficienti, quali:

- generatori di calore ad alta efficienza;
- sistemi di riscaldamento radianti;
- sistemi di regolazione locale della temperatura;
- sistemi di recupero dell'aria di ventilazione;
- sistemi di cogenerazione;
- pompe di calore;
- sistemi di controllo dell'illuminazione;
- sistemi di illuminazione a basso consumo;
- sistemi di automazione degli impianti.

9. L'attestato, infine, riporterà informazioni relative all'impiego di tecnologie per l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia, quali:

- sistemi fotovoltaici;
- impianti solari termici per integrazione al riscaldamento;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari;
- impianti termici a biomassa;
- sistemi solari passivi;
- tecniche di raffrescamento passivo;
- altre tecnologie innovative dal punto di vista dei processi e dell'efficienza.

ART. 35

Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

1. Ai fini di cui all'art.30 del D.P.R. 380/2001, la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) può essere formulata allo SUE da parte del proprietario o del possessore, o di professionista da essi incaricato, per l'area interessata. Deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile, a cui il certificato si riferisca, allegando estratto di mappa del Catasto Terreni (nonché di eventuali tipi di frazionamento, se

recenti), nel quale sia evidenziato l'immobile interessato, con la dichiarazione che lo stesso, così come indicato sull'estratto di mappa, corrisponde nella rappresentazione planimetrica allo stato attuale.

2. Lo Sportello Unico rilascia il C.D.U. entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:

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

3. Il C.D.U. è richiesto e redatto secondo il modello predisposto dallo SUE, e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio nel termine, il C.D.U. può essere sostituito dalla dichiarazione dell'alienante, o di uno dei condividenti, che attesti l'avvenuta presentazione della domanda di rilascio e che precisi la destinazione urbanistica dell'area secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, oppure l'inesistenza di questi, o che specifichi, infine, se l'area è sottoposta, o meno, a strumento urbanistico esecutivo ad opera del PUC vigente.

CAP. VI – ATTI E MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI E PROVVEDIMENTI FINALI
--

ART. 36**Contributo per il rilascio di titolo abilitativo e destinazione dei proventi**

1. Le normative nazionali e regionali vigenti disciplinano il contributo da versarsi al Comune per il rilascio di un P.d.C., ovvero di una D.I.A., nei casi in cui sia onerosa. Sono esclusi da tale contributo gli interventi previsti dalle medesime normative. Tali normative possono essere specificate con deliberazione di Consiglio comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.
2. Tale contributo risulta composto dagli oneri di urbanizzazione e dai costi di costruzione:
 - gli oneri di urbanizzazione sono fissati dai parametri della legislazione nazionale (Art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e regionale (D.c.r. Campania n. 119/1 del 1977 e s.m.i.) vigenti; vanno aggiornati ogni cinque anni;
 - il costo di costruzione va calcolato annualmente in base alle variazioni accertate dagli Enti di statistica nazionali (ISTAT).
3. Ai sensi della normativa richiamata ai commi precedenti, lo SUE e lo SUAP, in coordinamento con altri uffici comunali competenti, sono incaricati della quantificazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo i parametri di riferimento stabiliti nel Comune.
4. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il soggetto richiedente può richiedere, all'atto della richiesta del titolo abilitativo, di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione. Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui sopra, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fideiussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere. Tale fideiussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.
5. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

ART. 37**Efficacia e validità dei titoli abilitativi - Responsabilità.**

1. Il rilascio di titoli abilitativi fa sempre salvi i diritti dei terzi. Le opere approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le vigenti norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico - edilizia.
2. Il titolo abilitativo è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato. In caso di trasferimento del titolo abilitativo o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare del titolo abilitativo hanno l'obbligo di richiedere la variazione dell'intestazione dello stesso. In conseguenza della variazione predetta non si modificano i termini di validità e di decadenza previsti.

3. Il titolare del titolo abilitativo, il progettista, il direttore dei lavori, la ditta esecutrice e, in caso di lavori in economia, l'assistente, sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, alle disposizioni particolari formulate dagli Uffici competenti (SUE e SUAP) per le modalità esecutive stabilite dal titolo abilitativo rilasciato.

ART. 38

Termini di decadenza, proroga, sospensione e annullamento dei titoli abilitativi

1. Il titolo abilitativo decade nei seguenti casi :

- a) Mancato inizio dei lavori nel termine di un anno del rilascio. A tal fine si chiarisce che l'esecuzione delle opere di movimento terra non integra la nozione di inizio dei lavori.
- b) Mancata ultimazione dei lavori nei successivi tre anni.
- c) Entrata in vigore di prescrizioni urbanistiche incompatibili con il titolo abilitativo, ad eccezione dei casi in cui le opere siano già state sostanzialmente completate.

2. Un termine per l'ultimazione dei lavori più ampio dei tre anni può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive o delle particolari condizioni idrogeologiche del suolo interessato dall'intervento o nel caso di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici che impegnino più esercizi finanziari.

3. La proroga del titolo abilitativo può avere luogo quando la mancata conclusione dei lavori sia imputabile a fatti estranei alla volontà del richiedente, riconosciuti con determinazione del Responsabile dell'ufficio comunale competente (SUE e SUAP).

4. Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito il soggetto attuatore che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso (o D.I.A., qualora sia sufficiente per le opere mancanti) inerente la parte non ultimata. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

5. Il titolo abilitativo può essere sospeso ovvero annullato, in base alle determinazioni assunte dal Responsabile di procedimento ai sensi delle normative vigenti, quando permette opere non conformi alle prescrizioni o previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

5.a) In particolare, può essere sospeso quando:

- non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di rilascio del titolo abilitativo;
- il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non si sia stato sostituito;
- con l'entrata in vigore di previsioni urbanistiche o di norme edilizie contrastanti con quelle esistenti all'atto di rilascio del titolo abilitativo, non siano state ancora iniziate le opere, o se iniziate, non siano state completate entro il termine prescritto. Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

5.b) In particolare, può essere annullato quando:

- sia stato dolosamente ottenuto in base a falsa documentazione;
- si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e del presente Regolamento;
- si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato.

5.c) Il responsabile di procedimento dovrà dare opportuna comunicazione per la contestazione del fatto, con l'ordine di sospensione ovvero di annullamento del titolo, eventualmente indicando le misure da adottare per eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento e disponendo le sanzioni previste.

6. L'annullamento del titolo abilitativo comporta la sua decadenza.

ART. 39

Termini di rinnovo, sospensione e decadenza delle autorizzazioni

1. Per le autorizzazioni, l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e/o dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, ai sensi della normativa vigente e a condizione che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella stessa.
2. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione comporta la decadenza delle autorizzazioni, ove non diversamente previsto, relativamente a lavori o ad opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in quest'ultimo caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione conforme alle nuove disposizioni.
3. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.
4. Le autorizzazioni sono nulle quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati. L'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di annullamento.
5. Nei casi di decadenza o di annullamento il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

ART. 40

Varianti al progetto approvato oggetto di titolo abilitativo o autorizzazione

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti, da sottoporre a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.
2. Con la determinazione del Responsabile di procedimento, in ordine alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario.
3. In assenza di una determinazione del Responsabile di procedimento sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti oggetto della variante si intende come rinuncia alla variante stessa.
4. Qualora si presenti in corso d'opera l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante può essere presentata anche prima dell'ultimazione delle opere. Si intende accolta se il Responsabile di procedimento non si pronuncia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Responsabile del loro inizio.
5. La presente norma di Regolamento Edilizio non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

ART. 41

Inizio e fine lavori

1. Le sole opere di scavo, demolizione e di approntamento del cantiere costituiscono l'effettivo avvio dei lavori.

2. Prima di iniziare i lavori autorizzati, l'operatore/il soggetto proponente dovrà:
- depositare in cantiere copia del titolo abilitativo da esibire su richiesta di pubblici ufficiali preposti al controllo;
 - depositare in Comune il verbale relativo ai punti fissi di allineamento e di quota, redatto in contraddittorio con personale degli uffici competenti (SUE/SUAP);
 - depositare in Comune le dichiarazioni di accettazione degli incarichi da parte del Direttore dei lavori e del costruttore;
 - comunicare per iscritto agli uffici competenti (SUE/SUAP) la data di inizio lavori;
 - depositare, prima dell'inizio dei lavori, presso gli uffici competenti (SUE/SUAP), la documentazione relativa agli impianti ai sensi della normativa vigente (L. 10/1991 e s.m.i.), firmata dal committente e dal progettista.
3. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire di richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota. La definizione dei punti fissi viene effettuata dal personale comunale competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari. Si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti. Se entro i 15 giorni di cui sopra la struttura comunale competente (SUE/SUAP) non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il soggetto richiedente può procedere all'individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla medesima struttura. Dopo 15 giorni dalla comunicazione di cui sopra, il richiedente può iniziare i lavori.
4. È obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati comunali di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nei titoli abilitativi/autorizzazioni.
5. I lavori devono essere conformi al progetto e alle prescrizioni fissate dal titolo abilitativo; eventuali varianti sono soggette a quanto stabilito dai precedenti articoli.
6. I lavori devono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia.
7. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, l'Amministrazione Comunale provvede alla dichiarazione di decadenza.
8. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per inoltrare istanza di Certificato di Agibilità ai sensi della normativa vigente. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita a quanto disposto negli articoli successivi.
9. È fatto obbligo di comunicare al Responsabile dell'Ufficio per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere il Certificato di Agibilità dell'immobile realizzato.

ART. 42

Convenzione allegata a titolo abilitativo

Contenuti, effetti e durata

1. Nei casi in cui è prevista la stipula di una convenzione tra Comune e soggetto richiedente l'intervento, tale convenzione deve riguardare i seguenti contenuti minimi:
- a) la cessione gratuita al Comune, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del soggetto proponente, con indicazione delle relative garanzie finanziarie (es. fidejussione bancaria), delle modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché dei criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

d) le sanzioni a carico dei privati stipulanti, da applicare in caso di inosservanza delle destinazioni di uso assentite per l'intervento in oggetto.

2. Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro o di ristrutturazione di edifici residenziali, con particolare riguardo a quelli compresi nel perimetro del centro storico, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

3. Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi precisati dalla convenzione stessa, che, in ogni caso, non possono superare i dieci anni.

4. Nella convenzione vengono precisate le penalità per eventuali inadempienze nel realizzare le opere di urbanizzazione da parte del(i) soggetto(i) proponente(i) e le modalità per lo svincolo delle garanzie finanziarie (fidejussione bancaria) a fine lavori. Lo svincolo delle garanzie finanziarie deve avvenire su autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio, e in ogni caso solo per la metà dell'importo dopo il collaudo (eseguito a cura e spese del Comune) positivo di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione convenzionate; per la restante metà delle garanzie finanziarie lo svincolo avverrà a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

5. Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, tali opere risultino ultimate in percentuale inferiore all'80% sul totale, il proprietario perde il diritto alla restituzione delle garanzie finanziarie.

ART. 43

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

1. Il soggetto proponente/attuatore è tenuto a presentare al Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che con la convenzione si è impegnato ad eseguire.

2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento ai pubblici servizi devono essere autorizzati secondo le modalità previste dal presente Regolamento Edilizio.

3. Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali preposti possono effettuare visite di controllo per accertarne l'esecuzione a regola d'arte e la conformità al progetto.

ART. 44

Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione

1. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di costruzione per le opere di urbanizzazione, il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il soggetto attuatore si obbliga a realizzare direttamente, deve separare le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

2. Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

3. Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

4. Non sono computabili dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che gli operatori/i soggetti proponenti debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

ART. 45

Deroghe sulle distanze tra edifici

1. Per gli edifici esistenti l'applicazione di un rivestimento a cappotto, fino ad un massimo di cm 15, non viene computata nella distanza tra fabbricati.

2. Tale disciplina non è applicabile ad edifici ricompresi nel centro storico, in particolare qualora tali edifici risultino di valenza testimoniale storica e architettonica.

3. Gli interventi e/o i progetti che intendono ricorrere alle deroghe di cui al presente Articolo sono obbligatoriamente sottoposti a parere della Commissioni locale per il Paesaggio.

ART. 46

Tolleranze di costruzione

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

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

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

3. Non sono ammessi progetti che non siano completamente quotati.

CAP. VII – CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI**ART. 47****Attività di vigilanza - Organo competente e modalità**

1. Ai sensi della legislazione vigente, l'Ufficio competente (SUE/SUAP) esercita mediante funzionari ed agenti del Comune la vigilanza nei confronti di tutte le opere autorizzate di costruzione e urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi, compreso il presente Regolamento Edilizio) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo e/o autorizzazione e l'osservanza delle disposizioni legislative o regolamentari applicabili. Ordina la sospensione dei lavori qualora riscontri il non rispetto delle prescrizioni suddette, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.
2. L'Ufficio competente può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario. A tal fine il titolo abilitativo/autorizzazione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei funzionari e agenti comunali preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.
3. I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito verbale della visita effettuata, in duplice copia e controfirmato per presa visione dal richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, indicando le risultanze della medesima. Nel verbale devono essere riportate le eventuali osservazioni dei contraddittori. Una copia del verbale deve rimanere disponibile nell'area di cantiere.

ART. 48**Sospensione dei lavori e altri provvedimenti**

1. Per opere in totale difformità dei titoli abilitativi o per le quali risultino irregolarità o illegittimità, l'Ufficio comunale competente (SUE/SUAP) ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di definire i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite o per il ripristino dello stato dei luoghi. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notifica di esso l'Ufficio competente non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.
2. I provvedimenti assunti dall'Ufficio competente (SUE/SUAP) possono essere i seguenti.
 - a) La demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Responsabile dell'Ufficio con ordinanza:
 - a.1) nel caso di opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo;
 - a.2) nel caso di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo;
 - a.3) nei casi previsti ai punti a.1) e a.2) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o su terreni sottoposti in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
 - a.4) in caso di annullamento del titolo abilitativo;
 - a.5) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dai titoli abilitativi.

b) La demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dal titolo abilitativo o in assenza di esso, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali.

In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente.

c) L'acquisizione gratuita delle opere, in uno con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune, che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

c.1) nel caso di opere eseguite in totale difformità dai titoli abilitativi;

c.2) nel caso di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Responsabile dell'Ufficio, vidimata e resa esecutiva dal pretore – o del magistrato che a questi subentra nelle competenze - nella cui giurisdizione ricade il Comune. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso. L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del Responsabile dell'Ufficio, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici che motivino la conservazione della stessa, e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. Contro l'ordinanza del Responsabile dell'Ufficio può essere presentato ricorso alla giustizia amministrativa.

d) L'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli enti di diritto pubblico, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, in totale difformità dal titolo abilitativo o in assenza di esso.

e) Una sanzione pecuniaria:

e.1) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale territorialmente competente, nel caso di annullamento del titolo abilitativo, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la stima dell'Ufficio Tecnico Erariale è notificata al responsabile dell'abuso a cura del Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;

e.2) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;

e.3) pari al doppio del lavoro delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dal titolo abilitativo e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali interessati.

3. Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazioni di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stato rilasciato il titolo abilitativo. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di agibilità.

4. Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da enti statali od organi da essi dipendenti l'Ufficio competente ne informa i Ministeri competenti e l'Amministrazione Regionale.

