



COMUNE DI AGROPOLI

PROVINCIA DI SALERNO

REGIONE CAMPANIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROVINCIA DI SALERNO

RIMODULAZIONE DEFINITIVA A SEGUITO DELLA CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI.

IL SINDACO

dott. Roberto Antonio Mutalipassi

PROGETTAZIONE – UTC

arch. Gaetano Cerminara

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DELL'UFFICIO DI PIANO

arch. Gaetano Cerminara

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

geom. Sergio Lauriana

CONSULENTI UFFICIO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE SOCIO- ECONOMICA

arch. Antonio Elia Sica

ing. Pasquale Di Luccio

arch. Luca Giubileo

TITOLO TAVOLA Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale		PROTOCOLLO
	Approvato con Delibera C.C. n. _____ del 23/02/2023	NUMERO TAVOLA A.1_OSS
DATA Dicembre 2022		



CAPO I - NORME PRELIMINARI.....	7
Articolo 1 - Natura del regolamento urbanistico edilizio.....	7
Articolo 2 - Rapporto con il PUC, con gli Atti di Programmazione degli Interventi e con i Piani Urbanistici Attuativi.....	7
CAPO II - STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE.....	8
Articolo 3 - Standard urbanistici e monetizzazione.....	8
Articolo 4 - Urbanizzazioni primarie.....	9
Articolo 5 - Urbanizzazioni secondarie.....	9
Articolo 6 - Monetizzazione: criteri, modalità operative, valori parametrici:.....	10
CAPO III - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	13
Articolo 7 - Definizioni di categorie edilizie.....	13
Articolo 8 - Parametri edilizi.....	15
Articolo 9 - Parametri urbanistici	18
Articolo 10 - Parametri ecologici.....	19
Articolo 10 bis – Prescrizioni edilizie	20
CAPO V - TIPI DI INTERVENTO	22
Articolo 15 - Definizione degli interventi	23
PARTE II NORME PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	27
CAPO I - TITOLI ABILITATIVI PER LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE	27
Articolo 18 - Certificato di destinazione urbanistica.....	27
Articolo 17 - Attività edilizia libera	28
Articolo 19 - Titoli abilitativi	28
Articolo 20 - Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio	29
Articolo 24 - Opere soggette a permesso di costruire	30
Articolo 25 - Varianti	31
Articolo 26 - Interventi di demolizione	31
CAPO II - NORME PROCEDURALI	32
Articolo 27 - Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA.....	32
Articolo 28 - Permesso di costruire.....	33



Articolo 29 - Nuova istanza di permesso di costruire	35
Articolo 31 - Verifica della conformità dei progetti	35
Articolo 32 - Opere a carattere precario e temporaneo	36
Articolo 33 - Interventi urgenti	36
Articolo 34 - Manufatti stagionali	37
Articolo 35 - Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere	37
Articolo 36 - Lavori di sicurezza	37
Articolo 37 - Lavori di interesse pubblico	38
CAPO III - DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO	38
Articolo 38 - Documenti da allegare alla segnalazione certificata di inizio attività	38
Articolo 39 - Documenti da allegare alle istanze di permesso di costruire	39
Articolo 40 - Elaborati grafici da allegare alle istanze - Nuova Edificazione	41
Articolo 41 - Elaborati grafici da allegare alle istanze -Interventi di Recupero	42
Articolo 42 - Elaborati grafici - Interventi di Demolizione	44
CAPO IV - ESECUZIONE DEI LAVORI	44
Articolo 43 - Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici	44
Articolo 44 - Disciplina generale del cantiere di costruzione	45
Articolo 45 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	46
Articolo 46 - Prescrizioni in materia di rumore	46
Articolo 47 - Scavi	46
Articolo 48 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici	46
Articolo 49 - Recinzioni provvisorie	47
Articolo 50 - Strutture provvisionali del cantiere di costruzione	47
Articolo 51 - Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni	47
Articolo 52 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico	48
CAPO V - CONCLUSIONE DEI LAVORI	48
Articolo 53 - Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di agibilità	48
Articolo 54 - certificato di agibilità	49
Articolo 55 - Dichiarazione di inagibilità	49
Articolo 56 - Contributo di costruzione	49
CAPO VI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	50



Articolo 57 - Generalità	50
Articolo 58 - Contenuto dei piani urbanistici attuativi (PUA).....	51
Articolo 59 - Procedimento di formazione dei PUA	51
Articolo 60 - Comparti edificatori.....	52
Articolo 61 - Convenzioni	53
PARTE III - DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ DEGLI EDIFICI.....	53
CAPO I - REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI.....	53
Articolo 62 - Requisiti di salubrit�	53
Articolo 63 - Caratteristiche delle fondazioni	53
Articolo 64 - Pavimento piano terreno	53
Articolo 65 - Requisiti di agibilit�	54
Articolo 66 - Scale.....	54
Articolo 67 - Ascensori	54
Articolo 68 - Coperture.....	55
Articolo 69 - Sottotetti termici	55
Articolo 70 - Sottotetti abitabili.....	56
Articolo 71 - Parcheggi pertinenziali	56
CAPO II - ESTETICA DEGLI EDIFICI.....	56
Articolo 72 - Rispetto delle esigenze di estetica edilizia	56
Articolo 73 - Decoro urbano.....	57
Articolo 74 - Impianti tecnologici	57
Articolo 75 - Obblighi di manutenzione	58
Articolo 76 - Numero civico dei fabbricati	58
Articolo 77 - Qualificazione del paesaggio urbano.....	59
Articolo 78 - Chiusura di aree.....	60
Articolo 79 - Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione	60
Articolo 80 - Protezione del patrimonio arboreo e norme per gli interventi sulle alberature private	61
Articolo 81 - Recinzioni urbane	61
Articolo 82 - Spazi per raccoglitori di RSU e per raccolta differenziata	62
Articolo 83 - Strade e viali privati	62
Articolo 84 - Spazi pubblici e di uso pubblico.....	62



CAPO III - ARREDO E ATTREZZATURA DELL'AMBIENTE URBANO.....	63
Articolo 85 - Definizioni	63
Articolo 86 - Indicatori di attività private	64
Articolo 87 - Indicatori di Attività di Pubblico Interesse	66
Articolo 88 - Edicole e Chioschi	66
Articolo 89 - Arredo privato	66
Articolo 90 - Impianti pubblicitari	67
Articolo 91 - Occupazione suolo pubblico.....	67
CAPO IV - SPAZIO APERTO PUBBLICO E DI USO PUBBLICO	67
Articolo 92 - Rete viaria e fasce di rispetto	67
Articolo 93 - Piste ciclabili	67
Articolo 94 - Parcheggi	68
Articolo 95 - Piazze e percorsi pedonali	69
Articolo 96 - Aree di verde attrezzato	70
PARTE IV PRESCRIZIONI ENERGETICO AMBIENTALI PER GLI EDIFICI	70
CAPO I - NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEL CONSUMO ENERGETICO	70
Articolo 97 - Finalita'	70
Articolo 98 - Definizioni	71
Articolo 99 - Requisiti tecnici dei componenti e degli impianti	71
Articolo 100 - Ottimizzazione del progetto	71
Articolo 101 - Regolatori di flusso luminoso	71
Articolo 102 - Progetto ed adeguamento degli impianti di illuminazione	72
Articolo 103 - Deroghe	72
Articolo 104 - Norme di salvaguardia.....	72
Articolo 105 - Sanzioni.....	72
CAPO II - NORME IN MATERIA ENERGETICO AMBIENTALE PER IL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA - EDILIZIA SOSTENIBILE	73
Articolo 106 - Disposizioni generali e obiettivi.....	73
Articolo 107 - Fonti energetiche.....	73
Articolo 108 - Modalità di progettazione	73
Articolo 109 - Uso razionale dell'acqua.....	74



Articolo 110 - Attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione (L. 90 del 2013).....	74
Articolo 111 - Inserimento delle strutture impiantistiche nell'edificio.....	76
Articolo 112 - Orientamento dell'edificio	77
Articolo 113 - Illuminazione naturale.....	77
Articolo 114 - Protezione dal sole	77
Articolo 115 - Controllo trasmittanza involucro.....	78
Articolo 116 - Predisposizioni.....	80
Articolo 117 - Materiali ecosostenibili	80
Articolo 118 - Isolamento acustico.....	81
Articolo 119 - Involucro vegetale	81
Articolo 120 - Sistemi solari passivi.....	81
Articolo 121 - Gas Radon.....	82
CAPO III - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA.....	82
Articolo 122 - Impianti geotermici e solari termici	82
Articolo 123 - Combustibile.....	82
Articolo 124 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento	83
Articolo 125 - Impianti centralizzati e contabilizzazione.....	83
Articolo 126 - Regolazione della temperatura	83
Articolo 127 - Sistemi termici a bassa temperatura.....	83
CAPO IV - IMPIANTI ELETTRICI NELL'EDILIZIA PRIVATA.....	84
Articolo 128 - Efficienza degli impianti di illuminazione	84
Articolo 129 - Inquinamento elettromagnetico interno	84
Articolo 130 - Impianti solari fotovoltaici.....	84
CAPO V - IMPIANTI IDRICI.....	84
Articolo 131 - Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile.....	85
Articolo 132 - Riciclo delle acque	85
Articolo 133 - Acque piovane	85
Articolo 134 - Riduzione dei consumi.....	85
Articolo 135 - Permeabilità delle aree esterne	86
PARTE V - MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE DEL PAESAGGIO E DELLO SPORTELLINO URBANISTICO.....	86



CAPO I - COMMISSIONE LOCALE PER I PAESAGGIO	86
Articolo 136 - Delega di funzioni in materia paesaggistica	86
Articolo 137 - Formazione della Commissione Locale Paesaggistica (CLP).....	87
Articolo 138 - Attribuzioni della Commissione Locale per il Paesaggio	88
Articolo 139 - Funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio	89
CAPO II - SPORTELLO URBANISTICO	90
Articolo 140 - Sportello urbanistico	90
PARTE VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	91
CAPO I - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	91
Articolo 141 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....	91
Articolo 142 - Modelli di riferimento e fac-simili	91
Articolo 143 - Entrata in vigore e varianti	91



PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Articolo 1 - Natura del regolamento urbanistico edilizio

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia e dello stato dei luoghi nel territorio comunale, integrando le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (**PUC**), degli atti di programmazione degli interventi (**API**) e dei relativi Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**) che saranno redatti. Esso è stato redatto ai sensi dell'Art. 28 della legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16 e s.m.i. e del suo Regolamento di Attuazione n. 5/2001, ed ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 che, al comma 4 di quest'ultimo articolo, indica che i Comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, disciplinano l'attività edilizia.
2. Il presente Regolamento recepisce lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (**RET**), di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, adottato dalla Regione Campania con Delibera n. 287 del 23/05/2017, adattandolo alle esigenze di questo Comune di Agropoli.
3. Il Ruc è lo strumento, valido a tempo indeterminato, che individua le modalità di intervento e le tipologie delle trasformazioni, nonché criteri e modalità per l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Disciplina inoltre gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici, gli spazi verdi e gli arredi urbani e specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico - ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di giunta regionale.
4. Oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, le trasformazioni del territorio devono rispettare anche gli altri regolamenti e strumenti di pianificazione comunali e territoriali nonché le leggi vigenti dello Stato e della Regione Campania; si rinvia pertanto, anche quando non riportate nel testo, alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
5. Il Regolamento urbanistico edilizio, che si compone di un unico testo normativo, si articola nelle seguenti parti:
 - la **prima parte** individua obiettivi e competenze del Ruc, definisce parametri e indici, tipi di intervento e usi;
 - la **seconda parte** riguarda la trasformazione e contiene i titoli abilitativi e le procedure e la documentazione di progetto e i piani urbanistici attuativi;
 - la **terza parte** tratta i requisiti tecnici ed estetici degli edifici e dell'ambiente urbano;
 - la **quarta parte** stabilisce le prescrizioni energetico ambientali degli edifici per il contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, per una edilizia sostenibile secondo le prescrizioni stabilite dalla Regione Campania con delibera di G.R. n. 659 del 18/04/2007, pubblicata sul B.U.R.C. n. 33 del 18/06/2007, contenente Indirizzi in materia energetico ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (**RUEC**), ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2004;
 - la **quinta parte** tratta i requisiti tecnici ed estetici degli spazi aperti;
 - la **sesta parte** disciplina le modalità di funzionamento della Commissione Locale del Paesaggio e dello sportello urbanistico. Il RUEC si conclude con le disposizioni transitorie.