5. Gli atti giuridici aventi per oggetto immobili costruiti in assenza di titolo abilitativo sono nulli.

6. Per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo o autorizzazione o in difformità da essa, si irroga la sanzione pecuniaria prevista dalla normativa vigente (L. 47/1985 e s.m.i.).

7. La richiesta di variante in corso d'opera, di opere già eseguite, va inoltrata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, ed è disciplinata dal presente Regolamento nonché dalla normativa statale e regionale vigente.

8. In caso di sospensione dei lavori per iniziativa dell'operatore/ soggetto proponente, questi deve preavvisare l'Ufficio competente (SUE/SUAP) affinché possa disporre, se del caso, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale, i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro.

ART. 49

Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1. Nelle fasi operative di cantiere, eventuali ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti (Soprintendenze territoriali competenti), dandone immediata notizia scritta al Responsabile dell'ufficio competente (SUE/SUAP), che provvede alla contestuale comunicazione ai suddetti enti di tutela entro 15 (quindici) giorni.

2. Nell'area interessata dal ritrovamento i lavori devono essere sospesi, non alterando le strutture e gli oggetti rinvenuti, fermo restando l'obbligo di osservare le disposizioni delle leggi vigenti in materia di tutela del patrimonio storico-artistico.

ART. 50

Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. I proprietari che utilizzano o consentono, a titolo gratuito od oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive del Certificato di Agibilità rilasciato dall'Ufficio comunale competente (SUE/SUAP) sono denunciati all'autorità giudiziaria, ai sensi della normativa vigente.

2. Qualora all'atto dell'accertamento dell'infrazione l'edificio (o l'alloggio) interessato non possieda i requisiti per ottenere l'autorizzazione all'uso, l'Ufficio competente indica i lavori necessari per conseguire l'abitabilità e pone un termine temporale per la regolarizzazione dell'immobile, trascorso infruttuosamente il quale provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

ART. 51

Inconvenienti igienici

In ogni momento, qualora si rilevino condizioni di insalubrità, l'Ufficio comunale competente, di concerto con la A.S.L. (azienda sanitaria) competente per territorio, può ordinare opportuni lavori di modifica o di risanamento, prescrivendo un termine per l'ultimazione dei lavori aggiuntivi o correttivi.

ART. 52

Dichiarazione di inabitabilità

1. Qualora ricorrano motivate ragioni di ordine igienico, l'Ufficio competente, sentita la A.S.L. (azienda sanitaria) competente per territorio, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla L. 640/1954 e s.m.i., può dichiarare inabitabile o non utilizzabile una costruzione o una parte di essa a norma della normativa sanitaria vigente.

2. È vietata la concessione in locazione o comunque in uso di locali dichiarati inabitabili.

3. Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute o l'incolumità degli occupanti, l'Ufficio competente, su proposta del Servizio di Igiene Pubblica della A.S.L. competente per territorio, per quanto di rispettiva competenza, ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

ART. 53

Contravvenzioni. Sanzioni amministrative e penali

1. Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai sensi delle leggi e dei regolamenti statali e regionali vigenti.

2. Sanzioni amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente i titoli abilitativi richiesti, nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento Edilizio, comporta:

- la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui al punto precedente.

3. Sanzioni penali

Per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali previste dalla normativa vigente (es. L. 47/1985 e s.m.i.).

ART. 54

Decadenza dalle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza titolo abilitativo/autorizzazione o in contrasto ad essi ovvero iniziate sulla base di titolo abilitativo annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. La norma è applicabile quando il contrasto riguarda violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

ART. 55

Divieto di allacciamento a pubblici servizi

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare forniture per l'esecuzione di opere prive di titolo abilitativo o di autorizzazione.

TITOLO III – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**CAP. VIII – NORME DI BUONA COSTRUZIONE****ART. 56****Salubrità dei terreni edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo se non dopo avere completamente risanato e bonificato il sottosuolo corrispondente. Nell'ambito dell'attività edificatoria deve essere assicurato il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente (D.M. 25 ottobre 1999 n. 471 e s.m.i.). L'avvenuto risanamento deve essere certificato dagli enti/autorità competenti in materia igienico – sanitaria (ASL, ARPA), previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
2. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, devono essere operati adeguati drenaggi superficiali e profondi e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
3. Ai sensi della normativa vigente (Art. 97 D.P.R. n. 285/1990 e s.m.i.) è altresì vietato l'uso del terreno a scopo edificabile già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
4. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni cavi od altro, e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.
5. Le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando i fenomeni costituiscano elementi di degrado ambientale, sono tenute ad eseguire le opportune opere di consolidamento, previa compilazione del relativo progetto, corredato da relazione geologico-geotecnica redatta da un tecnico abilitato.
6. Nel caso di frane su strade od altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per le quali sia accertata l'incuria delle proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve provvedere immediatamente per esigenze pubbliche alla rimozione dei materiali franati, addebiterà la spesa alle proprietà interessate. In ogni caso, debbono essere osservate, per quanto applicabili, le disposizioni normative vigenti (D.M. 01/01/1989 e s.m.i.).

7. Tutte i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo di propria spettanza, sono tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. L'Ufficio competente, in caso di palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, rivalendosi delle spese sui proprietari inadempienti.

8. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

ART. 57

Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

1. E' fatto divieto di costruire edifici:

- sul ciglio o alla base di dirupi;
- su terreni esposti a inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua;
- su suoli di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

2. Quando possibile, le fondazioni debbono essere attestata sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale le strutture fondali debbono essere convenientemente incassate.

3. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba impostare il fabbricato su terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire la solidità delle fondazioni.

4. La sicurezza statica va garantita attraverso il progetto strutturale esecutivo dei manufatti edilizi e va verificata in corso d'opera sia per parti e componenti strutturali sia nel complesso dell'opera edilizia come unico organismo resistente.

ART. 58

Scavi e demolizioni

1. Negli scavi e nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce come puntelli, armature provvisionali diverse, ecc., e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade e non si verifichino condizioni di pericolo all'interno del cantiere.

2. Durante le attività si dovrà evitare il sollevamento di polvere sia usando le opportune cautele durante il trasporto dei materiali, sia innaffiando opportunamente i materiali da demolire.

3. E' vietato far precipitare i materiali demoliti disciolti od altri materiali dall'alto dei ponteggi, dall'interno dei cantieri e dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra saranno provvisoriamente accatastati all'interno dell'area del cantiere.

4. E' vietato il deposito di materiali sul suolo pubblico all'esterno dalla recinzione del cantiere, salvo i casi di comprovata necessità, specificamente autorizzati in via straordinaria dallo SUE.

5. La stabilità degli scavi deve essere garantita con le opere provvisionali idonee a resistere alla spinta del terreno circostante; non devono essere compromessi la sicurezza di edifici circostanti e il funzionamento di impianti posti nelle vicinanze degli scavi.

6. Le operazioni di scavo non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare la percorribilità sulle sedi stradali. Qualora risulti necessaria l'occupazione di sedi stradali, deve essere richiesta formale concessione agli Uffici comunali competenti (SUE/SUAP).

7. Gli scavi a cielo aperto per la raccolta di acqua devono essere realizzati ad una distanza dai confini non inferiore alla massima profondità dello scavo e comunque non inferiore a 5 m; nonché ad una distanza non inferiore a 5 m dalle strade. Inoltre va realizzata un'adeguata protezione per la sicurezza ed un'adeguata barriera onde evitare la libera visuale da spazi pubblici.

8. Qualora durante le attività di scavo fosse necessario l'allontanamento di acque dovrà ne essere preventivamente definita la modalità, restando esclusa la possibilità di immissione nella rete fognaria senza l'autorizzazione degli Uffici comunali competenti (SUE/SUAP, altri).

ART. 59

Murature di nuova esecuzione

1. Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte, utilizzando idonei materiali e qualificata mano d'opera, con malta cementizia od idraulica.

2. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottoli, se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a cm. 13 e di larghezza pari a quella del muro; la distanza verticale tra tali corsi non può superare 1,50 m.

3. Nel calcolo dei setti portanti si deve considerare l'azione del vento e si deve garantire che il carico di esercizio sia inferiore a quello ammissibile per il materiale impiegato.

4. Nei piani in elevazione al di sopra del livello terraneo sono vietate le strutture spingenti, quando le spinte non siano contrastate da opportune catene.

5. In corrispondenza di ogni piano deve eseguirsi un cordolo di collegamento in c.a. su tutti i setti verticali portanti.

6. I solai latero - cementizi o in c.a. e le travi in ferro dei solai con voltine o con tavelloni devono essere resi solidali con le murature adiacenti mediante opportuni accorgimenti tecnici.

7. Le coperture non debbono presentare effetti spingenti sulle murature portanti.

8. Nuove costruzioni o parti di esse realizzate con il sistema costruttivo basato sulla prefabbricazione, sono sottoposte alla disciplina regolamentare vigente.

ART. 60

Elementi aggettanti e sporgenze

1. Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Le superfici orizzontali di pensiline, balconi e aggetti di qualsiasi tipo dovranno essere protette da manto impermeabile e saranno sempre muniti, su tutti i lati, di gocciolatoio. Il deflusso o lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti o alle pareti del fabbricato e da evitare scolarure laterali nei punti di attacco della parete.

3. Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere a quota inferiore di almeno cm. 5 rispetto al pavimento dell'ambiente interno adiacente.

4. Balconi e pensiline di nuova costruzione non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva di marciapiedi) inferiore ai m 8,00, se edificate su entrambi i lati, ed ai m 6,00, se la fabbricazione è consentita su un solo lato. La realizzazione di tali aggetti è possibile

solo a quote pari o superiori a m 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede ovvero nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima deve essere portata a m 4,50. Il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno 50,00 cm dal bordo del marciapiede.

5. I balconi in aggetto su suolo pubblico devono essere previsti a distanza non inferiore a m 1,50 dal confine con i terzi, misurata alla testata esterna dell'aggetto stesso. Gli aggetti non devono sporgere sul suolo pubblico o d'uso pubblico oltre m 1,20, e devono comunque essere arretrati di cm 50,00 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

6. La massima sporgenza delle pensiline non potrà superare m 1,00. L'altezza delle pensiline dal suolo non potrà essere inferiore a m 4,50. Tale altezza è misurata nel punto più basso dell'intradosso della pensilina o della mensola di sostegno. Sono escluse da tali limiti di altezza le pensiline a protezione degli accessi pedonali nelle recinzioni, il cui filo comunque non dovrà essere superato dallo sporto della pensilina stessa, ove manchi il marciapiede.

7. I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 10 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

8. I piani in aggetto dei balconi (in pietra, in muratura, in ferro e voltine o tavelloni, in c.a.) debbono essere opportunamente verificati. Gli sbalzi praticabili in c.a. debbono essere dimensionati per sopportare un sovraccarico accidentale di 400 Kg/mq.

9. È vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di interventi di restauro di costruzioni tradizionali. Negli edifici tradizionali, le prescrizioni precedenti debbono essere temperate con le esigenze della tutela ambientale.

10. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10,00 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

11. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi e per qualsiasi aggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito, ad eccezione delle tende. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, tali aggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 2,50.

12. Le ringhiere di aggetti, di qualunque tipo, devono avere altezza minima di metri 1,10 da misurarsi in corrispondenza della quota più alta del pavimento. Le maglie delle ringhiere devono avere distanza massima di cm 12,00. L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di 5,00 e non più di 8,00 cm. Nel caso di ringhiere poste all'esterno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa tra 3,00 e 5,00 cm.

13. Le ringhiere dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, di sicurezza e robustezza e, se in ferro, risultare di peso non inferiore a Kg. 16 per metro quadrato. Tale peso potrà essere inferiore nel caso di adozione di profili scatolati.

14. Se, per ragioni di sicurezza, sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

15. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

ART. 61**Finestre**

1. Salvo casi speciali dettati da esigenze architettoniche e/o di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno:

- avere altezza di m. 1,10; nel caso di altezza inferiore dovrà essere previsto un parapetto con altezza m 1,10 dal pavimento;
- essere costituiti almeno da una parete esterna e da una parete interna in laterizi forati con interposta camera d'aria.

2. L'aggetto di copertine e soglie, dalla superficie verticale finita, non sarà inferiore a cm 4,00 e sarà munito di gocciolatoio. Le soglie di serramenti esterni saranno tali da evitare lo stillicidio lungo gli spigoli di attacco alla parete.

ART. 62**Scale**

1. Quando servano più di due piani o più di due alloggi le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano.

2. Nei fabbricati aventi non più di due piani fuori terra, sono consentite l'aerazione e l'illuminazione mediante lucernario, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposite aperture per la ventilazione, fatte comunque salve le disposizioni del comma precedente.

3. Nel vano scala non possono essere aperte le fonti di luce dei locali di abitazione, delle cucine e dei gabinetti.

4. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore a m 14,00.

5. Si rimanda alla disciplina aggiuntiva inerente scale e rampe in riferimento alle prescrizioni antincendio e all'eliminazione delle barriere architettonica contenuta nel presente Regolamento.

ART. 63**Coperture**

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico, da realizzare secondo adeguate prescrizioni di progetto.

2. Gli edifici possono avere coperture inclinate, piane o curve.

3. Sono vietate le coperture a falde inclinate con profilo a spezzata a diversa pendenza.

4. Nelle costruzioni del centro storico e nelle abitazioni agricole la copertura deve essere a falde con manto in coppi o materiali della tradizione, da sottoporre al parere della Commissione locale del Paesaggio.

5. Per i solai di copertura deve essere garantito un adeguato coefficiente di isolamento termico e l'impermeabilizzazione con doppia stratificazione o altre tecniche costruttive idonee a garantire una tenuta almeno decennale, avendo cura di evitare la possibilità di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili in particolare lungo i parapetti, attorno ai torrini e sulle cornici in aggetto o sui bordi tra cornici e parapetti, assicurando l'indipendenza del manto del sottostante solaio e consentendo al manto possibilità di dilatazione termica.

6. Le pendenze del manto dei solai di copertura non saranno mai inferiori al 2%. Al fine di impedire eventuali slittamenti tra solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle terrazze, anche in assenza di parapetto pieno, sarà contenuta verso l'esterno da un risalto di cemento, solidale con il solaio sottostante impermeabilizzato con risvolto

di asfalto da 8,00 mm e provvisto di adeguato solino e copertura. Nel caso di parapetto pieno il suddetto risvolto avrà un'altezza di almeno 20 cm..

ART. 64

Zoccolature e gronde

1. Le murature intonacate debbono essere protette alla base da un'idonea zoccolatura.
2. Sono ammesse zoccolature di pietra non levigata opportunamente trattata. Nel centro storico sono vietate zoccolature in cemento.
3. Lo zoccolo degli edifici può sporgere verso lo spazio pubblico per non più di 5 cm.
4. Le gronde degli edifici debbono essere realizzate in c.a. o comunque con strutture atte a garantirne la stabilità, di opportune dimensioni.
5. La sporgenza delle gronde non può superare m 0,60 per le strade di larghezza inferiore a m 8; per le altre strade valgono le prescrizioni relative agli elementi in aggetto.