Articolo 2 - Rapporto con il PUC, con gli Atti di Programmazione degli Interventi e con i Piani Urbanistici Attuativi

1. Il Ruc, in conformità al Piano urbanistico comunale, disciplina le procedure, le modalità, le tipologie, i requisiti qualitativi e prestazionali generali ed i criteri di quantificazione dei parametri



edilizi e urbanistici da applicare agli interventi e le opere, di cui alla disciplina particolare dei singoli ambiti omogenei del PUC.

2. Le disposizioni del RUEC si integrano e si coordinano con le Norme Tecniche di Attuazione specifiche dei singoli ambiti omogenei del PUC e concorrono alla compiuta disciplina e regolamentazione degli assetti, delle trasformazioni, delle utilizzazioni e delle azioni di tutela del territorio.
3. In relazione agli Atti di programmazione degli interventi costituiscono riferimento normativo i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il Ruc esplicita in merito alle definizioni di termini, dimensioni, materiali tipi d'intervento, usi, procedure.
4. Per quanto riguarda i Piani urbanistici attuativi, che si configurano come gli strumenti urbanistici che danno attuazione agli interventi di trasformazione e di riqualificazione previsti dagli Api, essi trovano nel Ruc la specificazione delle procedure inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico-edilizia.

CAPO II - STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE

Articolo 3 - Standard urbanistici e monetizzazione

1. Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.
2. In senso più generale, come “standard urbanistico” s’intende l’insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità deve essere formulato con particolare cautela, in quanto la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – la forma) e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l’altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche. Il concetto di “standard urbanistico” si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più qualitative, che tendono ad estendere la nozione all’incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private.
3. Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.
4. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:
 - a. mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b. mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
 - c. mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
 - d. mq 2,50 di aree per parcheggi (*in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 2 della L.122/1989, cfr. art.25*): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.
5. La dotazione minima di standard è elevata a mq 20 per abitante nei Comuni capoluoghi di provincia, in quelli con popolazione superiore a 50.000 abitanti ed in quelli con tasso medio di incremento demografico nell'ultimo decennio superiore al 5% ed è così ripartita: 5,0 mq/ab per istruzione; 2,5 mq/ab per attrezzature di interesse comune; 10,0 mq/ab per verde pubblico attrezzato; 2,5 mq/ab per parcheggi.



6. Per i Comuni costieri, **nel caso specifico per il comune di Agropoli**, la dotazione minima di standard è pari a 28 mq/ab ed è così ripartita: 5,0 mq/ab per istruzione; 2,5 mq/ab per attrezzature di interesse comune; 18,0 mq/ab per verde pubblico attrezzato; 2,5 mq/ab per parcheggi (*allegati alla L.R. 14/1982*).
7. Ai fini dell'osservanza dei rapporti nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.) (*Art. 3 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444*).
La quantità minima di spazi è soggetta per le diverse zone territoriali omogenee alle articolazioni e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive (*Art.4 D.M. 1444/1968*).

Articolo 4 - Urbanizzazioni primarie

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

(Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria) (Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria).

g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al **decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni**, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultra larga effettuate anche all'interno degli edifici.

(lettera aggiunta dall'art. 6, comma 3-bis, legge n. 164 del 2014)

(articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847)

Articolo 5 - Urbanizzazioni secondarie

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti :

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; (*lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988*)
- c) mercati di quartiere;
- c. delegazioni comunali;
- d. chiese ed altri edifici religiosi;
- e. impianti sportivi di quartiere;
- f. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, (*nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006*);
- g. aree verdi di quartiere (*comma aggiunto dall'articolo 44 della legge n. 865 del 1971*)

2. Dette opere hanno l'obbligo, se del caso, di essere integrate con gli standard settoriali.



Articolo 6 - Monetizzazione: criteri, modalità operative, valori parametrici:

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici.
2. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari.
3. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.
4. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.
5. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale, PUC (PRG), deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge [D.M. n.1444/68; Allegati alla L.R. n.14/82, normativa specifica di settore];
6. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.
7. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
 - qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
 - in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
 - qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc, in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
 - qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
 - per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.
8. La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.
9. Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:
 - a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa);
 - b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 Reg.Reg. n.5/2011);
 - c) **standard per cambi di destinazione urbanisticamente rilevanti. (emendamento 20),**
 - d) **standard per interventi di cui al comma 4 della L.R. n. 13/2022, nel caso di incremento di carico urbanistico;**



10. Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni *pro forma* che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati. Pertanto tali casistiche possono attuarsi nella zona "A" Centro Storico, ovvero nelle zone "B" di completamento residenziale, in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti inedificati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.
11. Il caso di cui alla lettera b), si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.
- 11.bis Il caso di cui alla lett. c) si riferisce a tutti i cambi di destinazione rilevanti sotto il profilo urbanistico come definiti dal comma 1 dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001. (emendamento 20);**
- 11.ter Il caso di cui alla lett. d) si riferisce agli interventi di ampliamento volumetrico con conseguente aumento di carico urbanistico previsti dal comma 4 della L.R. n. 13/2022;**
12. La monetizzazione degli standard è ammessa nelle zone omogenee esclusivamente nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona [sub-comparti], l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi di altra specifica e funzionale partizione/sottozona.
13. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.
14. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.
15. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.
16. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita ~~determinazione dirigenziale~~, a cui farà seguito il deliberato della Giunta Comunale **deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole del responsabile dell'ufficio tecnico;**
17. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.
18. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.



19. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato utilizzando, come principio base, i seguenti criteri: per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) del punto 2:

- Mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa): il corrispettivo è fissato nella misura pari al 40% (quaranta per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;
- mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 60% (sessanta per cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;
- qualora la mancata cessione sia riferita ad aree per parcheggi la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il 100% (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere, da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale;
- ***mancata cessione di standard di cui alle lett. c) e d) del comma 9 del presente articolo: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 60% (sessanta per cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;***

Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù ecc. Pertanto, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nella stessa zona omogenea. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie sarà richiesta una "somma" ogni volta variabile. In conclusione, al fine della determinazione del prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard dai suoli compresi nel comparto, il RUEC/PUC deve suddividere il territorio comunale in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli all'atto della formazione dello stesso PUC.

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

21. Le aree oggetto di monetizzazione hanno la destinazione urbanistica di "Verde privato" e pertanto non possiedono alcuna potenzialità volumetrica. In tali aree, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PUC e/o del Piano Attuativo, possono essere comunque realizzate edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependance, garage, attrezzature sportive, campetti da gioco, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc) la cui volumetria derivi da altre aree edificabili.



CAPO III - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 7 - Definizioni di categorie edilizie

1. Gli interventi e le opere edilizie consentite dal PUC e dai relativi PUA sono sottoposte alla disciplina del presente R.U.E.C. il quale recepisce il quadro delle definizioni uniformi di cui all'allegato b) alla Deliberazione di Giunta Regionale Campania n. 287 del 23/05/2017.

Si adottano, pertanto, le seguenti definizioni:

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

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

per costruzioni s'intendono le opere edilizie realizzate, entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno, non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il Nuovo Codice della Strada, e costituiscano costruzioni aggiuntive o sostitutive rispetto all'originario stato del suolo e dei luoghi, quali edificazioni in genere, nonché quant'altro comporti la realizzazione di manufatti;

per trasformazioni s'intendono le azioni costruttive volte a realizzare nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente, ivi comprese le lottizzazioni del suolo;

per riqualificazione s'intendono le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.

2. Per le costruzioni edilizie si definiscono:

- **Piano:** lo spazio delimitato dalle pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato dal pavimento e dal soffitto, orizzontale, inclinato o curvo, che può essere:
 - a) *fuori terra:* piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
 - b) *interrato:* piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota pari o inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
 - c) *seminterrato:* piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (massimo su due lati) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore, al massimo di 50 cm, rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio;
- **Sottotetto:** spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- **Soppalco:** partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- **Fronte:** la proiezione ortogonale su un piano verticale della parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane o dalla linea di gronda nelle coperture a falde, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva;



- **Unità immobiliare:** un complesso edilizio costituito da vani, vani accessori e superfici pertinenziali balconate o terrazzate, funzionalmente autonomo, con ingresso (o ingressi) indipendente a esclusivo servizio dell'unità immobiliare;
- **Loggia/Loggiato:** elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.;
- **Portico/Porticato:** elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.;
- **Terrazza:** elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.;
- **Balcone:** elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.;
- **Tettoia:** elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.;
- **Spazi interni scoperti** sono:
 - a) *cortile* (spazio interno con perimetro delimitato da facciate interne dell'edificio);
 - b) *corte* (cortile coperto su un lato);
 - c) *cavedio* (spazio interno con collegamento all'esterno solo in sommità, da utilizzare per la sistemazione di canalizzazioni degli impianti tecnici dell'edificio);
 - d) *patio* (spazio interno ad una unità immobiliare e ubicato allo stesso livello di quest'ultima, che lo attornia su tutti i lati);
- **Pensilina:** elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno;
- **Veranda:** locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
- **Chiosco:** i manufatti provvisori, di superfici, altezze e volumi modesti, senza servizi igienici, per vendite al minuto, per funzioni di biglietterie, di guardiana e di altre attività complementari e compatibili;
- **Elementi di arredo di spazi esterni** sono sistemazioni del verde con essenze arboree, cespugli o prati, con l'inserimento di elementi costruiti, scultorei e architettonici destinati ad esclusiva destinazione di arredo formale e funzionale per la più gradevole fruizione degli spazi esistenti del tipo:
 - a) *gazebo*, costruzione in legno e/o metallo priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta in legno, tessuto, stuoie, o da rampicanti vegetali, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3, aperta su tutti i lati;
 - b) *pergolato*, costruzione in legno e/o metallo priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura vegetale;
 - c) *grillages*, struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze rampicanti non delimitante spazi;
- **Pertinenza:** opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.