ART. 65

Canali di gronda e pluviali

1. Le coperture debbono essere munite, verso il suolo pubblico, il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e, attraverso questi in pozzetti sifonati di allacciamento alla fognatura. Per edifici di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione, i tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati nel muro per l'ultimo tratto di m 3,50 dal livello stradale. Detta prescrizione non è obbligatoriamente applicabile agli edifici antichi.
2. Le acque pluviali dei tetti non devono scaricarsi sul suolo pubblico. Sono consentiti scarichi in giardini o cisterne. Le acque piovane devono essere comunque opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali. Deve essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze delle costruzioni.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Le acque defluenti da verande e balconi debbono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatatoi.
4. I muri di recinzione, se sprovvisti di doccia, dovranno avere copertura spiovente all'interno della relativa proprietà.
5. Per gli edifici esistenti che non siano in regola con le presenti norme è fatto obbligo di adeguamento entro 2 (due) anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

ART. 66

Norme per la sicurezza degli impianti

1. Il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo Unico per l'Edilizia", dispone le norme specifiche per la realizzazione e sicurezza dei seguenti impianti in edifici di qualsivoglia destinazione di uso:
 - a) gli 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;
 - b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
 - c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;

- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli 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;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendi.

2. Sono abilitati all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione di detti impianti, tutti i soggetti individuati come aventi i requisiti tecnico professionali di cui alla normativa citata.

ART. 67

Parcheggi pertinenziali

1. Ai sensi della L. 122/1989 e s.m.i., alle nuove costruzioni devono essere annessi spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra-residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) debbono essere rispettate le previsioni di cui al D.i.m. 1444/1968 e s.m.i..
2. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.
3. I parcheggi possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato. Per essi non si computa la distanza dei confini, fatte salve le specifiche norme del Codice civile.
4. Ai sensi della normativa regionale vigente (Art. 6 L.r. n. 19/2001 e s.m.i., la realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliare e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, è soggetta a semplice D.I.A.
5. Dell'inizio dei lavori concernenti la costruzione di parcheggi interrati deve, in ogni caso, essere informata, a cura del committente o del direttore dei lavori, la Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio.
6. I vincoli di pertinenzialità dei posti auto con gli edifici sono definiti dalla normativa statale e regionale vigente.
7. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto, avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età. Con perizia agronomica di tecnico abilitato e depositata agli atti di progetto, viene stabilita l'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico.

ART. 68**Accessi, uscita dalle autorimesse e rampe carrabili**

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrabili la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m 1.
4. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 3,00 e non superiore a m 6,50.
5. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m 4,50, o comunque atta a consentire la sosta di un autoveicolo.
6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.
7. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri, misurata tra gli stipiti più vicini. Deve comunque essere assicurata buona visibilità ai conducenti dei veicoli, anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
8. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, al 15% se in curva o spezzate. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato. La larghezza minima delle rampe deve essere di m 3,00.
9. Gli accessi carrabili esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di interventi sulle recinzioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alle norme del presente Regolamento, in particolare per quanto riguarda gli arretramenti. Eventuali deroghe possono essere concesse previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica dell'adeguamento legata alle dimensioni o alla conformazione del lotto.
10. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.
11. Nel caso di costruzione da realizzare su lotto servito da più strade, l'accesso è consentito da quella di minor traffico seguendo la classificazione stradale in essere nel Comune sulla base della normativa vigente ovvero individuata da apposito Piano Urbano del Traffico. Può essere ammessa la creazione di passi carrabili su strade di maggior traffico in caso di motivata necessità e/o interesse generale.
12. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.

13. La modifica nella cordonatura del marciapiede per l'apertura di nuovi passi carrai è effettuata a cura e spese dell'edificante, previa autorizzazione dello Sportello Unico comunale.

ART. 69

Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli delle proprietà private esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta in base alla normativa vigente (Codice della Strada) dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

2. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- con muro pieno esclusivamente nei nuclei antichi come ricostruzione fedele, nelle dimensioni, forme e materiali di una struttura preesistente;
- con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- con reti e siepi;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

3. Nell'ambito delle Zone Omogenee residenziali e produttive come individuate dallo strumento urbanistico vigente, e fatte salve diverse indicazioni degli strumenti di pianificazione attuativa (PUA), le recinzioni non possono di norma superare le seguenti misure:

a) Nelle *zone urbanistiche a destinazione residenziale*, sia tra le proprietà sia verso gli spazi pubblici l'altezza massima di m 3,00. La recinzione può essere realizzata sia cieca sia con muretto pieno da m 0,80 e soprastante recinzione a inferriata o a rete.

b) Nelle *zone urbanistiche a destinazione industriale*, tra le proprietà, l'altezza massima di m 3,00, sia cieca sia con muretto pieno da m 0,80 e soprastante recinzione a inferriata o a rete.

4. In tutte le zone del territorio comunale, i proprietari di cani di qualsiasi taglia, hanno l'obbligo di apporre sulla recinzione una rete metallica a maglie strette, per impedire l'intrusione, anche parziale, degli animali nelle proprietà confinanti o sul suolo pubblico. È altresì obbligatoria la posa di un telo "frangivista" per limitare le cause di interferenza visiva e di disturbo acustico. Deve essere garantita in ogni caso l'impossibilità di superamento della recinzione da parte degli animali.

5. Nelle costruzioni di nuovi edifici o complessi, le recinzioni, in fregio agli spazi pubblici, nelle dimensioni e posizioni indicate dal Comune, devono arretrarsi in modo da formare adeguate piazzuole di deposito dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti urbani. Il tutto a cura e spese del proprietario. Dette piazzuole, permanendone l'uso, sono gravate della servitù d'uso pubblico.

6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

7. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

10. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

11. Ringhiere, cancelli, inferriate, salvo particolari prescrizioni del "Piano del Colore" o dei PUA, dovranno essere tinteggiati in colore neutro, grigio, bruno, nero.

12. I muri di sostegno sono ammessi ove sono consentite modificazioni del livello naturale del terreno e se rispettano le norme vigenti in termini di distanze e distacchi, con un dislivello massimo di m 1,00. Devono presentare un accurato grado di finitura (calcestruzzo a vista, intonaco e/o rivestimento in pietra locale) meglio se accompagnato da rinverdimenti a mezzo piante rampicanti.

13. In zona agricola sono ammesse recinzioni dei terreni di stretta competenza e protezione degli edifici nel rispetto delle seguenti modalità esecutive:

- a) devono delimitare una porzione di suolo non superiore a mq 5.000;
- b) devono essere costruite in forma e disegno appropriati alla ruralità e naturalità dei luoghi, meglio se abbinate a siepi di specie autoctone;
- c) non devono comportare interruzioni ed impedimenti alla percorribilità di sentieri, mulattiere, ecc. di pubblico passaggio

14. Gli spazi di privata proprietà confinanti con pubbliche strade dovranno essere sistemati in maniera tale da evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie; la sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.

15. Per evitare l'abbandono di immondizie da parte di ignoti su proprietà private, nelle zone agricole è consentita la realizzazione di recinzioni con caratteristiche e per altezze complessive come ai commi precedenti, anche nelle fasce di rispetto cimiteriale, per l'intero lotto ed in deroga alla dimensione del lotto minimo d'intervento. Gli interessati devono fare istanza di all'Ufficio comunale competente (SUE/SUAP)

16. Per la stessa motivazione, nell'ambito delle Zone Omogenee residenziali e produttive, come individuate e prima della redazione di eventuali piani attuativi (PUA) è consentita la realizzazioni di recinzioni in rete metallica e paletti, o in rete e siepe, o solo siepe, per altezze complessive come ai commi precedenti per l'intero lotto. Gli interessati devono fare istanza di all'Ufficio comunale competente (SUE/SUAP)

17. L'Ufficio comunale competente può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al presente Articolo, facendole eventualmente eseguire d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 70

Passaggi pubblici

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e s.m.i., inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I passaggi pedonali pubblici devono sempre essere illuminati. Le strade ed i passaggi privati aperti al pubblico transito dovranno essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà, secondo un progetto approvato dall'Ufficio comunale competente. A richiesta dei privati proprietari, il medesimo Ufficio potrà autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato.

3. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei

proprietari. Nel tessuto urbano con caratteristiche storiche e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle ambientale, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi. È prescritta l'adozione di parapetti od altri opportuni ripari per aree, ballatoi, terrazze il cui piano presenti un dislivello di 0,30 m rispetto ai suoli circostanti.

4. I marciapiedi dovranno presentare le seguenti caratteristiche tecniche:

- larghezza non inferiore a m 1,00;
- dislivello tra il piano del marciapiede e le zone ad esso adiacenti non superiore a 15 (quindici) centimetri;
- pavimentazione in mattonelle in materiali antisdrucchiolevole, in ogni caso secondo le indicazioni dell'Ufficio competente;
- cordoli in granito, salvo diversa previsione con bordo laterale raggato;
- ove indicato dall'Ufficio competente, sul limite della sede stradale dovranno essere previste opportune opere di protezione quali recinzioni, parapetti o barriere stradali.

5. In caso di nuove costruzioni ovvero di ristrutturazioni edilizie con demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo l'arretramento dei confini di proprietà di almeno m 1,00 ai fini della realizzazione di marciapiede.

6. I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi a seguito di lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

7. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati, previa approvazione dello Sportello Unico del comune, progetti che in armonia con il contesto urbano circostante siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni e dei disabili eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili.

8. Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50. La suddetta norma non si applica nelle zone di tutela storica, artistica ed ambientale.

9. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

10. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

11. La modifica planimetrica dei marciapiedi, piste ciclabili ed in genere del suolo pubblico, è vietata. Può essere ammessa solo per motivate necessità previa autorizzazione dello Sportello Unico del comune.

12. È vietato collocare lampioni fissi nelle piazze e nelle vie, pubbliche e private, di altezza inferiore a m 4,50 dal suolo. Sui marciapiedi e sotto i portici non carrabili l'altezza minima delle lampade, anche fisse, è ridotta a m 2,20. Gli impianti di illuminazione fissati a muro non possono eccedere una sporgenza di m 1,00.

ART. 71**Porticati**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico comunale.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zocolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

ART. 72**Piste ciclabili**

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,00; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
3. Le piste ciclabili individuate sulle tavole dello strumento urbanistico dovranno essere realizzate contestualmente alle realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica, costituendo opera di urbanizzazione primaria fondamentale per la mobilità.
4. Nel procedimento di attuazione di Piani Urbanistici Attuativi il Comune potrà richiedere la realizzazione di piste ciclabili, ancorché non specificatamente previste dallo strumento urbanistico generale, compatibilmente con le esigenze di sicurezza della circolazione.

ART. 73**Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, vincolata alla sottoscrizione di apposita convenzione tra richiedente e Comune.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - alla pavimentazione;
 - alla manutenzione e pulizia;
 - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono rispettare i seguenti parametri:

- larghezza minima di m 5,00 se a doppio senso di marcia;
- larghezza minima di m 3,00 se a senso unico di marcia;
- raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50;
- se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono rispettare i seguenti parametri:

- larghezza minima di m 4,00 se a doppio senso di marcia;
- larghezza minima di m 7,00 se a senso unico di marcia;
- raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10,00;
- se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente con la reale fattibilità.

6. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione

ART. 74

Cassette per la corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

1. Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, poste ad altezza massima da terra (alla base) pari a m 1,40.

2. I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, seguendo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

CAP. VIII - CARATTERISTICHE DEI LOCALI E PER L'AGIBILITÀ E L'ABITABILITÀ**ART. 75****Classificazione dei locali**

1. Sono definiti locali agibili o abitabili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale delle persone, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive. I locali abitabili sono suddivisi ai fini del presente Regolamento in due categorie: A1 e A2.
2. La categoria A1 comprende:
 - a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto, ubicati in edifici di abitazione sia unifamiliare che plurifamiliare;
 - b) alloggi monostanza;
 - c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
3. La categoria A2 comprende:
 - a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
 - b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
4. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.
 - 4.a) Il tipo S1 comprende le stanze da bagno ed i gabinetti degli edifici di abitazione individuale ovvero i servizi igienici degli edifici di abitazione collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
 - 4.b) Il tipo S2 comprende:
 - scale che collegano più di due piani;
 - corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 metri di lunghezza;
 - magazzini e depositi in genere;
 - autorimesse di solo posteggio;
 - locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - lavanderia e stenditoi;
 - stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.
 - 4.c) Il tipo S3 comprende:
 - disimpegni inferiori a 12 mq;
 - ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
 - vani scale colleganti solo due piani;
 - locali macchine con funzionamento automatico.
5. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Autorità comunale.

6. Sono piani abitabili quelli in cui predominano locali di categoria A1, A2 e S, interamente fuori terra. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART. 76

Caratteristiche dei locali abitativi – dimensione e dotazione minima

1. Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione di nuova costruzione e/o ricostruzione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione (produttiva, terziaria, ecc.) si richiamano le relative leggi di settore in vigore.

2. Altezze minime

2.a) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna (pavimento – soffitto) utile dei locali classificati A1 non deve essere inferiore a m 2,70; l'altezza interpiano (pavimento – pavimento) non deve essere inferiore a m 3,00. Nel caso di solai inclinati o misti o di sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2.b) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati A2 non deve essere inferiore a 3,50 m, salvo quanto disposto dal presente Regolamento e dalle prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti di settore. Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a 4,50 m, a meno che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

2.c) Locali di categoria S: l'altezza minima interna utile dei locali classificati S non deve essere inferiore a 2,40 m.

2.d) Per il piano terreno, l'altezza minima da piano del marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato, per gli edifici arretrati di almeno 5,00 mt. dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di mt. 3,30, riducibile a mt. 3,00 nel caso di Piano Urbanistico Attuativo oppure (per esigenza di tutela ambientale) nel caso di aree vincolate a norma del D.lg. n. 42/2004 e s.m.i..

2.e) Per i sottotetti agibili ai fini dell'utilizzo abitativo (c.d. "abitabili"), così definiti in sede progettuale ed in conformità a titolo abilitativo rilasciato, l'altezza minima ammessa di mt. 2,70 è quella media locale, in ogni caso ai sensi della normativa statale e regionale vigente; in nessun punto del locale l'altezza può essere però inferiore a mt. 2,20.

2.f) Gli impalcati a mezza altezza abitabili sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere un'altezza minima di mt. 5,20 (di cui mt. 2,70 per il locale e mt. 2,20 per il soppalco). Il soppalco non deve coprire più del 40% del locale.

3. Alloggi

3.a) In conformità al D.M. Sanità 05/07/1975 e s.m.i., gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile (Superficie Utile Lorda "Sul" totale dei locali di categoria: A1, S1, S2 b, S3 a b-c) per ogni abitante (posto - letto) non inferiore a mq 14 per i primi 4 (quattro) abitanti, ed a mq 10 per ciascuno dei successivi. L'alloggio monostanza deve avere una superficie abitabile minima di mq 25, se dotato di un solo posto-letto, e di mq 35, se dotato di due posti-letto.

3.b) Gli alloggi debbono essere costituiti da: una o più camere da letto, uno o più locali di soggiorno ed almeno una cucina, o una cabina di cottura con tinello, ed un bagno con le caratteristiche di cui al punto seguente. I corridoi devono avere larghezza minima di m 1,00.