- **Volume tecnico:** sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Non costituiscono volume tecnico gli stenditoi ancorché aperti su tutti i lati e le soffitte con pendenza superiore al 35%. A titolo esemplificativo, rientrano tra i volumi tecnici: volumi strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli elevatori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, i sottotetti non accessibili asserviti alla costruzione quale spazio vuoto utile all'isolamento termico ecc. Costituisce volume tecnico anche il sottotetto accessibile e praticabile, con pendenza delle falde sempre pari o inferiore al 35%, altezza massima all'intradosso del colmo pari a ~~2,80~~ **3,20 mt. (emendamento 21)** e altezza alla gronda pari a 0,50 mt. rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio. *In tali casi, ai fini del ricircolo dell'aria e dell'illuminazione del sottotetto, è consentita la realizzazione di lucernari e di abbaini, quest'ultimi in numero massimo di due per falda e della larghezza massima esterna non superiore a mt 2,20 emendamento 21).* La sistemazione dei volumi tecnici, in ogni caso, non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio e dell'ambiente circostante.
- **Impianti Tecnologici:** si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di condizionamento o refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne ed i cavi televisivi, i pannelli solari e le pompe di calore ed ogni altro tipo di impianto che dovesse rendersi necessario in seguito a sopraggiunte nuove esigenze tecnologiche.
- **Infrastrutture primarie:** le sistemazioni urbane ed extraurbane per la viabilità e la mobilità, di relazioni sul territorio e per i sottoservizi;
- **Infrastrutture secondarie:** il complesso delle attrezzature pubbliche (standard urbanistici) e dei servizi di interesse pubblico.

Articolo 8 - Parametri edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, per "terreno sistemato" s'intende la configurazione della superficie del terreno circostante l'edificio quale risulta dalla realizzazione delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza, da prevedere obbligatoriamente in ciascun progetto edilizio, ovvero dalla sistemazione, in atto o prevista da progetti approvati, degli spazi pubblici su cui l'edificio sia eventualmente prospiciente.

2. Definizioni:

St – Superficie totale – mq: somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Sl – Superficie lorda – mq: somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

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

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



- i portici/porticati, ad uso privato, per un massimo del ~~30%~~ **40% (emendamento 22)** della superficie utile del piano (diversamente costituisce volume per il 50 % dell'effettivo volume) e le gallerie pedonali ad uso pubblico;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- i piani interrati su almeno tre lati, quando facciano parte di edifici pubblici, ovvero quando siano destinati a garage e/o deposito e/o cantine purché non abbiano altezza interna superiore a metri 2,40
- i volumi tecnici e i locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio (cabine elettriche, locali caldaie, locali serbatoi idrici, locali per la raccolta dei rifiuti e simili) per un massimo del 5% della SU del piano;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- nei soli casi di edifici destinati ad attività ricettive (alberghiere ed extralberghiere) le seguenti superfici purché finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoisometrico durante tutto l'arco dell'anno:
 - o verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%, ed il volume o la superficie delle serre non superi il 20% del volume o della superficie dell'intero edificio;
 - o spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.

Sc – Superficie complessiva – mq: somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

Superficie calpestabile: superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

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



Slp – Superficie utile lorda – mq.: È la somma delle superfici di ogni livello delle costruzioni delimitate dal filo esterno delle murature perimetrali. Non costituisce Slp la porzione della superficie di ogni livello occupata dalla tompagnatura per la parte di questa eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 50 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto.

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

Hf - Altezza delle fronti - mt.: È la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna precedente l'intervento e la linea di gronda della falda o del timpano, nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- ventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili non possono superare l'altezza di metri 1,00;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purché d'altezza non superiore a metri 1,00;
- i volumi tecnici.

Possono eccedere l'altezza massima, con il limite inderogabile di ulteriori metri 4,00, i seguenti manufatti:

- camini e canne di ventilazione;
- torrioni scale e ascensori con superficie strettamente limitata alle esigenze tecniche;
- manufatti finalizzati allo sfruttamento e/o produzione di energia da fonte non fossile;
- elementi impiantistici dei manufatti produttivi.

H - Altezza dell'edificio: altezza massima tra quella dei vari fronti.

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

Vt - Volume totale/Volumetria complessiva: volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

(Ve) – Volume edificabile – mc.: È il volume complessivo edilizio realizzabile, comprensivo dell'eventuale volume già esistente. Il volume edificabile va calcolato quale somma dei volumi dei singoli livelli, ottenuti come prodotto della superficie lorda (Sl) del singolo piano per la relativa altezza lorda.

Non costituisce volume edificabile:

- la parte di questo occupata dalle murature di tompagno e relative finestre per la porzione eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 45 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto;
- la parte di questo occupata dal solaio di copertura dell'immobile per la porzione eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 50 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto;
- la parte di questo occupata dalla copertura dell'immobile per la porzione, entro il limite di complessivi 30 cm, destinata ad accogliere i manufatti (terreno, sistemi di irrigazione, isolamenti, etc.) indispensabili alla formazione del tetto giardino;



- gli spazi interni all'edificio completamente aperti in sommità;

Nel caso di volume esistente, calcolato con le indicazioni ed esclusioni di cui sopra, maggiore del volume edificabile realizzabile ai sensi del Piano, il volume edificabile coincide con il volume edificato.

(Vr) - Volume Residenziale – mc.: È la parte del volume edificabile avente destinazione residenziale, comprensivo di ogni parte, elemento di distribuzione, etc. che il piano prevede di contabilizzare ai fini del calcolo del Volume edificabile.

(Np) - Numero massimo dei piani abitabili - n°: È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile purché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta superiore a ml 2,40.

Piano di campagna: Con tale termine s'intende, in generale, profilo del terreno urbanizzato, ovvero in zona agricola il profilo del terreno naturale.

Corpo di fabbrica: Con tale termine si definiscono le parti, una o più, dello stesso edificio che siano riconoscibili quali entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

Coperture a falda: Si considerano coperture a falda quelle aventi un'inclinazione pari o superiore al 15%; si considerano coperture piane quelle aventi un'inclinazione inferiore al 15%.

Articolo 9 - Parametri urbanistici

Lotto edificabile: si definisce lotto edificabile la porzione di area che il PUC o i piani esecutivi individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo adesso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste.

Lotto edificato: si definisce lotto edificato la porzione di spazio, dotato di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza.

Lotto minimo: il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.

(St)- Superficie Territoriale – mq.: Si intende la superficie complessiva di una porzione di territorio delimitata come zona omogenea dallo strumento urbanistico generale comprendente la Sf (Superficie Fondiaria) e la Ss (Superficie per le dotazioni territoriali ivi comprese quelle sistematizzate); la St è espressa in mq e va misurata al netto delle strade esistenti esternamente alla zona ed al lordo delle strade esistenti e di previsione all'interno della zona.

(Ift) - Indice di fabbricabilità territoriale – mc/mq.: quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.. Si misura in mc/mq.

(Ut) - Indice di utilizzazione territoriale. È il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie territoriale. Si misura in mq/mq

(Sf) - Superficie Fondiaria – mq.: Si intende la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale (St) al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La Sf è espressa in mq, nel caso di intervento edilizio diretto corrisponde alla superficie edificabile del lotto o nel caso delle aree agricole alla



superficie d'intervento comprensiva di tutti i terreni del fondo agricolo contigui su cui si applicano gli indici di fabbricabilità previsti.

(If) - **Indice di fabbricabilità fondiaria:** quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.. Si misura in mc/mq.

(Uf) - **Indice di utilizzazione fondiaria:** È il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie fondiaria della zona omogenea. Si misura in mq/mq.

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

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

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

(Sc) – Superficie coperta – mq.: Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

(Sp) - Superficie permeabile – mq.: Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera..

(Rc) - Rapporto di Copertura: È il rapporto Sc/Sf tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

(Dc) - Distanza dai confini: È il minimo distacco che deve intercorrere tra il confine del lotto con altra proprietà privata e la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi, se eccedenti la profondità di metri 1,50, i terrazzi, i balconi, gli sporti, le pensiline e le tettoie. E' misurata in modo radiale da ogni punto del fabbricato.

(Df) - Distanza dai fabbricati: È il minimo distacco che deve intercorrere tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale di tutte le parti dei fabbricati, inclusi, se eccedenti la profondità di metri 1,50, i terrazzi, i balconi, gli sporti, pensiline e tettoie. E' misurata ortogonalmente ai prospetti. Tale distanza è presa in considerazione quando gli edifici si fronteggiano. A tal fine due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontra una o più pareti dell'altro.

(Ds) - Distanza dalle strade: È il minimo distacco che deve intercorrere tra il confine del lotto con la viabilità pubblica e la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi, se eccedenti la profondità di metri 1,50, i terrazzi, i balconi, gli sporti, le pensiline e le tettoie. È misurata in modo radiale da ogni punto del fabbricato.

Articolo 10 - Parametri ecologici

1. Le previsioni ed i contenuti del PUC vengono attuate secondo i parametri ecologici di cui ai seguenti punti:

(Sl) - Superficie libera - mq.: La superficie non occupata da edifici che si ottiene sottraendo la superficie coperta (Sc) alla superficie Fondiaria (Sf).



(Sp) - Superficie permeabile - mq.: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera..

Indice di permeabilità: rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

(Spav) - Superficie pavimentata – mq.: Superficie libera non permeabile e non occupata da edifici

(Ipt) - Indice di piantumazione: Si intende il rapporto minimo tra numero delle alberature (di alto e medio fusto) di specie autoctone da piantumare e la volumetria degli edifici (V) o la superficie libera (Sl). Ai fini del rispetto del presente indice possono essere considerate anche le eventuali alberature preesistenti di analoghe caratteristiche, debitamente indicate e documentate negli elaborati di progetto.

(Ve) - Verde privato: È lo spazio lasciato libero da sistemare a verde di proprietà privata indispensabile per garantire la qualità ecologica degli insediamenti. Il Verde privato ecologico è espresso dal rapporto tra le aree sistemate a verde privato e la superficie libera (SL) ed è espresso in termini percentuali.

(Vp) - Verde pubblico: Nell'ambito delle zone di nuovo impianto il VP, è il verde pubblico aggiuntivo rispetto agli standard previsti dal DI n°1444/68 e si calcola nella misura di 5,0 mq ogni 80 mc di volume fuori terra, per una superficie minima di ciascuna area verde pari a 300 mq effettivamente utilizzabili

Articolo 10 bis – Prescrizioni edilizie

- 1. Validità delle prescrizioni.** I criteri prestazionali e prescrizioni riportati negli articoli del presente Capo sono immediatamente cogenti ed obbligatori per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RI), Nuova costruzione (NCS) e Ristrutturazione urbanistica (RU) in tutte le zone, salvo eccezioni espressamente previste, per giustificati motivi, nell'ambito dei PUA. Tali criteri e prescrizioni sono da intendersi aggiuntivi a quanto riportato negli altri articoli ed a quanto già riveniente dalla normativa di settore. Il Piano persegue l'obiettivo di incentivare la sostituzione del patrimonio esistente al fine incrementare significativamente l'efficienza energetica ed ecologica dell'edificato. A tal fine i PUA possono prevedere forme di incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia, anche aggiuntive a quanto già eventualmente previsto dalle norme nazionali e regionali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi, fermo restando che tali incentivi aggiuntivi non devono costituire soluzioni derogatorie ed il carico urbanistico dalle stesse generato deve essere incluso nel dimensionamento generale del Piano ed essere equilibrato dalle dotazioni di spazi e servizi pubblici previsti dalla Legge e dalle presenti norme.
- 2. Prestazioni e prescrizioni energetiche.** Per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPi), e alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite che sono riportati nella pertinente tabella di cui al punto 1 dell'allegato C al decreto legislativo 192/2005 e ss.mm.ii..

Per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione della prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio (Epe, invol), pari al rapporto tra il fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolata tenendo conto della temperatura di progetto estiva secondo la norma UNI/TS 11300 – 1 (o le norme sostitutive e/o integrative successive), e la superficie utile, per gli edifici residenziali, o il volume per gli edifici con altre destinazioni d'uso, e alla verifica che la stessa sia non superiore a 30 kWh/mq anno per gli immobili residenziali ovvero a 10 kWh/mc anno per gli immobili di altra destinazione.



Tutte le superfici verticali e orizzontali, sia opache che vetrate, delle unità immobiliari a destinazione residenziale devono avere, singolarmente, un resistenza termica almeno pari a quanto previsto dal DPR 311/2006 e ss.mm.ii. con riferimento alle prestazioni vigenti per la zona climatica di appartenenza del Comune.

Tutti gli impianti di illuminazione degli spazi comuni degli edifici devono essere dotati esclusivamente di lampade a led e di accensione temporizzata con rilevatore di presenza.

Per tutti gli immobili da realizzare devono comunque essere pienamente rispettate le disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia e le disposizioni di cui al D.Lgs.3 marzo 2011, n. 28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, ovvero le disposizioni modificative, integrative o sostitutive successivamente approvate ove più restrittive. A tal fine è obbligatorio che il progetto presentato dagli istanti al fine del titolo abilitativo, nonché ogni variante allo stesso, sia comunque accompagnato da relazione tecnica specifica, a firma di tecnico abilitato, che dimostri e certifichi il pieno rispetto di tali disposizioni nonché di quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione.

- 3. Prestazioni e prescrizioni distributive.** Tutti gli edifici, anche a gruppi nel caso di immobili delle tipologie unifamiliari (a schiera, isolate e accoppiate) ove consentite, devono essere dotati di spazi comuni chiusi e coperti destinati ad accogliere i contenitori utilizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti. In particolare tali spazi devono avere una dimensione minima pari ad 1 mq per ogni 70 mq di S_{lp} a destinazione residenziale o commerciale con un minimo assoluto di 1 mq per ogni unità immobiliare.

Tali locali devono essere accessibili direttamente dall'esterno. In alternativa devono essere raggiungibili dai locali autorimessa con un percorso di altezza libera pari sempre ad almeno 4,50 m e larghezza libera pari ad almeno 4,00 m.

Tali locali non concorrono alla determinazione della volumetria massima del fabbricato.

- 4. Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali.** Il fabbisogno di parcheggi pertinenziali a servizio di ogni singola unità immobiliare (sia commerciale che residenziale), deve rispettare quanto previsto dal D.M. 1444/68, dalla L.122/89 e dalla L.R. 19/2001. Tale fabbisogno può essere soddisfatto, previo convenzionamento con il Comune, anche con l'uso degli spazi sottostanti le aree pubbliche. A tal fine è consentita ogni forma possibile di distribuzione dei parcheggi (singola in box, mista, comune, collettiva, etc.). Per le forme distributive non singole l'ingombro del posto auto è convenzionalmente fissato in 25 mq comprensivi degli spazi di circolazione e delle rampe di ingresso ed uscita.
- 5. Prestazioni e prescrizioni per la permeabilità dei suoli.** Per aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione, riduzione dell'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l'inerbimento, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche le aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%.

L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la 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.



6. **Ulteriori prescrizioni.** Il rilascio dei titoli abilitativi per le trasformazioni dei singoli lotti, comparti e sub-comparti potrà avvenire solo nel rispetto delle seguenti condizioni:
- i progetti relativi allo smaltimento delle acque, siano esse civili o meteoriche, dovranno ottenere i preventivi atti di assenso previsti dalla Legge degli uffici competenti in materia;
 - gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere preceduti da procedimento di bonifica dei siti contaminati ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 per le porzioni di territorio eventualmente oggetto di sub-perimetrazione quale siti potenzialmente contaminati ovvero per le porzioni a queste contermini;
 - tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno almeno assicurare il rispetto dei requisiti energetici previsti così come definita dalla normativa vigente in materia di certificazione energetica;
 - dovranno essere adottate tutte le misure finalizzate al risparmio energetico in materia di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso previste dalla Legge Regionale n.12 del 2002 e dalla normativa nazionale in materia;
 - dovrà essere garantito il rispetto dei parametri di emissione ed immissione acustica previsti dalla zonizzazione acustica comunale per lo specifico ambito di intervento.

CAPO V - TIPI DI INTERVENTO

Articolo 14 - Categorie di interventi

1. Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle leggi nazionali e regionali, nonché dalle presenti norme che, nel recepirle, ne regolano l'applicazione alle specifiche situazioni del territorio comunale operandone – ove necessario – un'ulteriore specificazione. Ove sussista contrasto tra la presente normativa e le disposizioni di legge, si applicheranno queste ultime. Tutti gli interventi di seguito specificati dovranno essere realizzati in stretta integrazione con la normativa di attuazione relativa al Piano del colore del comune di Agropoli, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 11/03/2008 - Piano del Colore ai sensi della LR 26/2002. Gli interventi edilizi sono compresi nelle seguenti categorie d'intervento (classificate dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e consistenti in:
- a) Ristrutturazione urbanistica **(RU)**
 - b) Manutenzione ordinaria **(MO)**
 - c) Manutenzione straordinaria **(MS)**
 - d) Restauro e Risanamento conservativo **(RR)**
 - e) Ristrutturazione edilizia **(RI)**
 - a. *Ristrutturazione edilizia con ricostruzione della sagoma originaria* **(RI.SO)**
 - b. *Ristrutturazione edilizia imitata alle sole opere interne* **(RI.OI)**
 - c. *Ristrutturazione edilizia con riqualificazione delle facciate* **(RI.F)**
 - d. *Ristrutturazione edilizia con diradamento verticale* **(RI.DV)**
 - f) Demolizione senza ricostruzione **(DSR)**
 - g) Nuova costruzione **(NCS)**
 - h) Restauro **(RST)**
2. Categorie di intervento ambientale
- a. Manutenzione e riequilibrio ambientale **(MRA)**
 - b. Riqualificazione ambientale **(RA)**
 - c. Miglioramento bio-energetico **(MBE)**



Articolo 15 - Definizione degli interventi

1. Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle leggi nazionali e regionali, nonché dalle presenti norme che, nel recepirle, ne regolano l'applicazione alle specifiche situazioni del territorio comunale operandone – ove necessario – un'ulteriore specificazione. Ove sussista contrasto tra la presente normativa e le disposizioni di legge, si applicheranno queste ultime. Tutti gli interventi di seguito specificati dovranno essere realizzati in stretta integrazione con la normativa di attuazione relativa al Piano del colore del comune di Agropoli, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 11/03/2008 - Piano del Colore ai sensi della LR 26/2002.

2. Ristrutturazione urbanistica (RU)

Sono interventi di Ristrutturazione urbanistica (RU), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale. La ristrutturazione urbanistica non si applica agli edifici di valore storico, artistico, ambientale e paesistico.

3. Manutenzione ordinaria (MO)

Sono interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. a), del D.P.R. 380/2001, e, pertanto, liberamente eseguibili, quelli consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.

4. Manutenzione straordinaria (MS)

Sono interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. b) e s.m.i., le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

5. Restauro e Risanamento conservativo (RR)

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art.3 comma 1 lett. c) e s.m.i., 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 richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

6. Ristrutturazione edilizia (RI)

Ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi



anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

Sulla base delle caratteristiche rilevate nel patrimonio edilizio della città murata, gli interventi di ristrutturazione edilizia vengono più specificamente articolati, per corrispondere in maniera più efficace ai valori culturali esistenti e al loro stato di conservazione e per raggiungere le finalità di tutela e valorizzazione del piano in:

a. Ristrutturazione edilizia con ricostruzione della sagoma originaria (RI.SO)

Riguarda gli edifici che hanno subito evidenti alterazioni sia all'interno che all'esterno ma che ricoprono carattere di importanza ambientale.

Per questi edifici sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione fedele del fabbricato o di parti dello stesso, nei limiti della sagoma preesistente, senza aumento di volume, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e senza variazione di destinazione d'uso salvo che essa sia conforme a quelle previste per la zona di riferimento.

La ricostruzione deve avvenire nella medesima posizione planimetrica preesistente.

Nella ricostruzione non è consentito introdurre elementi che rendano l'edificio amorfo dal contesto. L'intervento dovrà realizzarsi garantendo a tutti gli effetti un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate e in ogni altro carattere che ne assicuri la compatibilità con il contesto.

b. Ristrutturazione edilizia limitata alle sole opere interne (RI.OI)

Si tratta di quegli edifici che hanno conservato le caratteristiche architettoniche e decorative tipiche della facciata che per tale motivo non dovranno essere oggetto di alterazione o modifica e per i quali l'intervento deve limitarsi alle sole opere interne.

Per opere interne si intendono quelle opere che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, che devono comunque mantenere la conformità alle norme di igiene edilizia che regolano le dimensioni dei vani, ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni dell'edificio. Le opere interne possono riguardare le singole unità immobiliari o l'intera costruzione.

In particolare comprende:

- eliminazione o spostamento di pareti divisorie o di parti di esse per ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni compresa la cessione di vani tra unità diverse ma di uguale destinazione;
- apertura spostamento di vani porta interni;
- il consolidamento o la sostituzione di un solaio interpiano
- sia un diverso posizionamento che qualsiasi incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti
- realizzazione o rifacimento di impianti tecnologici, con esclusione di locali tecnici esterni;
- realizzazione di servizi igienici interni all'unità edilizia, quando nella stessa ne esistano di già, con esclusione di apertura di vani esterni;
- realizzazione di controsoffitti e di piccoli soppalchi

c. Ristrutturazione edilizia con riqualificazione delle facciate (RI.F)



Riguarda gli edifici che hanno subito l'alterazione delle facciate con la modifica di alcuni elementi originari o l'introduzione di altri dal carattere dequalificante.

L'intervento prevede la trasformazione dell'edificio senza demolizione e ricostruzione ma con trasformazione della facciata per ripristinare gli elementi tipologici e architettonici originari o se non è possibile per operare un intervento di reinserimento ambientale allo scopo di ottenere un armonico ed equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto.

La ristrutturazione riguarda oltre gli interventi di cui al punto b, il ripristino o la valorizzazione degli elementi architettonici e decorativi tradizionali così come individuati e definiti dal presente articolo e nel rispetto delle norme attuative allegate al Piano del colore del approvato;

Per tale ragione è assolutamente vietato realizzare i seguenti elementi, nel caso in cui essi non siano riconducibili al disegno originario della facciata:

- Nuovi balconi, balconate, terrazze e logge
- Balaustre in muratura piena e/o a colonnine
- Tetti a falda
- Suddivisioni, chiusure o aperture ex novo di finestre e/o ingressi che non rispettino il disegno e gli allineamenti originari delle facciate;

d. Ristrutturazione edilizia con diradamento verticale (RI.DV)

Riguarda gli edifici che sono stati interessati da interventi che hanno comportato sopraelevazioni estranee all'organismo originario. L'aumento del numero dei piani ha determinato gravi alterazioni alla qualità ambientale, architettonica e paesaggistica dell'area in cui si inseriscono.

L'intervento edilizio consiste nella trasformazione con abbassamento del livello dell'edificio relativamente al volume sopraelevato in modo tale da ripristinare lo stato originario dell'edificio.

e. Demolizione senza ricostruzione (DSR)

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono rivolti al risanamento funzionale e formale degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi pubblici. L'attribuzione di questa categoria equivale all'imposizione di un vincolo a contenuto espropriativo e, pertanto, gli interventi ammissibili sugli immobili, nelle more della demolizione, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle presenti norme.

La demolizione di costruzioni esistenti o di loro parti comporta obbligatoriamente la rimozione ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, nonché la risistemazione del terreno di sedime.