3.c) Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S dotato di almeno i seguenti impianti igienici, provvisti di chiusura idraulica: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

4. Superfici minime e caratteristiche

4.a) Locali di categoria A1

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9. I locali adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di ciascun lato non può essere inferiore a 2,10 m. Fanno eccezione:

- locali a cucina che devono avere una superficie minima di mq 4,00 e uno sviluppo minimo di ciascun lato non inferiore a 1,70 m
- alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine prive di finestra propria, di volume minimo pari a 15 mc, aperte verso un altro locale (soggiorno o pranzo) avente un volume minimo di 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

4.b) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti di settore, non possono avere dimensioni inferiori a 15 mq.

4.c) Locali di categoria S

- Devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.
- Non vi si può accedere direttamente dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, ad eccezione dei locali destinati a servizi igienici.
- Tutti i locali classificati nel precedente Articolo come A1-c e A2-a devono essere forniti dei locali della categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, divisi per sesso.
- La superficie minima di ciascuna latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima di m 0,90.
- Il pavimento ed il rivestimento, per un'altezza minima di m 1.50, delle pareti dei locali di categoria S1 devono essere realizzati con idoneo materiale impermeabile e lavabile.
- Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80x1,80, attrezzabile, se necessario, in maniera da permetterne l'agevole utilizzazione alle persone di ridotte capacità motorie.
- Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m 1,80x1,80, raggiungibili attraverso passaggi piani o rampe o ascensori aventi caratteristiche di superamento delle barriere architettoniche.

5. Illuminazione e ventilazione

5.a) Tutti i locali della categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

5.b) I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre atte alla distribuzione uniforme della luce naturale. Le dimensioni delle finestre debbono assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 se il locale è provvisto di una sola finestra.

5.c) I locali di categoria A2 debbono rispettare le prescrizioni fissate per la categoria A1, fatte salve prescrizioni più restrittive di eventuali leggi e/o regolamenti specifici.

5.d) I locali di categoria S possono ricevere aria e luce anche da cavedi e chiostrine, ad esclusione delle centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/10.

5.e) Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano la ventilazione naturale, è prescritta la ventilazione forzata, assicurata da idonei meccanismi. Gli impianti di ventilazione forzata devono essere dimensionati da tecnico abilitato, che redige una relazione illustrativa da sottoporre all'esame dell'Ufficio comunale competente, che può richiedere un parere all'autorità sanitaria territorialmente competente (ASL).

6. Riscaldamento

Le unità immobiliari devono essere dotate di efficienti impianti di riscaldamento, da realizzarsi secondo le normative statali e regionali vigenti.

ART. 77

Disposizioni per i locali igienici

1. Ogni singolo alloggio, ovvero locale di categoria A2, dovrà avere un proprio servizio igienico. Questo deve essere costruito tutto in muratura con pavimenti e pareti (almeno fino a m 1,50) in materiali impermeabili a superficie liscia e lavabile. Le pareti divisorie con altri locali devono avere uno spessore di almeno 15,00 cm e devono essere costruite in muratura. Ogni alloggio avente da uno a quattro locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i quattro locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso e lavabo).

2. E' vietato costruire gabinetti a sbalzo su edifici esistenti. E' vietato l'accesso ai gabinetti direttamente dalle cucine o dai negozi.

3. Tutti gli impianti idrico-sanitari devono essere dotati di scarichi con chiusura idraulica (sifoni) e allacciati a una canna di scarico e ventilazione.

4. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura esterna, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

5. I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

- stanza da bagno con più di due apparecchi e vasca: superficie mq. 4,00;
- stanza da bagno con più di due apparecchi e doccia: superficie mq. 3,50;
- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto-doccia: superficie mq. 2,50.

6. La larghezza minima è fissata in m 1,40 per le stanze da bagno ed in m 1,10 per i gabinetti. Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m 1,10. L'altezza minima è fissata in m 2,40.

ART. 78

Soppalchi e soffitti inclinati

1. E' definito "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/3 (un terzo) della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

2. La realizzazione del soppalco è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative, ed è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e del presente Regolamento, e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a m 1,00;
- b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a m 2,20.

4. Le superfici aperte dei soppalchi nei monolocali non possono essere computate ai fini del raggiungimento della superficie minima prescritta.

5. I locali con soffitti non orizzontali sono abitabili se la loro altezza media soddisfa i requisiti fissati dagli articoli precedenti e in presenza di un'altezza minima pari a m 1,80.

ART. 79

Piani interrati, seminterrati e sottotetti

1. Piani interrati

1.a) Si considerano piani interrati quelli che si sviluppano al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio, come prevista dal progetto approvato. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A1 e A2, non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure negli edifici esistenti. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi.

1.b) L'eventuale utilizzazione per usi speciali di locali interrati, dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempre che sia ritenuta idonea dagli Uffici comunali competenti (SUE/SUAP) a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'agibilità in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

1.c) In ogni caso, per nuove costruzioni il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo di falda invernale, indicato nella relazione geognostica prevista per le fondazioni, che comunque verrà allegata alla documentazione per il rilascio di titolo abilitativo.

1.d) Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Autorità sanitaria competente per territorio (ASL), ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

1.e) Le aperture verso la strada dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente nelle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i porticati, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a portare i sovraccarichi previsti.

1.f) I piani interrati non si computano nel numero dei piani.

2. Piani seminterrati

2.a) Si considerano seminterrati i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 2,80 m, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto non superi per più di m 1,20 il livello medio del marciapiede o della più alta sistemazione esterna.

2.b) Per i suddetti ambienti debbono, altresì, essere rispettate le prescrizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli del presente Regolamento.

2.c) I piani seminterrati non sono abitabili non si computano nel calcolo del numero dei piani.

2.d) L'uso del piano seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita ed altri locali di categoria A1-c ed A2, può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Autorità sanitaria competente per territorio (ASL), alle seguenti condizioni:

- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti e reflussi, anche mediante apposito impianto di sollevamento di tali acque, certificato dall'Autorità sanitaria competente per territorio (ASL);
- l'altezza minima netta interna dei locali deve essere di almeno m. 3,00 e la quota del soffitto in media non oltre m 1,20 dalla quota del marciapiede;
- intorno ai muri esterni deve essere presente o realizzata un'intercapedine ventilata e fognata, con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;
- il pavimento deve essere impermeabile e i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione geognostica di tecnico abilitato, al di sotto del piano di posa del vespaio;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore a 1/8 della superficie del locale, con finestre apertisi a m 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili;
- l'eventuale utilizzazione di impianto di condizionamento d'aria, per l'aerazione artificiale, potrà essere autorizzata caso per caso e sempre che sia ritenuto idonea dagli Uffici comunali competenti (SUE/SUAP) a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'agibilità in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

2.e) I piani seminterrati, quando siano destinati ad attività A1-c e A2-d-e, entrano sempre nel calcolo della volumetria dell'edificio.

3. Sottotetti

3.a) Sono i locali coperti dalle falde della copertura: possono essere abitabili o non abitabili. Quelli non abitabili non vengono computati nel numero dei piani e nel volume consentito, a condizione che la media pesata delle altezze non superi 1,80 m, per falde di inclinazione non superiore al 35%.

3.b) I sottotetti sono "abitabili" in presenza delle seguenti caratteristiche:

- una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 (un decimo) della superficie di pavimento del locale;
- un'altezza media non inferiore a m. 2,70, con parete di altezza minima non inferiore a m 1,40 in caso di soffitto non orizzontale.

3.c) Lo specifico articolo di cui al presente Regolamento disciplina le modalità per il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

3.d) I sottotetti, comprensivi dei muri d'attico, sono “non abitabili” in presenza delle seguenti caratteristiche:

- un'altezza media aritmetica complessiva inferiore a m 2,20, misurata dal pavimento finito all'intradosso della copertura;
- lucernari e bocche di aerazione inferiori ad 1/10 (un decimo) della superficie netta del pavimento del sottotetto;
- falde del tetto con pendenza inferiore al 35%.

3.e) I sottotetti “abitabili” o aventi le caratteristiche per essere recuperati ai fini abitativi rientrano nel calcolo della volumetria dell'edificio e l'altezza utile complessiva dell'edificio

3.f) L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari, finestre in falda e/o abbaini. La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare 1 mq ogni 30 mq. di superficie sottotetto.

3.g) I locali sottotetto non abitabili (c.d. “non abitabili”) ai fini dell'utilizzo abitativo possono essere adibiti a locali accessori alla residenza, quali: ripostiglio, guardaroba, lavanderia, nonché servizi igienici con superficie minima di mq 2,00 e lato minimo di m 1,20 anche a ventilazione forzata.

3.h) I sottotetti devono essere accessibili dal vano scala comune se condominiali ovvero sono da scala interna all'unità di pertinenza se privati, attraverso disimpegno chiuso solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e di riscaldamento.

3.i) Nei sottotetti, si devono predisporre idonei dispositivi di isolamento termico, ai sensi delle vigenti norme sul contenimento della spesa energetica.

ART. 80

Locali integrativi per la residenza

1. Gli edifici costituiti da più unità residenziali servite da una stessa scala, di nuova costruzione ovvero esistenti e sottoposti a ristrutturazione edilizia, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

2. Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6 (sei) devono essere dotati di uno o più locali da destinare al gioco dei bambini, alle riunioni condominiali, in ogni caso per una superficie netta minima di 24 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6 (sei).

3. I locali di cui al comma precedente devono avere altezza minima di m 2,80, godere di un rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

4. Le superfici lorde dei locali integrativi di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva (Sc) dell'edificio come definita dal presente Regolamento Edilizio, fino a un massimo del 5% della Sc complessiva. Per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

CAP. IX – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**ART. 81****Decoro delle costruzioni**

1. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
2. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
3. Gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, devono determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
4. Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici di sovrastrutture ed impianti accessori all'edificio (quali torrette di ascensori, scale, camini, abbaini, antenne radiotelevisive, ecc.) dovranno essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.
5. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro. Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondono alle esigenze di sicurezza, il Comune con provvedimento motivato può imporre ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto edilizio deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Sono oggetto di valutazione da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, come normate dagli articoli successivi, le seguenti materie relative al decoro delle costruzioni:
 - gli allineamenti,
 - i prospetti su spazi pubblici,
 - le ombre portate,
 - la disciplina del colore.
9. Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti dal punto di vista ambientale), oppure in muratura di mattoni a vista o altro materiale naturale; è escluso ogni tipo di rivestimento plastico.

ART. 82**Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme dello strumento urbanistico comunale o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. In caso di nuovi interventi e per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Le precedenti disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.
5. Nelle zone già edificate sul filo stradale è ammessa la realizzazione di sporgenze ricadenti su spazi pubblici come marcapiani, cornicioni, balconi, spallette e simili. Comunque tali sporgenze non dovranno superare di norma la misura di cm 15 dalla verticale innalzata sul filo stradale.

ART. 83**Arretramenti**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalla disciplina del piano urbanistico comunale e dai relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano, in particolare realizzando marciapiedi laddove non esistenti.

ART. 84**Prospetti su spazi pubblici**

1. Nei casi di nuova costruzione, le norme dello strumento urbanistico comunale disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani urbanistici attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati

compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

ART. 85

Ombre portate

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi, in edifici di nuova costruzione o ricostruzione, con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
3. Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica:
 - tracciando una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dalla base esterna della fronte della costruzione
 - la si congiunga su un piano perpendicolare alla fronte stessa
 - tale retta risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze.
4. In ogni caso devono essere osservate le indicazioni del Regolamento d'Igiene, ove presente.

ART. 86

Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio. Nel caso di riparazione della facciata di un fabbricato, la parte nuova deve essere armonizzata, anche nel colore, con quella non modificata o restaurata.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

6. L'uso di intonaci di calce idraulica colorata o in alternativa di intonaco di malta bastarda o a base di calce con tinteggiature ai silicati è tassativo nei tessuti urbani storici e nelle zone con vincolo ambientale, sia per le nuove costruzioni, che per gli interventi sull'edificato esistente.

7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato da parte dell'Ufficio comunale competente (SUE/SUAP) può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

8. L'approvazione da parte del Comune di un Piano del Colore ai sensi della normativa regionale vigente (L.r. 26/2002 e s.m.i.) integra o sostituisce le disposizioni di cui al presente Articolo.

ART. 87

Tende, tendoni e serrande

1. L'apposizione di tende aggettanti è proibita nelle strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

2. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede.

3. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia, che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo.

4. Ove nulla osti nei rapporti della luce e dell'aerazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolunni dei portici. In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma colore e decorazione ed avere meccanismi per l'innalzamento e per l'abbassamento conformi alle disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Comune.

5. Nella collocazione di serrande a rotolo e cancelli estensibili non è ammessa alcuna sporgenza dal vivo del muro, ad eccezione del coprirotolo, che in ogni caso non dovrà emergere per più di 20 cm.

6. L'autorizzazione di apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata o vietata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite, o quando vengano a nuocere al libero transito ovvero impediscano la visibilità ovvero per motivi ambientali.

ART. 88

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio quali chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, chioschi - bar, cabine telefoniche, ecc., da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.

2. Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio, è assoggettata a rilascio di titolo abilitativo che può pertanto essere revocato quando ragioni di carattere pubblico lo richiedono.

3. Nell'ambito dei tessuti urbani a carattere storico o delle aree comprese nell'ambito dei Piani di Recupero (ex L. 457/1978 e s.m.i.) nonché nelle vicinanze degli edifici di interesse storico-artistico, è vietata l'installazione, l'ampliamento e la sostituzione di chioschi per rivendita di gelati, giornali, fiori, ecc. nonché di altre strutture semipermanenti quali edicole e cabine telefoniche.

ART. 89**Antenne radio-televisive e impianti di condizionamento**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli con più unità immobiliari interessati da interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di un'unica antenna centralizzata e, ove possibile, collocata sulla falda di copertura opposta a quella prospiciente la strada pubblica-
2. Sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni. Tali cavi devono preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi opportunamente rivestiti, con decorosa soluzione architettonica.
3. È comunque facoltà del Comune richiedere, per motivi di sicurezza e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.
4. Per le unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti-compressori) è vietata l'installazione 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.

ART. 90**Toponomastica, segnaletica e numeri civici**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo o si trovi in aree di rispetto ambientale da D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..
2. L'esposizione di targhe private è consentita solo per l'indicazione del nome, della ragione sociale, dell'attività di ditte, studi professionali o enti che abbiano sede nell'edificio, dimostrando la corrispondenza dell'attività indicata con la destinazione d'uso ammessa dei relativi locali. La dimensione massima di ogni targa è il formato UNI A4 (cm 21x29,7).
3. E' riservata al Comune la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
4. Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:
 - a) targhe con indicazione dei nomi assegnati alle vie e piazze;
 - b) cartelli per segnalazioni stradali;
 - c) piastrene e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc .. ;
 - d) mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, telecamere per la videosorveglianza, ecc. ;
 - e) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
 - f) pannelli a messaggio variabile per segnalazioni stradali o ambientali con i loro accessori;
 - g) cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
 - h) sostegni e condutture elettriche per la distribuzione pubblica;
 - i) targhe ed apparecchi relativi ai pubblici servizi.

5. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
6. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
7. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso agli enti interessati, che devono prescrivere nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
8. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati gestori di esercizi di interesse collettivo.
9. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell' ambiente. Nel caso di edifici assoggettati al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., deve essere richiesta l'autorizzazione della competente Soprintendenza.
10. E' comunque fatta salva la possibilità di utilizzare le testate degli edifici per esposizioni pubblicitarie subordinatamente alla verifica degli aspetti estetici ed ambientali, seguendo le indicazioni del Piano generale degli impianti pubblicitari.
11. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.
12. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, a fianco dell'accesso e devono essere mantenuti perfettamente visibili e leggibili a cura della proprietà.
13. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
14. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

ART. 91

Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde

1. L'attuazione di interventi edilizi su aree edificabili dovrà prevedere, laddove non già esistenti e mantenute, la messa a dimora di nuove alberature ad alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie non coperta.
2. La scelta delle specie deve avvenire almeno per l'80% nelle gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali; solo per il rimanente 20% è consentito l'eventuale impianto di essenze non appartenenti alle associazioni vegetali locali.
3. Le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezza inferiore a m 3,00 -3,50 e devono avere il tronco di diametro non inferiore a cm 6,00.
4. In tutti i progetti edilizi presentati le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza. In particolare per i progetti interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

5. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e ad orto; i progetti dovranno essere corredati dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle relative visuali.

6. Il Comune potrà autorizzare il trasferimento di alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature, redatto da un agronomo o tecnico forestale abilitato, ai soli fini di garantire la vita vegetativa delle piante. L'autorizzazione potrà esser concessa per le sole alberature aventi diametro del tronco non superiore a cm 20,00 e dovrà essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, pubblico o privato (strade ed opere nel sottosuolo comprese), comportante l'alterazione delle alberature.

ART. 92

Tutela delle sponde dei corsi d'acqua

1. Nelle fasce di tutela lungo i corsi di acqua è vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada e l'uso di mezzi motorizzati sulle sedi stradali che conducono nelle fasce lungo i corsi di acqua.

2. Fanno eccezione i mezzi necessari per le attività agricole, zootecniche, forestali, nonché per l'esercizio e la manutenzione di opere pubbliche e pubblica utilità, per il raggiungimento di abitazioni e rustici, per i mezzi di soccorso ed assistenza, di vigilanza e di protezione civile.

3. Nelle fasce comprese entro 10 m lineari dal limite degli alvei di piena ordinaria e degli invasi, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo, sono vietati rimboschimenti a scopo produttivo, nonché opere di impermeabilizzazione del suolo. Eventuali deroghe saranno autorizzate dall'Ufficio competente, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio.

4. Le infrastrutture lineari a rete che interessano fasce di rispetto inedificate lungo i corsi d'acqua, anche se comprese nel territorio urbanizzato, dovranno essere interrate.

CAP. X – DISPOSIZIONI ENERGETICO – AMBIENTALI**ART. 93****Protezione dall'umidità di pavimentazioni e coperture. Camere d'aria, intercapedini e vespai**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. I pavimenti, nonché vespai, intercapedini e altri spazi formanti camere d'aria, debbono essere opportunamente protetti dall'umidità e ventilati.
2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere -salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale- il piano di calpestio isolato mediante vespaio con intercapedine d'aria, di altezza non inferiore a m 0,30, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.
3. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui. Il pavimento del piano terreno deve essere, di norma, situato ad una quota superiore di almeno cm. 10 dal punto più alto del terreno sistemato, nel raggio di m 3,00 dalla soglia di accesso. Il solaio di calpestio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
4. In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.
5. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature stabilita dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno. Il solaio, in assenza del vespaio, deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 30 cm).
6. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
7. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
8. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
9. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
10. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

ART. 94**Riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani**

1. 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.

2. In fase di progettazione deve essere 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.

ART. 95**Miglioramento prestazioni energetiche dell'involucro della costruzione****1. Orientamento dell'edificio**

1.a) Per gli edifici di nuova costruzione, quando non sussistono impedimenti documentabili, si provvede a posizionare l'asse longitudinale principale dell'edificio sulla direttrice Est – Ovest, con una tolleranza massima di 45°. Le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.

1.b) Per gli edifici di nuova costruzione possono essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali, ed in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

1.c) Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord, inteso come quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

1.d) Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, cantine, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

1.e) Le disposizioni di cui al presente comma possono essere valutate per l'applicazione progettuale anche in caso di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione.

2. Controllo della radiazione solare

2.a) Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.

2.b) Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno;

sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

2.c) Per gli edifici di nuova costruzione, per interventi di ristrutturazione edilizia e/o manutenzione straordinaria, le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo si raccomanda l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

2.d) L'aspetto architettonico degli edifici di nuova costruzione deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato Sud, con una superficie delle vetrate sul lato sud non inferiore al 30% del totale, e da aperture di dimensione ridotta sul lato Nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a Sud - Est, Sud e Sud - Ovest.

2.e) In ogni caso per gli edifici esistenti la superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.

2.f) Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

2.g) Le disposizioni di cui al presente comma sono obbligatorie in interventi di nuova costruzione e in caso di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione.

2.h) Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

3. Controllo della trasmittanza dell'involucro edilizio

3.a) Per gli edifici di nuova costruzione, per interventi di ristrutturazione edilizia e/o manutenzione straordinaria è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica "U" previsti per il Comune dalla normativa statale e regionale vigente (D. Lgs. 192/2005 e s.m.i.).

3.b) In presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza sopra richiamati, deve essere di tipo ventilato od equivalente.

3.c) E' consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che ne verifichi la necessità, l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, ai sensi della normativa vigente relativamente alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà contenute nel presente Regolamento.

ART. 96

Comfort igrotermico

1. Gli edifici di nuova costruzione devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

2. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

3. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.

4. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

5. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

ART. 97

Miglioramento dell'efficienza energetica di impianti termici

1. Miglioramento efficienza energetica impianti termici

1.a) 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.

1.b) Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Responsabile dell'Ufficio comunale competente, può disporre che vengano adottati alcuni accorgimenti sull'isolamento termico, tra cui:

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- miglioramento della tenuta dei serramenti.

1.c) I generatori di energia termica devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico e certificati conformemente dalla normativa vigente in materia.

1.d) Per gli edifici di nuova costruzione nonché per gli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria è raccomandata l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

1.e) Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale

1.f) 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.

2. Impianti termici centralizzati

2.a) Per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore 6 (sei) unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, nonché per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

2.b) Il locale termico a tal fine costituito deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio compatibile con l'attivazione della rete di teleriscaldamento.

ART. 98**Miglioramento dell'efficienza di impianti elettrici**

1. Qualunque costruzione deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti in materia, ricorrendo ai materiali e ai componenti previsti dalle norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI). In particolare tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti, di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità.
2. Per edifici a destinazione d'uso terziaria e/o pubblici, nonché per le parti comuni di edifici residenziali, al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati:
 - è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto;
 - è obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, verificando che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica;
 - è obbligatorio 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.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano in tutti i casi di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia leggera e con demolizione e ricostruzione.

ART. 99**Impiego e valorizzazione di fonti energetiche rinnovabili**

1. Per limitare le emissioni di gas a effetto serra e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, nonché per gli edifici privati, è raccomandato il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, con il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate. Eventuali impedimenti di natura tecnica dovranno essere dimostrati con apposita relazione asseverata da un tecnico competente in materia. Le garanzie sul ciclo di vita degli impianti dovranno essere fornite da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di titolo abilitativo.
2. La presente norma è valida:
 - per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non residenziale, in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e ampliamento di ogni tipo;
 - per gli edifici di nuova costruzione con qualsiasi destinazione d'uso;
 - per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. Acqua calda sanitaria

- 3.a) Per gli edifici di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, terziaria, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a

tutti i livelli e assimilabili) è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda a uso sanitario attraverso l'impiego di impianti solari termici.

3.b) I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud - Est, Sud - Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincoli.

3.c) 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.

3.d) Gli interventi di cui al presente comma sono facoltativi per interventi di ristrutturazione edilizia e/o manutenzione straordinaria.

4. Impiego di serre solari: disciplina

Sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione è consentita la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
- b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore minimo 5 mm;
- d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
- e) abbiano una profondità non superiore a 1,50 metri e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
- f) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- g) il fattore medio di luce diurna nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque maggiore o uguale a 2;
- h) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- i) il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato: tale progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.
- l) La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

5. Energia elettrica

5.a) È obbligatoria, per i nuovi edifici, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento (da asseverare da parte del tecnico progettista dell'impianto).

5.b) Per i nuovi fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima richiesta da fonti rinnovabili è di 5 kW.

6. Indicazioni di impiego delle fonti rinnovabili per tipologie edilizie

Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, gli Uffici comunali competenti, in presenza di richieste di titolo abilitativo, potranno richiedere o consigliare l'impiego, caso per caso e in relazione delle diverse tipologie edilizie, delle seguenti tecnologie.

6.a) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- caldaie a pellets o cippato;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

6.b) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili; supermercati, ipermercati o assimilabili; cinema, teatri e sale riunione:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

6.c) Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

6.d) Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive:

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria - ambiente, acqua - vasche e acqua - docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- pannelli fotovoltaici (PV).

6.e) Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

7. E' implicitamente ammesso il ricorso a impianti da fonti rinnovabili non contenuti negli elenchi precedenti ma per i quali, in relazione al miglioramento delle tecnologie disponibili, sia dimostrata uguale o migliore efficacia e la praticabilità nel rispetto delle disposizioni di cui al presente Regolamento.

ART. 100**Miglioramento del benessere ambientale*****1. Ventilazione / ricambi d'aria***

1.a) Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

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

1.b) Ventilazione naturale

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Le modalità con cui perseguirla devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.

1.c) Condizioni per la ventilazione naturale

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

1.d) Ventilazione attivata

In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli;
- nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

2. Riduzione degli effetti da gas radon

Per gli edifici di nuova costruzione è necessario, in aree ad alto rischio di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

ART. 101**Clima Acustico**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire un'adeguata protezione acustica ai locali, circa le emissioni di rumore da parte di sorgenti fisse e mobili interne od esterne all'ambiente. È

opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida esterna.

2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue;

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

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

5. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.

6. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione:

- non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno;
- 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi;
- 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

7. Con provvedimento motivato da parte del Responsabile dell'Ufficio comunale competente (SUE/SUAP) potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

8. In ogni caso per gli ambienti abitabili ai sensi della normativa vigente in materia (L. 447/1995 e s.m.i.), è fatto obbligo il rispetto dei valori limite assoluti determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale (DPCM 1/3/1991, D.G.R.C. 6131/1995 e 8758/1995 e s.m.i.), i valori limite differenziali (determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo) debbono essere contenuti e verificati.

9. Per le nuove costruzioni, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore sono stabiliti, conformemente al DPCM 05/12/1997, i valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi degli edifici come di seguito riportati.

Tab. A - Classificazione degli ambienti abitativi

Categoria A	Edifici adibiti a residenza o assimilabili
Categoria B	Edifici adibiti ad uffici e assimilabili
Categoria C	Edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili
Categoria D	Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili

Categoria E	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
Categoria F	Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
Categoria G	Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

Tab. B - Requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici

Categorie Tab. A	Parametri				
	R_w	$D_{2m,nT,w}$	$L_{n,w}$	L_{ASmax}	L_{Aeq}
D	55	45	58	35	25
A, C	50	40	63	35	35
E	50	48	58	35	25
B, F, G	50	42	55	35	35

Dove:

R_w = indice del potere fonoisolante apparente di partizioni fra ambienti;

$D_{2m,nT,w}$ = indice dell'isolamento acustico standardizzato di facciata;

$L_{n,w}$ = indice del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato;

L_{ASmax} = limite di rumorosità degli impianti a funzionamento discontinuo;

L_{Aeq} = limite di rumorosità degli impianti a funzionamento continuo.

ART. 102

Classificazione e modalità di scarico delle acque

1. Con riferimento al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (Testo Unico dell'Ambiente), le acque reflue sono così definite Le acque di scarico sono distinte nelle seguenti categorie:

- Acque reflue domestiche: provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche (alberghi, scuole, caserme, uffici pubblici e privati, impianti sportivi e ricreativi, negozi al dettaglio ed all'ingrosso e bar).
- Acque reflue industriali: qualsiasi tipo di acque reflue provenienti da edifici o installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni (anche sottoposte a preventivo trattamento di depurazione), distinte in pericolose o non pericolose per l'ambiente; sono differenti dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche di dilavamento (sono tali anche quelle venute in contatto con sostanze o materiali, anche inquinanti, non connessi con le attività suddette).
- Acque reflue urbane: l'insieme di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali e/o di quelle cosiddette di ruscellamento (meteoriche di dilavamento, acque di lavaggio delle strade, ecc.) convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerato.
- Acque reflue industriali assimilabili alle domestiche: acque reflue provenienti da installazioni commerciali o produttive che, per disposizioni legislative nazionali ovvero regionali (sulla base di specifici requisiti qualitativi e quantitativi), possono essere considerate come acque reflue domestiche.
- Acque meteoriche: acque derivanti da precipitazioni naturali che provocano un'azione di dilavamento del suolo. Sono suscettibili di inquinamento specifico allorché il dilavamento (anche discontinuo) di aree destinate ad attività commerciali o di produzione di beni trasporta con sé i residui di tali attività: in tal caso si dividono in "acque di prima pioggia" (la prima

parte di ogni evento meteorico, corrispondente a una precipitazione di 5 millimetri di acqua meteorica di dilavamento uniformemente distribuita su tutta una superficie scolante servita da sistema di drenaggio) e “acque di lavaggio” (utilizzate per il lavaggio delle superfici scolanti e qualsiasi altra acqua di dilavamento di origine non meteorica).

2. S'intende per “scarico” qualsiasi immissione effettuata esclusivamente tramite un sistema stabile di collettamento che collega senza soluzione di continuità il ciclo di produzione del refluo con il corpo ricettore (acque superficiali, sul suolo, nel sottosuolo e in rete fognaria), indipendentemente dalla loro natura inquinante, anche sottoposte a preventivo trattamento di depurazione.

3. In aree urbanizzate servite da pubblica fognatura, i titolari degli scarichi sono tenuti a provvedere all'allacciamento ad essa nel rispetto delle normative. Lo stesso obbligo interviene al momento in cui vengono realizzati nuovi tratti fognari nelle zone che attualmente ne sono sprovviste: in tal caso l'allacciamento deve avvenire nei tempi che saranno indicati dall'ufficio comunale competente (Lavori Pubblici), su precisa comunicazione dello stesso, anche in relazione all'avanzamento nella realizzazione della rete fognaria nonché alle modalità previste dall'Ente Gestore di rete. Nel caso in cui un utente tenuto ad allacciarsi alla pubblica fognatura non ottemperi, si provvederà alle procedure disciplinari e sanzionatorie vigenti.