Alle attività di demolizione trova applicazione, per quanto in ragione, la disciplina dettata dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 1525.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione non si applica agli edifici che, date le loro caratteristiche e localizzazione posseggono valore storico testimoniale e/o valore ambientale.

L'intervento è ammesso solo nei casi in cui siano dimostrate l'effettiva necessità di demolizione dell'edificio dovuta per esempio a condizioni di pericolo o altro.

7. Nuova costruzione (NCS)

Riguarda, ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett. e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

6.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6.6);

6.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

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



- 6.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (fermo restando le previsioni degli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003);
- 6.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- 6.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 6.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

8. *Restauro(RST)*

Per i beni oggetto delle tutele di cui alla parte II del d.lgs. 42/2004 la definizione di restauro è la seguente:

- l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed 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 (art. 29, comma 4, del d.lgs. n. 42 del 2004).

8. **Categorie di intervento ambientale**

a. *Manutenzione e riequilibrio ambientale (MRA)*

Prevede azioni e interventi volti prioritariamente:

- alla manutenzione: delle risorse naturali, delle biocenosi e dei processi naturali, delle risorse e delle testimonianze culturali, dei caratteri e della qualità dei paesaggi;
- alla difesa del suolo e alla mitigazione del rischio idraulico;
- al riequilibrio delle condizioni ambientali alterate o degradate.

Sono esclusi tutti gli interventi trasformativi ad eccezione di quelli connessi all'eliminazione degli elementi infestanti o degradanti, degli interventi necessari al ripristino della funzionalità ecologica e di nuovi habitat, o anche degli interventi strettamente necessari all'attività scientifica, didattica, di monitoraggio, fruitiva.

Sono realizzabili interventi di recupero leggero, di riuso, di rifunzionalizzazione e di modificazione fisica marginale.

Tutti gli interventi, devono essere finalizzati al mantenimento e al riequilibrio nell'uso delle risorse e delle strutture e non devono, in alcun modo, alterare o pregiudicare le situazioni di valore ma migliorare i processi evolutivi delle forme del paesaggio e incrementare, i livelli di naturalità degli eco mosaici.

b. *Riqualificazione ambientale (RA)*

Prevede azioni e interventi volti prioritariamente al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione di risorse sottoutilizzate.

Sono consentiti, purché strettamente connessi con le finalità di cui sopra:

- modificazioni fisiche o funzionali significative;
- interventi di sistemazione paesistica;



- interventi diretti a ridurre od eliminare i conflitti o le improprietà d'uso in atto;
 - interventi diretti ad eliminare le situazioni di degrado e a mitigare le situazioni di rischio idraulico e idrogeologico;
 - eventuali cambi d'uso.
- Tutti gli interventi non devono comportare aumento dei carichi urbanistici ed ambientali.

c. Miglioramento bio-energetico (MBE)

La categoria Miglioramento bio-energetico (MBE) comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative.

Tali interventi comprendono:

- la regolazione climatica e di protezione o risanamento acustico degli edifici secondo principi della bio-architettura;
- il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli;
- l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici;
- l'impiego di materiali di costruzione durevoli e manutenibili;
- l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

PARTE II NORME PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I - TITOLI ABILITATIVI PER LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

Articolo 18 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico ambientali - idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.
2. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Urbanistica.
4. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.
5. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
6. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:
 - estratto di mappa catastale aggiornata;
 - copia titolo di proprietà o autocertificazione.



Articolo 17 - Attività edilizia libera

1. Sono considerati attività di edilizia libera e pertanto sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001.

Articolo 19 - Titoli abilitativi

1. L'attività edilizia libera è regolata dalla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), di cui all'art. 6-bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
2. Ulteriori titoli abilitativi sono: la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), e il Permesso di costruire.
3. Sono realizzabili mediante *Comunicazione di inizio lavori* asseverata:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio,
 - b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa..
4. Sono realizzabili mediante *Segnalazione certificata di inizio attività*, gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001. In particolare:
 - a) opere di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio, restauro e risanamento conservativo;
 - b) recinzioni, muri di cinta, cancellate e i gazebo di cui al successivo art. 191.02
 - c) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla stabilità dell'immobile;
 - d) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - e) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
 - f) le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
 - g) le varianti ai permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanisticoedilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore;
 - h) a realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole;
 - i) le opere di demolizione;
 - j) creazione di soppalchi costituenti pertinenze dell'unità immobiliare nella quale sono realizzati, sempre che siano assicurate le condizioni di agibilità dei locali oggetto di intervento e che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera soppalco inferiore a ml 2,10). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;
 - k) realizzazione di muri di contenimento e di sostegno che non comportino rimodellamento delle quote del terreno e nè modifiche dell'altezza dei fronti dei fabbricati contigui;



- l) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio, sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;
 - m) realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo/sanitario (condizionatori, climatizzatori, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili) sempre che si armonizzino con i prospetti degli edifici e ne rispettino il decoro. Interventi finalizzati al miglioramento della raccolta differenziata dei rifiuti e consistenti nella realizzazione di vani tecnici o di nicchie, anche nelle murature esterne, per l'alloggiamento dei carrellati, sulla base di una deliberazione condominiale; a tali fini potrà anche occuparsi una fascia di spazio sul marciapiede della profondità di non oltre 25 centimetri, sempre che rimanga comunque libera da ingombri una fascia di marciapiede di minimo 150 centimetri;
 - n) costruzione di opere di allacciamento fognario alla condotta comunale; o) opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della parte II - capo III, del DPR n.380/01 e smi.;
5. Il *Permesso di costruire* è rilasciato dall'Amministrazione comunale, previo esame della documentazione necessaria per il suo ottenimento, a chi abbia titolo per richiederlo e, una volta riconosciuto, è irrevocabile.
6. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati.
7. Il titolo abilitativo è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Il trasferimento, ossia il cambio di intestazione, avviene tramite presentazione di comunicazione resa ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990, contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo a intervenire sull'immobile o porzione di esso.
8. Il titolo abilitativo non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.
9. Tali titoli abilitativi sono onerosi.

Articolo 20 - Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio

1. Sono legittimati a richiedere titolo edilizio:
- a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
 - b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
 - c) l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
 - d) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
 - e) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - f) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - g) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
 - h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
 - j) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
 - k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - l) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità giudiziaria.



Articolo 24 - Opere soggette a permesso di costruire

1. E' subordinata al preventivo rilascio del Permesso di Costruire ogni attività così come la realizzazione o la posa in opera di qualsiasi manufatto che, a prescindere dai materiali e dalla tecnica costruttiva impiegati, e anche se smontabile, intenda soddisfare interessi tendenzialmente stabili nel tempo, tanto continuativi quanto stagionali ma ricorrenti, e che produca una modificazione urbanistica od edilizia dello stato dei luoghi.

Sono fatte salve le disposizioni di legge relative alle opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività e sono escluse le opere che la legge assoggetta specificatamente ad altre procedure autorizzative o che esonera dal rilascio del Permesso di Costruire.

2. Fatta salva la disposizione generale gli interventi edilizi subordinati al rilascio del Permesso di Costruire sono:

- a) gli interventi di nuova costruzione (ivi inclusi la sopraelevazione e l'ampliamento);
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia che conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari o modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che determinino, limitatamente agli immobili compresi negli Ambiti di Recupero, mutamenti della destinazione d'uso; c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica (ove non soggetti a PUA).

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

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

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

- varianti a Permessi di Costruire che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica (volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dalla legislazione regionale in adempimento dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a Segnalazione certificata di inizio attività dalla legislazione vigente;
- opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Segnalazione certificata di inizio attività;
- manufatti a carattere stagionale nei casi in cui l'installazione è prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva; - distributori di carburante.

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

- le tettoie se provvisorie e non collegate strutturalmente ad opere esistenti;



- le recinzioni che non alterano in maniera significativa lo stato dei luoghi, se si qualificano come pertinenza dell'immobile a cui fanno riferimento ed, in ogni caso, se risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al presente Regolamento; in questi casi è prevista la facoltà della Segnalazione certificata di inizio attività;
- per le antenne, ed in generale per tutte le fonti di emissione elettromagnetica, si richiede preventivo parere dell'Ufficio Comunale competente e si rimanda, in ogni caso, alla normativa nazionale e regionale in materia di inquinamento elettromagnetico.

Articolo 25 - Varianti

1. Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di Costruire ed allegando la documentazione prescritta negli artt. del presente Regolamento.
Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.
2. Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 75 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).
3. Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario.
Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento di Permesso.

Articolo 26 - Interventi di demolizione

1. Gli Interventi di Demolizione sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e secondo quanto disciplinato dall'art.11 delle presenti norme.
2. Non è consentita la demolizione di immobili per la realizzazione di nuovi fabbricati, salvo quando:
 - la demolizione sia necessaria per accertate deficienze statiche o igieniche;
 - si inserisca nella ricostruzione o riordino di edifici industriali o artigianali;
 - si tratti di costruzioni inutilizzate ed in contrasto con i vincoli di destinazione del PUC vigente.Di tali circostanze deve essere fatta completa, specifica e comprovata menzione in apposita relazione-dichiarazione sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori, contestualmente alla presentazione della istanza di demolizione.
L'assenza di tale relazione-dichiarazione, da redigere nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, non consente la sua autorizzazione che, ove attuata e, nell'impossibilità di verificare successivamente le condizioni che consentono la demolizione, rendono l'intervento soggetto alle sanzioni penali ed amministrative previste per l'esecuzione di opere in assenza di Permesso di Costruire.
3. La demolizione è, altresì, subordinata a:
 - libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
 - chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;



- impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico culturale.

Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

4. La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipomorfologici.
5. La demolizione deve essere eseguita e documentata prima del rilascio del nuovo Permesso di Costruire, di cui costituisce presupposto essenziale.

CAPO II - NORME PROCEDURALI

Articolo 27 - Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso presenta la Segnalazione certificata di inizio attività, corredata di:
 - documenti ed elaborati progettuali in duplice copia, di cui ai successivi articoli;
 - relazione del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art. 481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati;
 - quantificazione del contributo di costruzione, se dovuto;
 - indicazione del direttore lavori;
 - nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, con le dichiarazioni di cui agli articoli successivi.
2. La presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività avviene con le stesse modalità individuate al successivo articolo per la presentazione delle istanze di Permesso di Costruire. Le Segnalazioni certificate di inizio attività che non rispettino anche uno solo dei punti indicati nell'articolo citato non saranno accettate ed al richiedente verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante e diffida dall'esecuzione delle opere. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto richiedente.
3. L'attività oggetto della Segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente fatti salvi i casi riportati all'art. 23bis DPR 380/2001 così introdotto dall'art.30 comma1 lettera f L. 98/2013..
4. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma precedente, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.



5. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma precedente, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
6. L'Amministrazione, fatta salva l'ordinaria attività di controllo, si riserva di effettuare controlli a campione direttamente sui cantieri relativamente a Segnalazioni certificate di inizio attività, estratte mensilmente a sorte, tra tutte quelle presentate dal primo gennaio dell'anno.
7. La Segnalazione certificata di inizio attività ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia.
8. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta e il certificato di collaudo finale a firma del direttore dei lavori incaricato.
9. La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.
10. In cantiere va conservata copia della Segnalazione certificata di inizio attività con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa, un elenco di quanto presentato in allegato alla Segnalazione certificata di inizio attività, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito. Nonché tutto quanto previsto dal D.lgs 81/2008 in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Articolo 28 - Permesso di costruire

1. La richiesta per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata all'ufficio competente corredata di tutti i documenti definiti dalle disposizioni tecnico-organizzative.
2. L'ufficio nel tempo stabilito dalle vigenti leggi, verifica:
 - che alla domanda siano allegati tutti gli elaborati tecnici ed i documenti indicati negli articoli successivi del presente Regolamento, debitamente firmati da progettista abilitato in relazione alla tipologia dell'intervento;
 - che l'oggetto della domanda indichi la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. Non possono essere accettate istanze generiche, riferite ad atti autorizzativi imprecisati o prive dell'oggetto come sopra indicato;
 - che la domanda, ed i relativi allegati, rispettino le norme in materia di bollo.