4. Ai sensi della normativa vigente (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., disciplina regionale e regolamenti comunali ove presenti), per il recapito in pubblica fognatura:

- gli scarichi di acque reflue industriali devono essere preventivamente autorizzati: l'autorizzazione è rilasciata al titolare dell'attività da cui si origina lo scarico, ha validità pari a 4 anni ed almeno un anno prima della scadenza deve essere richiesto il rinnovo. La domanda di autorizzazione allo scarico per un nuovo insediamento va presentata contestualmente alla presentazione della pratica edilizia;
- gli scarichi di acque reflue domestiche si considerano autorizzati all'atto dell'emissione da parte dell'ente gestore ovvero dell'azienda concessionaria del certificato di regolare esecuzione delle opere relative all'impianto privato, nel rispetto delle prescrizioni da normativa vigente e di eventuali indicazioni degli uffici comunali competenti in sede di rilascio di titoli abilitativi e/o altre autorizzazioni.

5. Le acque meteoriche di dilavamento, se liberamente e naturalmente smaltite da una superficie scolante, non sono considerate “scarico” ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente. In particolare, salvo diverse previsioni normative intervenute, non sono soggette ad autorizzazione le seguenti immissioni in pubblica fognatura di acque meteoriche:

- da strade pubbliche e private;
- da superfici pertinenziali di insediamenti residenziali;
- da superfici destinate esclusivamente a parcheggio di autoveicoli aziendali, per addetti e per clientela nonché al transito di automezzi anche pesanti connessi alle attività svolte inferiori a 5000 mq;
- da superfici destinate esclusivamente al parcheggio e al transito degli autoveicoli nelle aree di servizio e di sosta inferiori a 5000 mq;
- da superfici adibite esclusivamente a deposito dei prodotti finiti e delle materie prime, non degradabili, connessi all'attività dello stabilimento, eseguito con modalità e tipologie di protezione tali da evitare oggettivamente il dilavamento delle acque meteoriche;
- da superfici esterne scoperte a servizio degli esercizi commerciali inferiori a 5000 mq.

6. Ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente le acque di prima pioggia o di lavaggio provenienti da superfici impermeabili scoperte, per le quali vi sia il rischio di dilavamento di sostanze pericolose o di sostanze che creano pregiudizio per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici, sono sottoposte alla disciplina degli scarichi industriali anche se trattate, e devono essere conformi ai limiti di emissione, ai divieti e alle condizioni previsti per gli stessi. In caso di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, nonché in caso di richiesta di nuova autorizzazione ambientale (AUA), è obbligatorio prevedere l'installazione di appositi dispositivi di trattamento (deviatori di flusso, vasche di accumulo, ecc.) ove le acque di prima pioggia o di lavaggio vengano opportunamente convogliate; le acque trattate devono successivamente essere recapitate, in ordine preferenziale:

- in pubblica fognatura;
- al suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente realizzabili anche in rapporto ai benefici ambientali conseguibili.

Qualora non sia possibile convogliare dette acque all'impianto di depurazione delle acque reflue industriali dello stesso insediamento, è da comunque da ritenersi necessario l'adozione di idonei sistemi di trattamento, conformi alle disposizioni e alle normative tecniche vigenti e realizzati o adeguati utilizzando le migliori tecnologie disponibili.

7. In riferimento al comma 4, lo scarico delle acque reflue domestiche deve avvenire attraverso una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata e (in caso di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica) con separazione dei cicli acque nere/acque bianche. Tale rete deve essere capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura; gli innesti alla rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili. Il recapito di detti scarichi in pubblica fognatura deve comunque avvenire previo convogliamento in fossa di depurazione biologica (cfr. articolo successivo), dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione ad una distanza non inferiore a m. 5,00 dalle murature perimetrali.

8. Al fine di garantire la salubrità pubblica e privata dei luoghi, gli impianti a rete della pubblica fognatura e delle tubazioni di scarico degli edifici dovranno essere poste con estradosso ad almeno 50 cm sotto il piano di posa di tubazioni di acqua potabile.

9. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica, posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

10. Per le acque suscettibili di essere fattore d'inquinamento, vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare vigente (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., disciplina regionale e regolamenti comunali), ivi compresa l'eventualità di trattare le acque di prima pioggia e di lavaggio come rifiuti.

11. In mancanza di rete fognante, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione a cura e spese dei titolari di appositi impianti con l'osservanza dei criteri metodi e norme tecniche stabilite all'articolo successivo o comunque dalle norme vigenti.

ART. 103**Fosse di depurazione biologica e pozzi di assorbimento**

1. Indipendentemente dalla possibilità di potersi raccordare, o meno, alla fognatura comunale, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile e alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche. Dovrà essere sottoposta a periodico svuotamento ad opera di ditta specializzata e autorizzata allo smaltimento dei liquami.
2. La costruzione o la modifica di detta fossa deve essere preventivamente autorizzata dalla Autorità comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, di dimensionamento e lo smaltimento finale. L'Autorità comunale stessa ha facoltà di controllare, in corso d'opera, ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare il Certificato di Agibilità quando non siano state osservate le sue prescrizioni.
3. Le fosse settiche devono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno m. 1,00 dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) ed almeno m. 10 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.
4. Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc 2,00 (con aggiunta di 0,1 mc per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo), la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore a mc 3,00 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.
5. Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati e il fondo a bacino. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aerazione di diametro ed altezza adeguati. Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se brevettate.
6. Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:
 - una superficie non inferiore a mq. 0,60;
 - un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito di terriccio.
7. In conformità alle vigenti disposizioni normative i pozzi assorbenti (anche detti "pozzi neri") devono essere di capacità proporzionata alla loro destinazione, realizzati a perfetta tenuta stagna e sottoposti a svuotamento periodico ad opera di ditta specializzata ed autorizzata allo smaltimento dei liquami; la capacità deve essere proporzionata al numero degli utenti secondo quanto previsto dalla delibera Ministero LL.PP. 4/2/1977 e s.m.i..
8. I pozzi assorbenti non possono essere allacciati alla fognatura pubblica e sono ammessi soltanto in zone agricole; non possono essere collocati in posizione coperta da un fabbricato. Devono inoltre:
 - essere distaccati di almeno m. 5,00 dai muri degli edifici e convenientemente isolati da questi;
 - essere distaccati di almeno m. 3,00 dai confini del lotto;
 - essere distaccati di almeno m. 20,00 da qualunque pozzo, pompa, serbatoio, acquedotto, presa di acqua potabile.

9. I pozzi assorbenti devono rispettare i seguenti requisiti costruttivi:

- se costruiti in calcestruzzo cementizio armato, lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà essere inferiore a cm. 10,00;
- se costruiti in muratura, la canna deve essere costruita con mattoni di prima qualità, dello spessore di cm. 18,00, il fondo con una massiciata di muratura greggia dello spessore di cm. 45,00 e la volta superiore con uno spessore di cm. 25,00; vanno completati con intonaco di cemento su tutta la superficie interna che ne assicuri la completa impermeabilità;
- la forma dei nuovi pozzi sarà di pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare, oppure ellittica; in ogni caso dovrà avere il fondo a bacino;
- devono avere una profondità non superiore ai 4 metri dal livello del suolo e saranno provvisti di canna di ventilazione prolungata fin oltre il tetto e munita di mitria;
- le bocche dei pozzi dovranno essere munite di telaio in pietra a doppio chiusino con interposto strato che impedisca le esalazioni e non renda difficile la vuotatura.

ART. 104

Rifornimento idrico

1. Ai sensi della normativa vigente, nessuna tubazione della rete di distribuzione di acqua potabile esterna ai fabbricati potrà essere posta a distanza minore di m. 1,50 da elementi della rete fognaria (fognoli, pozzetti ecc.).

2. Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1 - A2 e S deve essere provvista di acqua potabile proveniente da un acquedotto pubblico ovvero da un acquedotto o un pozzo privato. In quest'ultimo caso, la potabilità deve essere certificata dalla A.S.L. (azienda sanitaria) competente per territorio.

3. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (es. autoclave).

4. Per pozzi, cisterne e serbatoi di acqua potabile per uso privato è prescritta la distanza minima di m. 10,00 da fogne, concimaie, stalle e acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi o simili.

5. I pozzi devono essere costruiti con pareti rese comunque impermeabili e atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante. Il terreno circostante dovrà essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche. Sono ad ogni modo da preferirsi i pozzi trivellati. La loro profondità sarà spinta fino al ritrovamento di sicura falda profonda e immune da inquinamenti. Essi devono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di portello chiudibile.

ART. 105

Contenimento consumo acqua

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

2. 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).

Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

2.a) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

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

2.b) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

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

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

3.a) In comparti di nuova edificazione i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;

3.b) In 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.

4. Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%. L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

ART. 106

Gestione dei depositi temporanei di rifiuti

1. Per la disciplina specifica dello smaltimento rifiuti si fa riferimento alla normativa statale e regionale vigente.

2. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, anche in deroga al divieto di incremento volumetrico.

3. Il deposito temporaneo per rifiuti deve avere le seguenti caratteristiche:

- deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o dagli ascensori e ricevere aerazione diretta dall'esterno;
- deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico alla fognatura sifonata per operazioni di lavaggio e disinfezione;
- se interno all'edificio principale e privo di fonti di aerazione naturale diretta deve essere dotato di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a m 1,50, con sbocco sulla copertura;
- se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000.

4. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter) la produzione casalinga di compost, che consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli e di utilizzare il compost organico come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

ART. 107

Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni

1. I locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.
2. E' consentito lo sfogo di tubazioni in facciata solo ai sensi della normativa vigente e nel rispetto delle indicazioni di decoro urbano di cui al presente Regolamento. Tali interventi sono da sottoporre a parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
3. Il posto di cottura annesso al locale di soggiorno deve comunicare adeguatamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata in corrispondenza dei fornelli.
4. Tutti i locali accessori di categoria S sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura ovvero in facciata. In detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
5. Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.
6. È vietata l'installazione di canne fumarie in linea sulla stessa falda o terrazza, aventi la medesima quota di fuoriuscita.
7. Le canne fumarie, se esterne alle murature o alle tamponature, devono essere definite con decorosa soluzione architettonica. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, si installeranno gli impianti di depurazione previsti dalla norme vigenti.

ART. 108

Impianti per le lavorazioni insalubri

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri dalla vigente legislazione, del tipo iscritto nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali. Esse troveranno collocazione nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, rispettando le prescritte distanze dalle abitazioni.

2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di opportune cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti, fermo restando la necessità della relativa verifica ad opera della A.S.L. (azienda sanitaria) competente per territorio.

3. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali.

4. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, iscritti nella seconda classe, possono insistere anche in zone residenziali, a condizione che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dalla A.S.L. competente per territorio, ad evitare ogni pericolo per l'incolumità e la salute pubblica.

ART. 109

Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

1. I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

2. Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno.

ART. 110

Disciplina d'uso del sottosuolo

1. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:

a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;

b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;

c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;

d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

6 Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

7 Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, possono essere previsti e/o richiesti dal Comune cunicoli integrati multifunzionali nel sottosuolo, di adeguate dimensioni, aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI SETTORIALI**CAP. XI - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO****ART. 111****Prevenzione incendi**

1. La prevenzione incendi, intesa a ridurre le probabilità dell'insorgenza d'incendi e a limitarne le conseguenze, consiste nell'adozione di misure tecniche nel progettare e realizzare manufatti edilizi che, per caratteristiche dei materiali e dei sistemi strutturali e distributivi, oltre che per dotazione di impianti, assicurino in caso d'incendio:

- l'integrità delle strutture portanti per un certo periodo che consenta l'attivazione dei soccorsi;
- la limitazione del propagarsi del fuoco e dei fumi;
- la rapida evacuazione delle persone e la sollecita attivazione dei soccorsi.

2. L'obbligo di adottare misure di prevenzione incendi riguarda, oltre ai manufatti edilizi, gli spazi di uso pubblico e aperti al pubblico, nonché l'ambiente urbano e naturalistico dell'intero territorio comunale.

3. Gli edifici abitativi o produttivi (siano essi di nuova costruzione, che per interventi sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e costruiti in modo da garantire ai fini della prevenzione incendi la massima sicurezza in tema di prevenzione (vie di esodo, salvaguardia delle strutture, ecc.) e di repressione (sistemi segnalazione e di spegnimento).

4. Per le opere edilizie destinate ad operazioni ed attività soggette, per disposizioni normative (D.P.R. n. 689/1959, D.P.R. n. 577/1982, D.P.R. n. 218/1998 e s.m.i.) al controllo del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, le verifiche sull'idoneità delle misure di prevenzione incendi e dell'efficienza in sede operativa delle stesse spettano al Comando, che all'uopo rilascia o nega:

- il parere preventivo sul progetto, al cui esito favorevole è subordinato il rilascio del P.d.C. (o eventualmente la attivazione della D.I.A.);
- il successivo Certificato di Prevenzione Incendi, cui è subordinato il Certificato di Agibilità.

5. Per le opere edilizie non sottoposte al predetto controllo, la verifica relativa alla corretta previsione delle misure di prevenzione incendi compete al progettista; al collaudatore abilitato al rilascio della certificazione di conformità tecnica e di idoneità all'uso degli impianti compete la verifica.

6. In ogni caso, nei fabbricati di altezza inferiore a 24 m devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;

- le rampe delle scale ed pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato o altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, fatte salve le norme specifiche che richiedono dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre i primi due.
- le pareti delle gabbie delle scale, non portanti, e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 14 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in calcestruzzo armato;
- scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo in corrispondenza di zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di piani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco.

ART. 112

Centrali termiche

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.
2. Per le centrali termiche a combustibile liquido qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura competente il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.
3. Gli impianti di riscaldamento e di condizionamento centralizzati per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in materia, devono osservare le norme seguenti:
 - il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo i casi in cui ciò sia impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale. In ogni caso, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
 - il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare senza intralciare la sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
 - prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non ad almeno 2,50 m dal marciapiede o, ove questo manca, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART. 113**Rinvio a leggi particolari**

Sono soggetti a specifiche norme antincendi, normative e prescrizioni tecniche degli enti preposti, che qui si intendono richiamate e cui si rimanda, i seguenti edifici o parti di edifici (elenco esemplificativo e non esaustivo):

- ascensori e montacarichi con relativi vani corsa;
- impianti elettrici e termici;
- impianti e depositi di G.P.L. (bombole, bomboloni e simili);
- autorimesse, anche ad uso privato e con numero di autoveicoli inferiore a nove;
- depositi in genere di materiali infiammabili;
- depositi e fabbriche trattanti materiale esplosivo, incluso quelle di fuochi artificiali;
- edifici e/o locali destinati ad uffici;
- edifici per civile abitazione con altezza antincendi uguale o superiore a m 12;
- costruzioni industriali;
- edifici speciali come sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi ecc.

ART. 114**Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto**

Per gli impianti ad uso domestico funzionanti con gas liquefatto devono essere realizzati ai sensi della normativa vigente in materia e soddisfacendo, inoltre, i seguenti requisiti:

- le bombole di gas liquefatto debbono essere collocate all'interno del locale di utilizzazione, in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- le tubazioni fisse metalliche debbono essere protette in corrispondenza delle murature con guaine metalliche, aperte verso l'esterno, chiuse ermeticamente verso l'interno e munite di valvole d'interruzione del flusso;
- la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunti atti ad evitare fughe di gas.