Immediatamente dopo sarà reso noto il nominativo del "Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento" al quale è fatto obbligo (facendo seguito alla verifica di cui sopra) di chiedere eventuali integrazioni concernenti documentazioni o elaborati previsti dal presente Regolamento entro 30 giorni dalla presentazione della domanda stessa.

3. L'atto di Permesso di Costruire deve contenere:
 - gli estremi della richiesta e del Permesso di costruire;
 - le generalità e il codice fiscale, se persona fisica, la ragione sociale e il numero di partita
 - I.V.A., se società, dell'istante;
 - la descrizione delle opere e l'indicazione delle categorie d'intervento con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto allegati, quale parte integrante e sostanziale del Permesso di costruire;
 - l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;



- gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il Permesso di Costruire;
 - gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il Permesso di Costruire è subordinato;
 - gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
 - gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune che siano necessarie ai fini del rilascio del Permesso di costruire. Il Permesso di Costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi ivi compreso il nullaosta dell'ente proprietario, se diverso dal richiedente, e specificatamente relativo all'intervento oggetto del Permesso di Costruire;
 - la data e l'esito dell'istruttoria;
 - la data e l'esito dei pareri obbligatori delle commissioni consultive comunali e degli uffici competenti. Qualora le decisioni del soggetto preposto al rilascio del Permesso di Costruire non siano conformi a tali pareri esse devono essere adeguatamente motivate;
 - il termine entro il quale i lavori devono avere inizio nonché il termine per la loro ultimazione;
 - l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16/comma 4 del DPR 380/2001 e s.m.i., secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni Regionali e Comunali ed eventualmente l'indicazione e l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente, ovvero le disposizioni di legge per le quali non è dovuto il versamento degli oneri;
 - l'entità e le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione;
 - il nominativo e la firma del Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento che propone con relazione motivata l'atto;
 - le prescrizioni speciali relative all'intervento.
4. All'atto di Permesso di Costruire è allegato il foglio delle prescrizioni generali che deve essere sottoscritto dal richiedente al momento del ritiro del Permesso di Costruire stesso.
Il Permesso di Costruire deve essere ritirato dal richiedente o dall'avente causa entro 360 giorni dalla data di notifica del rilascio. Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza.
5. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.
La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
6. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti disposizioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
7. La data di inizio e di termine dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano al Protocollo Generale dell'Ente.



La decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere formalmente dichiarata dall'Amministrazione con apposito atto.

8. Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del titolare del Permesso di Costruire che hanno impedito l'inizio e/o l'ultimazione dei lavori nei termini previsti dal Permesso di Costruire, tali termini possono essere prorogati su istanza del titolare presentata almeno trenta giorni prima della scadenza dei suddetti termini, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga. Tali motivi sono, di norma:
- mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;
 - indisponibilità, anche parziale, dell'immobile per mancato rilascio dell'immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo di procedura di sfratto;
 - fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato regolare contratto;
 - decesso del titolare del Permesso e/o del titolare della ditta esecutrice dei lavori;
 - sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
 - verificarsi di calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
 - mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale;
 - sospensioni dei lavori disposta dall'autorità amministrativa o giudiziaria.

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

9. Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza di cui al comma del presente articolo, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, deve essere inoltrata nuova istanza di Permesso di Costruire.

Articolo 29 - Nuova istanza di permesso di costruire

1. Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.
2. Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi Comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio. Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire.

Il nuovo Permesso di Costruire concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di validità del medesimo.

Articolo 31 - Verifica della conformità dei progetti

1. Il Responsabile del Procedimento verifica al momento della presentazione della domanda che la documentazione e gli elaborati presentati siano tutti quelli indicati come necessari dal presente Regolamento e siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dagli ordinamenti professionali.
2. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il Responsabile del Procedimento esamina nel merito, in ordine cronologico di presentazione, la documentazione e gli elaborati progettuali relativi a calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazioni d'opera.



3. Il Responsabile del Procedimento compila una relazione istruttoria scritta, nella quale dà atto:
- delle previsioni del PUC o di eventuali piani attuativi PUA;
 - della presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;
 - della classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni di cui agli articoli successivi;
 - dell'acquisizione di tutti i pareri obbligatori e di eventuali pareri facoltativi.
- Il Responsabile del Procedimento determina la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento e conclude, attestandone la conformità:
- al presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;
 - allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo);
 - alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Articolo 32 - Opere a carattere precario e temporaneo

1. E' fatto obbligo per il soggetto che intenda realizzare un'opera a carattere precario e temporaneo, come definita dal presente Regolamento, che non sia configurabile come attrezzatura o installazione di cantiere legata all'esecuzione di opere per le quali sia già stato rilasciato il Permesso di Costruire, di richiederlo prima della realizzazione dell'opera stessa, con l'indicazione della sua funzione, nonché del periodo di tempo previsto per il suo mantenimento.
2. Il Permesso di Costruire è rilasciato solo previo deposito cauzionale a garanzia della sua rimozione di una somma pari al valore del manufatto o delle opere.
3. Trascorso il termine indicato nel Permesso di Costruire di cui sopra, senza che l'opera precaria sia stata rimossa, l'opera è da considerarsi abusiva, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie vigenti in materia e la rimozione della stessa ad opera del Comune con spese a carico del titolare del Permesso. In questo caso il deposito cauzionale non verrà restituito anche se esso fosse superiore alle spese sostenute dal Comune per la rimozione.
4. Le opere a carattere precario e temporaneo devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del vigente strumento urbanistico generale.
Nel caso che l'installazione dell'opera precaria e non correlata al rilascio di Permesso di Costruire sia prevista nell'ambito di area soggetta a vincolo di qualsiasi natura, dovrà essere ottenuto anche il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Articolo 33 - Interventi urgenti

1. Le opere soggette a Permesso di Costruire, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.
E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività.



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

Articolo 34 - Manufatti stagionali

1. Tali manufatti sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire, nel quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità dello stesso, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).
2. Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'attestazione da parte dell'Ufficio competente della conformità alle norme del Codice della Strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso, da formulare entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire; ove necessario, essi debbono possedere i requisiti di agibilità previsti dalle leggi e dai decreti vigenti.

3. Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza del Permesso di Costruire. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso rilascia al Comune deposito cauzionale o fideiussione di importo pari al valore di quanto installato.

In caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

Articolo 35 - Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere

1. Le Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere a ciò finalizzate devono essere conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse, devono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalle norme del PUC in riferimento alla nuova destinazione d'uso e della sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi e igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per la nuova destinazione.
2. Gli immobili devono essere immediatamente idonei sotto tutti i profili per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione. In tali condizioni la variazione della destinazione d'uso in assenza di opere rientra nella attività edilizia libera, così come disciplinata all'art. 11 del presente Regolamento.

Articolo 36 - Lavori di sicurezza

1. Le opere necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio della Permesso o prima dei termini previsti per la S.C.I.A., limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. I lavori strettamente necessari, di cui al comma 1, possono consistere in:
 - opere di puntellamento provvisoriale;
 - spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozioni di ornate e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli ecc., scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;
 - demolizione di murature, di solai interni o di copertura, di sporti e di parti limitate di fabbricati.



3. È fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività. Alla documentazione vanno allegati gli eventuali verbali di sopralluogo del Servizio o dell'UTC circoscrizionale o del Comando dei VV.UU.
4. Solo in caso di opere che ricadano negli Ambiti di Recupero del PUC, tali lavori possono essere eseguiti non prima delle 24 ore dalla comunicazione suddetta. In tali casi, infatti, la comunicazione deve anticipare e non seguire l'inizio dei lavori.
5. Nel caso si tratti d'immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

Articolo 37 - Lavori di interesse pubblico

1. Con ordinanza del dirigente del servizio dell' UTC Comunale possono essere eseguite, senza alcun atto amministrativo preventivo, lavori d'interesse pubblico del seguente tipo:
 - lavori per eliminare un pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità;
 - opere di tutela per l'igiene pubblica;
 - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana;
 - ripristino dello stato dei luoghi illegittimamente modificato.
2. Nei casi di cui al comma 1, il dirigente del servizio assegna nella medesima ordinanza un tempo congruo per l'esecuzione dei lavori.
3. Scaduto il termine assegnato e decorrente dalla data di notifica, il dirigente può intervenire, di ufficio e a spese dell'intimato, salvo le responsabilità penali dovute al mancato intervento.
4. Avverso all'ordinanza di cui al comma 1, l'intimato può ricorrere entro il termine assegnato dimostrando l'insussistenza dell'urgenza o dell'interesse pubblico.

CAPO III - DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Articolo 38 - Documenti da allegare alla segnalazione certificata di inizio attività

1. Ogni Segnalazione certificata di inizio attività deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.
2. Gli elaborati grafici dei progetti devono essere firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli a seconda del tipo di intervento.
3. La documentazione da allegare alle istanze di Segnalazione certificata di inizio attività è la seguente:
 - a) **Domanda redatta su apposito modulo** predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo;



- b) **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, nonché il rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
- c) **Titolo di proprietà** (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
- d) **Estratto PUC e/o PUA** in copia conforme rilasciata dal competente Servizio con localizzazione dell'intervento;
- e) **Documentazione fotografica** dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
- f) **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
- g) **Documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico** o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino: progetto e relazione redatti da tecnico abilitato;
- h) **Attestazione di conformità al Nuovo Codice della Strada;**
- i) **Atto di nomina del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata** della esecuzione dei lavori;
- j) Ulteriore eventuale documentazione prevista dalle leggi e/o regolamenti attuativi vigenti;
- k) Elenco dei documenti allegati alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.
- l) Eventuale dichiarazione attestante che alcune di esse non sono necessarie in riferimento all'intervento.
- m) Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, quando è richiesta la sua presenza, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

Si rimanda, altresì, a quanto contenuto agli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, nonché all'art. 2 della L. R. 19/2001 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento Attuativo.

Articolo 39 - Documenti da allegare alle istanze di permesso di costruire

1. Ogni istanza di Permesso di Costruire deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento, salvo quanto contenuto al penultimo e ultimo comma del presente articolo.
2. Gli elaborati grafici dei progetti devono essere presentati in triplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli a seconda del tipo di intervento.
3. La documentazione da allegare alle istanze di Permesso di Costruire è la seguente:
 - a) **Domanda di Permesso di Costruire** in bollo sottoscritta dall'avente titolo, nella quale si evidenzia l'eventuale avvenuta acquisizione di parere preventivo sul progetto;
 - b) **Relazione Tecnica a firma di Progettista abilitato** che indichi le categorie d'intervento previste e dichiari la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale



o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, oltre che del rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;

- c) **Titolo di proprietà** (copia dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
- d) **Estremi del provvedimento comprovante la legittimità dello stato attuale** (citare gli estremi di approvazione) con allegata dichiarazione;
- e) **Documentazione catastale aggiornata**: estratto mappa catastale, planimetria catastale, certificato catastale;
- f) **Estratto PUC e/o PUA** con localizzazione dell'intervento;
- g) **Documentazione fotografica** dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
- h) **Parti di prospetto che saranno interessate da insegne** e loro caratteristiche generali per progetti di nuovi fabbricati che prevedono locali commerciali o artigianali;
- i) **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/1989 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
- j) **Relazione tecnico-agronomica** volta a dimostrare, mediante calcolo specifico, la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento colturale in atto, limitatamente ai casi in cui il volume delle pertinenze previste in progetto, in aggiunta a quelle esistenti, ecceda mc 200 per ettaro di superficie agricola utilizzata;
- k) **Progetto degli impianti** come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/1990, della Legge n. 10/1991 e del DPR 412/1993 e s.m.i., o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
- l) **Documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico** o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino: progetto e relazione redatti da tecnico abilitato.
- m) **Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.)** se dovuto, rilasciato da parte del comando dei VV. FF. ai sensi delle leggi vigenti, oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso;
- n) **Relazione Geologica tecnica nei casi previsti dalla Legge**; ossia per costruzioni in pendio o in zona franosa, in ogni caso la relazione tecnica del progettista dovrà contenere una dichiarazione di compatibilità dell'opera a farsi con le caratteristiche geologiche del sito;
- o) **Modello ISTAT debitamente compilato e firmato** in caso di interventi che comportano aumenti di volume (almeno prima del rilascio del Permesso di Costruire);
- p) **Dichiarazione di conformità al Nuovo Codice della Strada** sottoscritta dal tecnico abilitato;
- q) Iscrizione del beneficiario o del conduttore nel registro delle imprese agricole, per i Permessi di Costruire in zona agricola, ai fini di poter correttamente applicare le limitazioni di Legge previste per le residenze e per l'asservimento di lotti di terreno non contigui.
- r) **Elenco dei documenti allegati alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.**

Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del codice penale. Nel caso in cui uno o più documenti richiesti sia già in possesso



dell'amministrazione comunale, l'elenco dei documenti dovrà darne indicazione unitamente agli estremi necessari per la loro ricerca.

Articolo 40 - Elaborati grafici da allegare alle istanze - Nuova Edificazione

1. Gli elaborati grafici da allegare alla domanda relativamente ad interventi di nuova edificazione sono quelli di seguito specificati:

Planimetria Generale dell'intervento (anche nel formato digitale – dwg e/o dxf);

Planimetria Generale orientata e quotata plano-altimetricamente dello stato attuale dell'area oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione esatta di manufatti e delle essenze arboree e/o arbustive in essa presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove ne sia consentito l'accesso, gli estremi catastali dell'immobile, i nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, sotto firmata dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale, con riportati gli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi;

Planimetria Generale orientata e quotata plano-altimetricamente dello stato di progetto del lotto di terreno urbanisticamente asservito, in scala non inferiore a 1:200, con progettazione delle aree scoperte e di quelle permeabili con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;

Schema Planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, con la indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, nonché il proporzionamento della eventuale fossa settica; qualora si tratti di edifici da realizzarsi su strade private, dovrà essere indicato lo schema di collegamento alla fognatura comunale; quando la zona è priva di fognature deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto;

Disegni degli elaborati progettuali, che devono essere redatti in scala metrica nel rapporto minimo di 1/100, e devono contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i locali e spazi interni ed esterni; dagli stessi elaborati deve risultare lo schema strutturale previsto dal progettista. Ciascun disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; in particolare devono essere indicati i lati esterni delle piante, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, compreso il sottotetto.

Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

Nei **Disegni degli elaborati progettuali** devono essere rappresentati:

le **piante di ogni piano** e della **copertura**, compresi i volumi tecnici posti al di sopra del piano di copertura;

Prospetti di tutti i fronti del fabbricato, opportunamente quotati, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00;

almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza della scala dell'edificio riferita alla quota del marciapiede della strada in fregio alla quale viene costruito l'edificio come quota 0,00;

Planimetria generale e sezioni atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico del piano di campagna originario, il tutto in scala non inferiore a 1:100;

Particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di almeno una striscia verticale di facciata con indicazione di tutti i materiali di costruzione e di rivestimento;

Per interventi di particolare rilevanza dimensionale e/o che riguardino contesti ambientali di pregio, importanza e rilievo urbano ed ambientale (edifici pubblici, chiese, edifici monumentali in genere o di dichiarato valore per il tessuto urbano ed ambientale), è opportuno integrare la rappresentazione grafica con almeno **due rappresentazioni**



prospettiche o assonometriche da almeno due punti di vista significativi, che descrivano sufficientemente le intenzioni del progetto.

Per i fabbricati di cui al punto precedente l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi di maggiore dettaglio, nonché fotografie, disegni, plastici e simulazioni tridimensionali computerizzate a colori che attestino i materiali utilizzati e che inseriscano il progetto nell'ambiente circostante, ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Una documentazione fotografica ad illustrazione dei caratteri ambientali è indispensabile nei casi di demolizione, di modifiche esterne e di edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico.

Nel caso si tratti di opere soggette alla disciplina di particolari disposizioni di legge e di regolamento (come prevenzione incendi, igiene del lavoro, etc.) gli interessati devono ottenere direttamente e presentare all'Amministrazione le relative autorizzazioni.

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

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con idonei elaborati, l'opera nell'ambiente circostante ed essere redatti in analogia a quelli edilizi.

Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata dettagliata relazione sul ciclo produttivo che si intende esercitare e sulle modalità che si intendono adottare per la riduzione dell'impatto ambientale.

Articolo 41 - Elaborati grafici da allegare alle istanze -Interventi di Recupero

1. Gli elaborati necessari per gli interventi su edifici esistenti sono i seguenti:
 - a) rilievo dello stato di fatto;
 - b) stato di progetto;
 - c) sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto con colorazioni differenti delle parti da demolire e di quelle da costruire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.
2. Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto. Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.
3. Gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale, e sulla protezione delle bellezze naturali saranno soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti a ciò preposti.
4. Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:50:
 - **pianta di ogni singolo piano**, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi; le pavimentazioni (materiali e loro disposizione); le destinazioni d'uso; la superficie di ogni vano, espressa in mq, anche su tavole diverse;
 - **pianta della copertura** con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;



- **sezioni verticali** in almeno due punti significativi dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0.00;
 - **prospetti di tutti i fronti del fabbricato**, opportunamente quotati assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali: cornici, bugnati, marcapiani, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche etc.
 - **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento.
5. Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.
6. Solo per le tavole di progetto è richiesto lo schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura comunale; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.
7. Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.
8. Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.
9. E' consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, debbono essere allegate all'istanza di Permesso di Costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto.
- In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici devono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.
10. Per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi del D.l.vo n. 42/2004, o su parti di tessuto urbano, sono richiesti i seguenti elaborati a firma di un tecnico competente ai sensi della legislazione vigente, in aggiunta a quanto già indicato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:
- **Relazione** contenente i risultati delle seguenti **analisi preliminari all'intervento**:
 - **analisi storico-bibliografica** sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo, riportando ove possibile l'autore del progetto;
 - **analisi materiale svolta sull'organismo edilizio**, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;
 - **analisi dello stato di conservazione**; ○ **documentazione fotografica** esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.
 - **Relazione tecnica contenente**:
 - commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storica/architettonica, dell'analisi del degrado e delle inefficienze eventualmente riscontrate;
 - individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);



o descrizione degli interventi previsti.

11. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincolo monumentale ma localizzati all'interno delle zone di recupero come individuate dallo strumento urbanistico, per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria, sia esso da realizzarsi mediante rilascio di Permesso di Costruire, come con Segnalazione certificata di inizio attività, il progetto deve essere documentato analogamente a quanto previsto per gli edifici monumentali.

Articolo 42 - Elaborati grafici - Interventi di Demolizione

1. Per procedere alla demolizione degli edifici deve essere presentata all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:
 - **Planimetria Generale** dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire (anche nel formato digitale – dwg e/o dxf);
 - **Planimetria Generale** della zona circostante l'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in scala 1/2000, mediante stralcio dello Strumento Urbanistico Generale vigente e/o eventuale Piano Attuativo e/o Piano di Lottizzazione;
 - **Piante e Sezioni** del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni differenziate per le strutture delle quali è prevista la conservazione ed di quelle per le quali è prevista la demolizione;
 - **Documentazione fotografica** completa, interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza;
 - **Rilievo e descrizione** dell'eventuale patrimonio arboreo esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato;
 - **Relazione** sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
 - Indicazione degli estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire per nuove costruzioni sulla medesima area;
 - Indicazione della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali, regionali o contenute nel presente Regolamento in materia.

CAPO IV - ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 43 - Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere, con la Comunicazione di Inizio Lavori, la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici ed i punti di immissione nella fognatura comunale. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui al comma 1 sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.



Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

4. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica. Le costruzioni private non devono in ogni caso invadere con le proprie fondazioni il sottosuolo di spazi pubblici salvo formale ed esplicito assenso nel permesso di costruire; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Articolo 44 - Disciplina generale del cantiere di costruzione

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni non inferiore a mq 1, nella quale dovranno essere indicati:
 - il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
 - il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
 - il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
 - il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
 - la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
 - il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
 - le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
 - il nominativo del responsabile dei lavori;
 - il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
 - il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;anche su una tabella diversa, una vista fotorealistica tridimensionale digitale del progetto.
2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:
 - Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
 - documenti di cui all'art. 5 della Legge n.1086/71 (copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile) per le opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate opere in cemento armato;
 - giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
 - progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico in ottemperanza alle leggi vigenti;
 - progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.



3. I cantieri devono essere per tutta la durata dei lavori mantenuti liberi da materiali inutili e/o dannosi non direttamente da impiegare nelle operazioni previste nell'arco di 5 giorni.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse), notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.
5. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilate agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.
6. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nullaosta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.
7. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
8. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

Articolo 45 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Responsabile del Servizio UTC, a mezzo dei suoi sottoposti, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni indicate nel provvedimento abilitativo, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

Articolo 46 - Prescrizioni in materia di rumore

1. E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare (in conformità della zonizzazione acustica adottata dal Comune), nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

Articolo 47 - Scavi

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale

Articolo 48 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici

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



3. Ove si tratti della scoperta fortuita di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, può chiedere l'ausilio della forza pubblica.

Articolo 49 - Recinzioni provvisorie

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori nel rispetto del piano di sicurezza di cui al D.lgs. 81/2008, comunque adottando gli accorgimenti tecnici eventualmente prescritti dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 ml e risultare non trasparenti.

Articolo 50 - Strutture provvisionali del cantiere di costruzione

1. La sicurezza del cantiere deve essere garantita nel rispetto dell'apposito piano redatto a norma della legislazione specifica vigente, dell'applicazione della quale occorre conservare in cantiere la prescritta documentazione.
2. In particolare, tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere adottando specifici opportuni provvedimenti.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Articolo 51 - Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.
2. Nel corso di lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.