CAP. XII – ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**ART. 115****Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle “barriere architettoniche”**

1. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i soggetti diversamente abili, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico/edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette “barriere architettoniche”, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nell’utilizzo degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.
2. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).
3. Il rilascio del titolo abilitativo da parte del Responsabile dell’Ufficio competente (SUE/SUAP) per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica per appurare che il progetto sia stato elaborato nel rispetto delle norme di cui agli articoli che seguono.
4. Il rilascio del Certificato di Agibilità da parte del Responsabile dell’Ufficio competente (SUE/SUAP), nonché della licenza di esercizio, ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l’aspetto in questione.
5. Negli articoli seguenti le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura
 - 5.a) Categoria A - Le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione, di impianti, di edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo, sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario), ecc.;
 - 5.b) Categoria B - Le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private non rientranti nella precedente Categoria A. All’interno degli edifici, ovvero negli spazi esterni, l’esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature accessibili anche dai soggetti su sedia a rotelle deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l’apposito simbolo internazionale dell’accesso (di cui al DPR 24 luglio 1996 n. 503 e s.m.i.).

ART. 116**Percorsi pedonali****1. Categoria A**

1.a) Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1,50.

1.b) Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti è di cm 2,5; non deve, comunque, superare i 10 cm. In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%. E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di mt. 0,90.

1.c) La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%. Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

- un ripiano orizzontale di lunghezza minima di mt. 1,50 ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- un cordolo sopraelevato di 10 cm. da entrambi i lati del percorso pedonale;
- un corrimano posto ad un'altezza di mt. 0,80 e prolungato per mt. 0,50 nelle zone di piano lungo un lato del percorso pedonale.

1.d) La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto. I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Tale materiale deve, pertanto, presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore alla percussione diverse da quelle della pavimentazione.

1.e) Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini ecc.), queste non devono presentare dislivelli, e devono essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti, ovvero per chi fa uso del bastone. L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia nel senso di marcia non deve essere superiore a cm 1,5.

2. Categoria B

Valgono le precedenti prescrizioni, a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m 1,20.

ART. 117**Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni**

1. Per entrambe le richiamate categorie A e B, e al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio riservato, e opportunamente segnalata, in aderenza ad un percorso pedonale avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi. Detta zona non deve distare di norma più di mt. 50 dall'accesso

all'edificio o attrezzatura; deve altresì essere prevista con almeno n. 1 posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

2. Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere complanari, ovvero su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm. In caso di maggiore dislivello (comunque non superiore a cm. 10) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce con inclinazione massima del 30%.

3. Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio. L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di m 3,00, suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di m 1,70, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di m 1,30, necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

4. La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

ART. 118

Scale e rampe

1. Categoria A

1.a) Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

1.b) Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

1.c) Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati. La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucchiolevole. Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

1.d) La larghezza minima di una rampa deve essere di m 1,50. La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%. Ogni m 10 di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di m 1,50.

1.e) La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua. E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte, se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di m 1,50 ciascuno. Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati ad altezza di m 0,90, prolungato in piano per cm. 50. E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm. 70.

1.f) Qualora la rampa non sia definita da parete verticale, deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm. 10.

2. Categoria B

Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la Categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m 1,40.

ART. 119

Ascensori

1. Categoria A

1.a) In tutti gli edifici con più di due piani fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di m 1,50 di lunghezza e m 1,30 di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a m 0,90;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina di almeno m 2,00;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o, in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto, oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne a scorrimento laterale automatico.

1.b) Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.) in caso di ostruzione del vano porta. Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi. 1.c) Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse.

1.d) La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento.

1.e) Qualora siano previsti i posti-macchina riservati ai piani interrati, almeno uno degli ascensori con le caratteristiche di cui sopra deve arrivare a tale livello, nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

2. Categoria B

2.a) Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensioni interne minime di m 0,90 x m 1,30 con apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale aventi larghezza minima di m 0,80;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,40;
- posizione della bottoniera in cabina a distanza di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

3. Per entrambe le Categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino. Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa

mediante la predisposizione di parti vetrate (ascensore di tipo “panoramico”, porte non totalmente chiuse, ecc.) nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h = m 0,45 da terra).

ART. 120

Corridoi e passaggi

1. Categoria A

1.a) Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione senza asimmetrie.

1.b) Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di m 1,50.

1.c) I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe. La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucciolevole; deve essere, pertanto, realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

2. Categoria B

Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della Categoria A, ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m 1,10.

ART. 121

Porte

1. Categoria A

1.a) Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche. Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di m 0,85 con dimensione media ottimale di m 0,90. Nel caso di porte a due o più battenti deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di m 0,85, realizzato con un unico battente o con due battenti a manovra unica.

1.b) In caso di porte successive, deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno m 1,50, oltre quello eventualmente interessato dalle ante di apertura.

1.c) I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto e all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di m 0,40 dal pavimento.

1.d) Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione. Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

1.e) L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

1.f) Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di m 0,90. Nel caso di adozione nelle porte a ventola di barre o corrimani di apertura orizzontali e verticali questi devono essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità. Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche, ecc.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

2. Categoria B

Per questa categoria, la porta di accesso delle singole unità immobiliari, ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere non inferiore a m 1,10, e deve essere dotata almeno di una anta della dimensione minima di m 0,80. Per quanto possibile, occorre tener conto delle prescrizioni relative alla Categoria A.

ART. 122

Pavimenti

1. I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli. Devono essere realizzati con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.
2. Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali, ad esempio, quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc. Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea, al fine di evitare possibili ostacoli al moto dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.
3. Deve essere assicurata nel tempo la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

ART. 123

Locali igienici per disabili

1. Categoria A

- 1.a) Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte impedito capacità motorie, i locali igienici devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati.
- 1.b) In ogni caso non meno di uno dei locali igienici, devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe. Per edifici di notevoli dimensioni, tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50.
- 1.c) La porta di accesso deve avere una luce netta minima di m 0,85 e deve essere sempre apribile verso l'esterno. Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di m 1,80 x m 1,80.
- 1.d) Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione.
- 1.e) La tazza Wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro una distanza tale da consentire a chi usa il water un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parte laterale (destra di chi entra). Pertanto l'asse della tazza deve essere posto ad una distanza minima di m 1,40 dalla parete laterale sinistra e ad una distanza di m 0,40 dalla parete laterale destra. La distanza tra il bordo anteriore della tazza e la parete posteriore deve essere di almeno m 0,80. L'altezza del piano superiore della stessa deve essere di m 0,50 dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza Wc, porta-carta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.
- 1.f) Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza lateralmente all'accesso. Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di m 0,80 dal pavimento, del tipo a mensola, in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle. Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia, in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva. Lo specchio

deve essere fissato alla parete superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra mt. 0,90 e mt. 1,70 di altezza dal pavimento.

1.g) Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad una altezza di m 0,80 dal pavimento e ad una distanza di cm. 5 dalla parete. Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di m 0,80 fissato nella faccia interna della porta in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

1.h) E' necessario, inoltre, prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto, e opportunamente controventati alle pareti. Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza Wc, ad una distanza dell'asse Wc di cm. 40 e dalla parete posteriore di cm. 15, in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra. Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza Wc ad una distanza di cm. 30 dal bordo anteriore della tazza e di cm. 15 dalla parete laterale destra, in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra. I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

1.i) Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone posto in prossimità della tazza, con soneria ubicata in luogo appropriato, al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

2. Categoria B

In tutte le unità immobiliari residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale m 1,80 x m 1,80;
- porte di accesso con luce netta minima pari a m 0,80.

ART. 124

Locali di ufficio accessibili al pubblico

1. Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie. Detti locali devono essere raggiungibili esclusivamente, o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe ovvero mediante ascensore. I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

2. Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa. In tale ambiente possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili. In tali uffici la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo deve essere almeno mt. 1,50 e lateralmente di almeno m 1,20, al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

3. Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza. In tali uffici deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una

ordinata attesa con posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

4. Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida- persone, queste devono essere di larghezza utile minima di mt. 0,70 ed avere lunghezza minima di m 4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di m 1,20 dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete. Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello dei corrimano di m 0,90. Il piano di lavoro dello sportello su bancone continuo o su parete deve avere un'altezza minima pari a m 0,80 dal pavimento. Il piano di lavoro dello sportello su bancone continuo o su parete deve avere un'altezza minima pari a m 0,80 dal pavimento.

5. Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra m 1,10 e m 1,80 di altezza dal pavimento.

CAP. XIII - PUBBLICI ESERCIZI**ART. 125****Classificazione**

1. Ai soli fini del presente Regolamento, e per l'indicazione dei requisiti edilizi e igienici minimi, i pubblici esercizi sono così classificati:

- Categoria A: Ristorazione.
- Categoria B: Bar e Bar-Pub.
- Categoria C: Sale da gioco, locali di spettacolo.
- Categoria D: Esercizi di produzione e somministrazione (negozi, botteghe artigiane, ecc.).

2. Per le categorie A, B e C l'altezza minima dei vani deve essere di m 3,20. Per la categoria D l'altezza minima deve essere di m 2,80.

ART. 126**Dotazione di unità igieniche per il pubblico**

1. Tutte le unità igieniche in dotazione degli esercizi debbono essere conformi ai requisiti fissati dalla normativa vigente (Art. 28 DPR 327/80 e s.m.i.), nonché devono avere accesso diretto dall'esercizio stesso.

2. Per le categorie A e B devono essere previste le seguenti dotazioni:

- fino a 50 posti tavola: 2 unità igieniche singole, divise per sesso;
- da 51 a 100 posti tavola: 2 unità igieniche doppie, divise per sesso;
- da 101 a 150 posti tavola: 2 unità igieniche triple, divise per sesso.

3. Per gli esercizi con maggiore capacità ricettiva potrà richiedersi una dotazione di unità igieniche proporzionalmente più elevata.

4. Per la categoria B deve essere prevista almeno un'unità igienica singola.

5. Per la categoria D non è prescritta alcuna unità igienica per il pubblico.

ART. 127**Cucine**

1. Gli esercizi di categoria A devono essere dotati di: cucina, dispensa, zona lavaggio e preparazione verdure, deposito. La dispensa deve essere ubicata in vano autonomo, aerato direttamente o indirettamente, e con lato minore non inferiore a m 1,50, comunicante direttamente con la cucina. Il lavaggio e preparazione verdure può essere ubicato nello stesso vano della cucina, a condizione che sia collocato in zona separata, servita da un distinto percorso.

2. Per gli esercizi di categoria B definiti Bar-Pub dovrà essere prevista una zona o un vano di almeno 10 mq riservata alla preparazione dei cibi freddi.

ART. 128**Occupazione di suolo pubblico per strutture esterne ai pubblici esercizi**1. Strutture ammesse

1.a) Su tutto il territorio del comune, salvo prescrizioni particolari o divieti dettati da specifico regolamento comunale, è ammessa l'installazione di strutture esterne ai pubblici esercizi come “gazebo”, pergolati o paravento, unicamente con carattere di precarietà, ancorché fissate al suolo e/o alle pareti dei pubblici esercizi stessi.

1.b) Tali strutture devono comunque potere essere rimosse nell'arco di 24 ore per esigenze legate allo svolgimento di manifestazioni o altre necessità evidenziate dal Comune. La mancata rimozione da parte del soggetto utilizzatore comporta che la stessa avvenga da parte del Comune senza ulteriore preavviso, con spese a carico del soggetto utilizzatore stesso, senza che possano essere imputati al Comune gli eventuali danni alle strutture a seguito della rimozione.

1.c) L'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico mediante tali strutture può essere rilasciata solo a tempo determinato per un periodo non superiore a 5 anni.

1.d) L'autorizzazione può essere revocata per mancato rispetto delle prescrizioni, secondo le modalità previste dai vigenti Regolamenti.

2. Caratteristiche della struttura

2.a) Le misure massime dei gazebo pergolati o paravento, non possono superare il doppio della superficie commerciale dell'esercizio e comunque non oltre i 100 mq in strutture modulari delle dimensioni massime di mq. 25.

2.b) La struttura infissa o appoggiata al terreno deve in ogni caso garantire l'agevole transito dei pedoni per almeno m 2 di larghezza.

2.c) Lo spazio non occupato dalla struttura non deve essere interessato da tavoli, sedie, tabelloni o altro accessorio od insegna.

2.d) Gli eventuali sporti di copertura, comunque di sporgenza inferiore ai cm 50, devono rispettare l'altezza minima di m 2,20 dal piano di calpestio dei marciapiedi.

2.e) La struttura deve consentire la visibilità su tutti i lati e non può essere schermata con tende ed altro, eccettuate piccole strutture di protezione opache sino a cm.70 da terra ed eventuale superiore struttura, in vetro o graticcio, sino ad una massimo di m.1,50 da terra.

2.f) Al fine di consentire il passaggio dei pedoni, l'altezza minima della struttura deve essere non inferiore a m 2,50.

2.g) Possono altresì essere autorizzate pedane ove strettamente necessario per pareggiare il livello del suolo, con prescrizioni in ordine al mantenimento dello stato del suolo.

2.h) Le strutture devono essere consone ai luoghi ed improntate a sobrietà.

3. Procedura per il rilascio dell'autorizzazione

Le domande di occupazione di suolo pubblico mediante strutture precarie esterne ai pubblici esercizi devono essere presentate allo Sportello Unico del comune corredate della seguente documentazione in quattro copie redatte da tecnico abilitato:

- planimetrie in scala 1:500, 1:200, 1:50 rispettivamente per inquadramento urbanistico, planimetria generale e pianta sezioni prospetti a colori
- idonee fotografie e disegni a colori rappresentativi dell'inserimento della struttura nel luogo.

CAP. XIV - DISCIPLINA DEI FABBRICATI RURALI**ART. 129****Definizione e disciplina generale per i fabbricati rurali**

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli che:

- svolgono funzione di abitazione principale dell'imprenditore agricolo a titolo principale e del personale che lo coadiuva, ai sensi della normativa vigente (L. 153/1975 e s.m.i.);
- sono destinati a ricovero ed allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

2. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli che si assimilano, per le caratteristiche interne, agli edifici abitati urbani.

3. Qualsiasi intervento di nuova costruzione in ambito agricolo deve essere sottoposto al rilascio di Permesso di Costruire e il progetto deve essere sottoposto al parere della Commissione locale per il Paesaggio.

4. Indici e parametri urbanistici per l'edificazione negli ambiti agricoli è stabilita dallo strumento urbanistico comunale vigente (PUC). Ai fini del calcolo del rapporto planivolumetrico dell'edificazione potenziale si deve comunque tenere conto delle già volumetrie esistenti, da computare come ai sensi della normativa statale e regionale vigente in materia e in ogni caso escludendo quelle presenti alla data di entrata in vigore della L. 765/1967.

ART. 130**Norme edilizie e condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali**

1. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente RUEC. In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, nei limiti dettati anche dalla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia tradizionale, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i locali di abitazione di debbono avere un'altezza netta minima interna di m 3,00 per il piano terreno e di m 2,70 per i piani superiori;
- i locali abitabili devono avere la superficie minima di almeno mq. 8; le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 1,20; le pareti intonacate e imbiancate, i pavimenti con superficie dura e liscia;
- devono essere riconvertite le stalle e i ricoveri del bestiame sottostanti le abitazioni, che opportunamente sistemati potranno essere utilizzati come depositi;
- l'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno un metro.

2. Le costruzioni rurali destinate ad abitazione devono essere isolate in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e costruite, di regola, nelle zone più elevate del podere, in luogo asciutto.

3. I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben areati, con intonaco civile alle pareti ed al soffitto, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

4. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che:

- il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno m 1,00 sopra il livello massimo della prima falda acquifera;
 - il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione sia sopraelevato di almeno m 0,30 rispetto al piano campagna e munito di vespaio ventilato; per le località soggette ad inondazione il Comune potrà prescrivere nel titolo abilitativo un dislivello maggiore.
5. L'Ufficio comunale competente (SUE) può comunque imporre in sede di rilascio del titolo abilitativo provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.
6. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire evitando ogni ristagno. Cortili, aie e giardini annessi devono essere altresì provvisti di scolo delle acque meteoriche.
7. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.
8. Sono vietati pavimenti in terra battuta.
9. Le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono garantirne l'esercizio in condizioni di sicurezza. È vietato l'uso di scale mobili o raccordate al piano superiore mediante botola.
10. Al fine di evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte una fascia, eventualmente rialzata, della larghezza minima di m 1,00 pavimentata con grès, cotto, battuto di cemento o materiali equivalenti.
11. Canali di gronda e tubi fluviali sono obbligatori.
12. Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica anche prodotta con generatore autonomo.

ART. 131

Norme igieniche e controlli sanitari

1. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile, prelevata da condotta o da pozzo costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa, o da cisterna igienicamente costruita e protetta.
2. Le cisterne sono permesse per uso potabile solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso. Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.
3. In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato da competente e autorizzato laboratorio di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria (A.S.L.) competente per territorio.
4. La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero, con pavimento non permeabile, con adeguata pendenza verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.
5. Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno. In alloggi di nuova costruzione i servizi igienici devono rispettare le norme indicate ai precedenti articoli.

6. Per lo scarico delle acque piovane nere e luride devono osservarsi le disposizioni dei precedenti articoli. Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

7. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

8. I locali destinati a stalla, porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere separati dalle abitazioni.

9. Il Comune, nella figura del Sindaco o su richiesta votata dagli organi elettivi comunali, può disporre ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, da parte della A.S.L. competente per territorio e di tecnici comunali, a: cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatare la rispondenza alle norme del presente Regolamento Edilizio. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, l'Ufficio comunale competente può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

ART. 132

Edifici per il ricovero degli animali

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti, purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione.

2. Gli edifici destinati al ricovero degli animali non devono prospettare sulla pubblica via dalla quale devono distare almeno m 10,00 oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

3. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

4. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo, ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche idonee al tipo di allevamento. Debbono avere un'altezza non minore a m 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) e illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione devono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche e insetti. Debbono altresì avere una cubatura di almeno mc. 30 per capo; gli ovili e i porcili di almeno mc. 15 per capo.

5. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

6. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, devono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie e abbeveratoi debbono avere angoli lisci e arrotondati.

7. Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati. Per la tenuta del letame e per la costruzione e

l'ubicazione delle concimaie, valgono le prescrizioni del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i., le disposizioni prefettizie o regionali intervenute, nonché le norme dell'articolo seguente.

ART. 133

Concimaie e letamai

1. Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti, a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e devono distare non meno di m 30,00 da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.
2. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.
3. I letamai, e gli annessi pozzetti per i liquidi, devono avere il fondo e le pareti resistenti e impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.
4. Il Comune, ove lo ritenga necessario, per evitare l'inquinamento dell'aria e dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto e imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.
5. Il Comune, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità, anche ricorrendo al parere dell'autorità sanitaria competente (ASL).
6. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.
7. L'installazione di serre è normata da specifico articolo del presente Regolamento.

ART. 134

Norme per la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole

1. Ai sensi della normativa regionale vigente, sono considerati impianti serricoli le strutture idonee a determinare lo sviluppo e la produzione delle colture orto - frutto - floricole a ciclo stagionale o ininterrotto: costituiscono opere di miglioramento fondiario finalizzate all'elevazione dei redditi in agricoltura, alla salvaguardia dei livelli occupazionali, alla valorizzazione dell'impresa agricola.
2. Gli impianti di cui al presente articolo possono essere realizzati da imprenditori agricoli, singoli od associati, purché conducano fondi agricoli in base ad un titolo legittimo. Possono altresì realizzare impianti serricoli le società e le cooperative che abbiano beneficiato, ovvero si trovino nelle condizioni per beneficiare, di agevolazioni previste dalla legislazione a favore della imprenditoria giovanile, nonché da norme comunitarie, statali e regionali.
3. La realizzazione degli impianti serricoli è subordinata alla presentazione di una D.I.A., fermo restando quanto previsto al precedente comma. La D.I.A. di cui al comma 7 va corredata, oltre che dalla documentazione prevista dal precedente articolo 7, anche da un atto unilaterale d'obbligo che preveda il mantenimento della destinazione dell'impianto a servizio della attività agricola, da trasciversi, a cura e spese dell'obbligato sui registri della proprietà immobiliare.

4. Ai sensi della normativa regionale vigente (L.r. n. 19/2001 e s.m.i.), chiunque intraprenda la realizzazione di impianti serricoli senza il titolo abilitativo richiesto (D.I.A.), è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini previsti dalla normativa stessa e/o dai regolamenti comunali in materia. La sanzione è irrogata e introitata dal Comune. L'inadempiente dovrà provvedere alla sistemazione ed al ripristino del terreno interessato dagli impianti abusivi e, ove a ciò non ottemperi, provvederà il Comune addossando le spese al trasgressore.

5. La realizzazione di impianti serricoli nelle aree soggette a vincoli (diretti o indiretti) imposti da leggi statali e regionali o da prescrizioni degli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, della sicurezza del traffico è subordinata al previo nulla – osta/autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

6. Gli impianti serricoli possono realizzarsi, esclusivamente, nelle parti di territorio individuate come Zone Omogenee "E" o assimilabili. E' altresì possibile la realizzazione di impianti serricoli, anche in aree non ricadenti nelle Zone Omogenee "E" alle seguenti e concorrenti condizioni:

- che le stesse risultino, da almeno un decennio e documentalmente, destinate, ininterrottamente, ad attività agricola da parte dei soggetti di cui al successivo comma 6;
- che le stesse si trovino al di fuori del centro abitato e del centro edificato delimitato ai sensi della normativa regionale vigente (L.r. n. 17/1982 e s.m.i.).

7. E' inoltre possibile la realizzazione di impianti serricoli anche in aree gravate da vincoli espropriativi decaduti, per il decorso del termine quinquennale e non reiterato, purché ricorrano unitariamente le condizioni oggettive ed i requisiti soggettivi appena riportati nel presente articolo.

8. Non è consentita, comunque, la realizzazione di impianti serricoli in aree destinate da PUC o da PUA vigenti ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché ad altre opere pubbliche.

9. E' vietata la realizzazione di impianti aventi, al colmo, un'altezza superiore a m 3 (tre) ed una superficie superiore al 90% di quella aziendale. La distanza dai confini non può essere inferiore a m 3 dai fondi finitimi, a m 5 dalla viabilità pubblica, a m 10 dai fabbricati destinati a civili abitazioni. La distanza dalla viabilità pubblica è ridotta a m 3 ove trattasi di strade di interesse meramente locale. Per i fondi finitimi, in presenza di specifici accordi scritti tra le parti, si prescinde dal rispetto delle distanze indicate nel precedente comma.

10. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedono, per il relativo assemblaggio, l'esecuzione di opere murarie ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra strettamente necessarie all'ancoraggio dei detti impianti.

11. Le chiusure laterali degli impianti serricoli, così come la copertura, devono essere realizzate con materiali che consentono, dall'esterno, la visione e il controllo delle colture. Sono, comunque vietate soluzioni compositive compatte suscettibili, anche in assenza di opere, di mutamento di destinazione d'uso, ovvero soluzioni che richiedono, all'atto della dismissione dell'impianto, attività di demolizione e non di semplice smontaggio.

12. Gli impianti serricoli devono essere provvisti di opere necessarie per il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio degli impianti. La relativa realizzazione va effettuata nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro, di misure antincendio nonché di tutela delle acque dall'inquinamento.

CAP. XV - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**ART. 135****Campeggi liberi occasionali**

1. La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzato da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ufficio Comunale competente.
2. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.
3. Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; l'Ufficio competente può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.
4. In caso di campeggi liberi occasionali in concomitanza di eventi temporanei, ulteriori prescrizioni igieniche saranno richieste all'autorità sanitaria competente per territorio (ASL), con particolare riguardo alla dotazione di servizi igienici mobili.

ART. 136**Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico**

1. La sosta continuata, per un periodo superiore a quindici giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dall'Ufficio Comunale competente ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.
2. Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza l'Ufficio Comunale competente può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.
3. Durante la sosta, le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; da detti veicoli non possono essere asportate le ruote.

ART. 137**Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

1. Nelle zone omogenee del P.R.G., con esclusione della zona "A", è consentito l'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.

2. Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate su suolo pubblico o privato, in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).
3. Dette costruzioni non devono, comunque, essere collocate nei pressi di incroci stradali, non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare o ostacolare la percezione della segnaletica stradale o toponomastica. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'areazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50 e, comunque, non inferiore a un terzo della larghezza totale del marciapiede stesso.
4. È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2.
5. Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti o di belvedere su viste panoramiche.
6. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i mq 6 e l'altezza massima totale non può superare i m 3.
7. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinare.
8. Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.
9. Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il traffico. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e alla relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sotto il profilo igienico e della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o delle attrezzature di servizio.
10. Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni o spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile. L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART. 138

Depositi di materiali su aree scoperte

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.
2. Sono ammessi nelle zone produttive, a condizione che non costituiscano, a parere del Comune e sentita la A.S.L. (azienda sanitaria) competente per territorio, bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.
3. Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.
4. Per i depositi eseguiti senza autorizzazione, l'Ufficio competente promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 139**Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere**

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dall'Ufficio comunale competente, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione e a tutela dell'incolumità pubblica. Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART. 140**Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami**

1. La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione da parte degli Uffici comunali e della A.S.L. (azienda sanitaria) competenti.
2. Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.
3. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.
4. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Ufficio comunale competente, in modo da non determinare ristagni d'acqua.
5. L'autorizzazione deve indicare il periodo massimo di deposito e di accumulo consentito.

ART. 141**Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico**

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio comunale competente, il quale può accordarla quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.
2. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, ripristinare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio comunale competente, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
3. L'Ufficio comunale competente può, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento Edilizio.
4. Il richiedente è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.
5. Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed l'Ufficio comunale competente può prescrivere la costituzione di un deposito cauzionale presso la Tesoreria comunale, per rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

ART. 142**Trivellazione ed escavazione i pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere**

1. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ufficio Comunale competente, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nullaosta di altri organi statali e regionali.
2. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare.
3. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso. L'autorizzazione non può comunque essere concessa entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.
4. Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
 - permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
 - consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche.
6. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile degli Uffici comunali competenti, sentita la A.S.L. (azienda sanitaria) competente per territorio, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora siano indispensabili per evitare un eccessivo numero di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.
7. È vietato utilizzare, senza autorizzazione del Comune, l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

ART. 143**Taglio dei boschi**

1. I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali e provinciali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

2. Sono esclusi dall'osservanza del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 144

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

1. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio comunale competente, subordinatamente all'acquisizione del nullaosta dell'Ente proprietario della strada. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponticelli senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

2. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali, evitando che defluiscano sul piano viabile.

3. L'autorizzazione non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione o lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

CAP. XVI – DISCIPLINA DEGLI ONERI CONCESSORI**ART. 145****Disciplina degli oneri concessori**

1. La disciplina generale del contributo di costruzione da versarsi al Comune per il rilascio di un titolo abilitativo oneroso, è riportata nel D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Esso risulta composto dagli oneri di urbanizzazione e dai costi di costruzione.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono fissati dai parametri della delibera del Consiglio Regionale della Campania n. 119/1 del 28/07/1977, aggiornata dallo stesso organo con deliberazione n. 208/5 del 26/03/1985. Tali oneri sono precisati con delibera di Consiglio Comunale per determinare le specifiche modalità di calcolo.
3. Gli oneri di urbanizzazione vanno aggiornati ogni cinque anni (Art. 16, comma 6, D.P.R. 380/2001).
4. I Costi di costruzione sono fissati, sulla base del D.m. 20 giugno 1990, con delibera di Consiglio Comunale per determinare le specifiche modalità di calcolo. Essi vanno aggiornati annualmente in base alle variazioni accertate dall'ISTAT.

ART. 146**Regolamento comunale per le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione**

Il Consiglio Comunale, entro due anni dalla data di approvazione Regolamento comunale per la realizzazione diretta di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione è stato approvato con delibera di C.C. n°33 del 09/10/2006. Esso viene allegato al presente RUEC, a legislazione vigente.

CAP. XVII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**ART. 147****Provvedimenti per costruzioni pericolanti**

1. Nel caso che una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato puntellamento.
2. L'Ufficio Comunale competente, dopo opportuni accertamenti e mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine per il suo completamento.
3. In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate nell'intimazione ad eseguire i lavori, il medesimo Ufficio competente provvede, a cura e spese del proprietario inadempiente, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

ART. 148**Responsabilità degli esecutori di opere**

1. Il soggetto richiedente e/o proprietario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.
2. L'Ufficio Comunale competente può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.
3. Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione di ponti, barriere e recinzioni posti a servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni. In caso di inadempienza l'Ufficio comunale competente può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario, fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 149**Requisiti di sicurezza per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

3. Accesso alla copertura

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

3.a) L'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore di 0,70 metri ed altezza maggiore o uguale a 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.

3.b) L'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq.

3.c) L'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

- superficie maggiore o uguale 0,50 mq.;
- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere maggiore o uguale 0,70 ml; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 ml nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
- se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale 0,80 ml;

3. d) L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

4. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es. scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

5. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno dell'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

6. Dispositivi di ancoraggio

6.a) I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

6.b) Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

6.c) I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

6.d) Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di denuncia di inizio attività edilizia.

7. A lavori ultimati

A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza alle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

8. Edifici con estese superfici finestrate

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

9. Informazioni

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza). Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature temporanee necessarie. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fisici per accedervi.

CAP. XVIII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**ART. 150****Adeguamento e miglioramento igienico dei fabbricati esistenti**

1. Gli edifici esistenti, che non rispondono in tutto o in parte alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.
2. L'Ufficio Comunale competente, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Edilizia e/o la commissione locale del Paesaggio, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.
3. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sopra passaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.
4. Nei fabbricati esistenti devono essere apportati i necessari miglioramenti igienici. Questi comprendono l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.
5. L'Ufficio Comunale competente, sentito il parere della A.S.L. (azienda sanitaria), può dichiarare inabitabili, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano un livello igienico adeguato.

ART. 151**Norme abrogate**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ART. 152**Inadempienza delle disposizioni regolamentari**

1. La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Edilizio, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.
2. Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle amministrazioni statali, l'Ufficio Comunale competente ne informa le autorità ministeriali competenti, attraverso il relativo ufficio periferico.

ART. 153

Deroghe

1. Limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento.
2. Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi ai sensi e nei limiti della normativa vigente (Art. 3 L. 1357 del 21/12/55; Art. 41 quater L. 1150/42).
3. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e degli indici volumetrici, nonché ai parametri De e Dc.