Articolo 52 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, la rimozione dei ponti, barriere e recinzioni e le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite entro e non oltre 30 giorni ed in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

CAPO V - CONCLUSIONE DEI LAVORI

Articolo 53 - Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di agibilità

1. Non appena risultino eseguiti il rustico e gli impianti tecnici del fabbricato, prima di eseguire gli intonaci, il direttore dei lavori è obbligato, in solido con il titolare dell'atto abilitativo, a darne comunicazione al Responsabile del Servizio UTC, che può provvedere ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitario e gli altri elementi non più agevolmente controllabili a costruzione ultimata.
2. Per ultimazione dei lavori s'intende:
 - per gli interventi di nuove costruzioni, per le ricostruzioni edilizie con diversa sagoma e volume del preesistente edificio e, in generale, per i progetti autorizzati con permesso di costruire;
 - l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle opere;
 - per gli interventi eseguiti a seguito di CIL, CILA, SCIA.;
 - l'esecuzione di tutte le opere denunciate;
 - per le opere infrastrutturali;
 - il collaudo delle opere e il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell'ente competente, della piena utilizzabilità dell'opera.
3. Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo all'esecuzione dell'intervento edilizio deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi, l'Ufficio comunale competente verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto abilitativo (Permesso di Costruire o SCIA.), redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare o suo legale rappresentante e il direttore dei lavori.
4. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, di cui all'art. 24-25 il titolare del provvedimento autorizzativo deve allegare all'istanza i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico;
 - b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del DPR 380/2001;



- c) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- c) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- d) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico;
- e) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 2 del DPR 380/2001.

Articolo 54 - certificato di agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata e regolata secondo le prescrizioni dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i...

Articolo 55 - Dichiarazione di inagibilità

1. Qualora ricorrano motivate ragioni di ordine igienico, il Responsabile del Servizio UTC, sentita la A.S.L. competente per territorio, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla L. 640/1954, può dichiarare inabitabile o non utilizzabile una costruzione o una parte di essa a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/1934.
2. È vietata la concessione in locazione o comunque in uso di locali dichiarati inagibili.
3. Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute o l'incolumità degli occupanti, il Responsabile del Servizio UTC, su proposta del Servizio ecologia della A.S.L. competente per territorio ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
4. Ai sensi dell'art.26 del T.U. per l'edilizia, il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare successivamente in modo motivato l'inagibilità dell'edificio o di parte di esso.

Articolo 56 - Contributo di costruzione

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione, nonché al Costo di Costruzione, nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa nazionale negli articoli 16/17/18/19 del DPR 380/2001, con legge regionale 19 del 2001 e secondo quanto stabilito dalla Amministrazione Comunale con delibera di Giunta.
2. Sono esentati dal versamento del contributo di costruzione, oltre agli interventi di cui all'art. 17 del DPR 380/2001, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
3. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, l'imprenditore agricolo professionale è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1, comma 5 ter, del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99.



4. Per interventi mirati al contenimento dei consumi energetici che comportino un incremento della volumetria derivante dall'utilizzo di materiali appositamente certificati, è previsto l'esonero dal calcolo dell'aliquota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione della relativa volumetria. Per le stesse motivazioni la relativa Superficie Lorda di Pavimento ed il costo relativo non concorrono al calcolo dell'aliquota di contributo commisurata al costo di costruzione.
5. In tutti gli interventi edilizi delle aree di trasformazione della componente operativa del PUC è fatto obbligo di cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria e le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria nelle quantità previste dal PUC. Secondo quanto stabilito nelle NTA in alcuni casi (come le sopraelevazioni) si può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma con monetizzazione degli standard.

CAPO VI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Articolo 57 - Generalità

1. Gli interventi indiretti si attuano mediante strumento urbanistico attuativo.
2. Il PUC definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso e in alcuni casi i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi.
3. La formazione degli strumenti urbanistici attuativi può essere di iniziativa pubblica o privata: il Comune può subordinare o promuovere tali iniziative mediante atti di indirizzo e programmazione, che stabiliscano priorità ed eventuali risorse finanziarie differenziate tra diversi ambiti, con particolare riguardo a quelli che rivestono maggiore interesse pubblico e maggiore rilevanza urbanistica;
4. Gli atti di programmazione urbanistica costituiscono indirizzo vincolante per la programmazione dei lavori pubblici, di cui all'art. 128 del D.Lgs n. 163/2006.
5. In caso di inerzia dei proprietari rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione, di cui al co. 3, alla formazione e attuazione degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata può sostituirsi il Comune, nel rispetto delle norme vigenti e secondo la disciplina del PUC.
6. Gli strumenti di intervento indiretto sono predisposti nel rispetto della disciplina e degli elaborati di PUC. Tali strumenti contengono, in generale:
 - a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati, individuando le funzioni e, all'interno di esse, le destinazioni d'uso;
 - b) la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;
 - c) la verifica di compatibilità ambientale, compreso il rispetto del Piano di zonizzazione acustica e l'analisi del rischio geologico (idrogeologico, idraulico, sismico) e sanitario (emissioni di gas dal sottosuolo);
 - d) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione di eventuali beni di interesse culturale;
 - e) gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, se non già sviluppati all'interno dello strumento urbanistico attuativo, necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;
 - f) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti;
 - g) il piano di gestione, che definisca soggetti e oneri per la gestione delle opere.
7. L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico. Ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture di mobilità e dei servizi pubblici, che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica.



8. A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'ambito della dizione PUA sono compresi i seguenti strumenti attuativi nonché quelli che nel tempo saranno introdotti dalla legislazione nazionale e regionale:
- Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942
 - n.1150, nonché alla Legge Regionale del 20/3/1982 n.14;
 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
 - Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5.8.1978 n.457;
 - Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piani di Lottizzazioni convenzionate (PdL) di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150;
 - Programmi Integrati (PrI) di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179 e LL.RR. 19.2.1996 n.3 e 18.10.2002 n.26;
 - Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui al decreto legge 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4/12/1993, n. 493.

Articolo 58 - Contenuto dei piani urbanistici attuativi (PUA)

1. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal PUC per la relativa area di trasformazione urbanistica; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; è corredato dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche, la relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali"(D.G.R.C n°2436/2003).

Articolo 59 - Procedimento di formazione dei PUA

1. I PUA, ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, sono redatti, in ordine prioritario:
- dal comune;
 - dalle società di trasformazione urbana;
 - dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
 - dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli Atti di programmazione degli interventi nei termini da questi previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.
2. Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di Attuazione n° 5/11 della L.R. 16/2004:
- L'amministrazione comunale verifica, prima dell'adozione, che il PUA è compatibile con il PUC e con i piani di settore comunali.



- Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
- Il PUA è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni.
- La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al punto successivo valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.
- Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione provinciale per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA.
- Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
- Per i PUA di iniziativa privata, il Comune si esprime nei termini previsti dalla legge n. 241/90.
- L'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori sui singoli progetti facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti all'articolo 2 della legge regionale n. 28 novembre 2001 n.19 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi –
- Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività – Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione – Norme in materia di parcheggi pertinenziali – Modifiche alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8).
- Nel rispetto dei principi degli articoli 1 e 8 della legge regionale n. 16/2004, le disposizioni dell'articolo 39 del DPR. n. 380/2001 si applicano soltanto ad interventi da realizzare in ambiti interprovinciali quando si accerta il contrasto con le disposizioni vincolanti del piano territoriale regionale.

Articolo 60 - Comparti edificatori

1. L'attuazione del PUC, ove esplicitamente previsto, avviene mediante comparti edificatori di cui ai commi 5 e seguenti dell'art.12 del Regolamento Regionale n.5 del 2011, in conformità all'art. 33 della L.R. 16/2004. Il comparto edificatorio è attuato dai proprietari anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.
2. Nel caso di inerzia all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari degli immobili, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnandolo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie ed i relativi immobili con le modalità previste dalla Legge.
3. L'attuazione del Comparto presuppone, in ogni caso, l'approvazione di un PUA esteso all'interezza delle aree costituenti il comparto, redatto ad iniziativa del soggetto che opera la trasformazione (i privati anche riuniti o il comune o la società mista) e la cessione gratuita in favore del Comune delle aree destinate alla Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature e quanto altro stabilito dal POC. Il rilascio dei titoli abilitativi per le singole costruzioni comprese nel comparto, così come individuate nel PUA approvato, è subordinato all'impegno alla realizzazione, contestualmente alla costruzione, a cura e spese dei proprietari del comparto, delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 27, garantito nei modi stabiliti dal Comune ed alla relativa cessione al Comune.



Articolo 61 - Convenzioni

1. Le convenzioni stipulate tra enti pubblici e soggetti privati previste dalla presente legge devono prevedere:
 - le prestazioni oggetto delle convenzioni;
 - la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
 - le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
 - gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

PARTE III - DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ DEGLI EDIFICI

CAPO I - REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

Articolo 62 - Requisiti di salubrità

a) Salubrità del suolo

Tutti i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo privato, sono tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Comune, 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.

b) Smaltimento delle acque luride

Ogni organismo edilizio deve essere dotato di efficiente impianto per lo smaltimento delle acque luride.

c) Salubrità delle acque: disciplina dei pozzi

In tutto il territorio comunale i pozzi devono essere realizzati con tecniche idonee ad evitare l'alterazione della falda freatica attraverso l'introduzione dall'alto di agenti inquinanti.

Non è consentita la realizzazione di pozzi od altre opere di captazione idrica sotterranea a scopo industriale.

d) Salubrità dell'aria

Ai fini della salubrità dell'aria dovrà essere osservata la normativa generale e speciale contro l'inquinamento atmosferico.

Articolo 63 - Caratteristiche delle fondazioni

1. È 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. Le fondazioni debbono essere realizzate su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale le strutture fondali debbono essere convenientemente incassate. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba impostare il fabbricato su terreno di struttura eterogenea, si devono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire la solidità delle fondazioni.

Articolo 64 - Pavimento piano terreno

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



- sia posizionato ad una quota superiore, di almeno cm 30, rispetto al piano stradale e/o al terreno circostante;
- disponga di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm 30, dotata di bocche esterne contrapposte atte a garantire una sufficiente ventilazione.

Articolo 65 - Requisiti di agibilità

1. Ai sensi del DM del 5 luglio 1975 e della L. 457/78 negli edifici residenziali l'altezza netta interna dei locali corrispondente alla distanza tra pavimento finito e soffitto è fissata in metri:
 - 3,00 per i locali al piano terra adibiti a negozi, uffici e attività terziarie con esclusione delle residenze;
 - 2,70 per locali adibiti a residenza;
 - 2,40 per locali adibiti a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli;
 - 2,40 per locali non destinati a permanenza delle persone: cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, locali tecnici.
2. Negli edifici soggetti ad interventi di recupero (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro) può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata al punto precedente, nel caso si mantengano altezze già esistenti.
3. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.
4. Negli alloggi tutti i locali devono avere l'illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli.
Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 %, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
Deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori od esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti etc.) prima che si diffondano.
Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi già esistenti diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti.

Articolo 66 - 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. 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. Nel vano scala non possono essere aperte le fonti di luce delle cucine e dei gabinetti.
2. Le alzate dei gradini non devono avere altezze superiori a cm 18 e la larghezza minima di cm 27 in corrispondenza dell'asse di percorrenza (cm 32 dall'imposta interna).
3. Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di ml 0,90.

Articolo 67 - Ascensori

1. In tutti i nuovi edifici residenziali dotati di quattro o più livelli (entro o fuori terra) deve essere previsto almeno un impianto di ascensore la cui cabina non sia di dimensioni nette interne inferiori a cm 130 per cm 95, con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm 75-80.



2. L'ascensore deve essere posizionato in modo tale da garantire l'accesso a ciascuna unità immobiliare da parte di portatori di handicap su carrozzella.
3. Il vano ascensore e i locali macchine non debbono essere attigui a locali adibiti a camere da letto.
4. Per gli edifici esistenti gli impianti di ascensore possono essere inseriti all'interno degli stessi in adeguamento alla vigente normativa sul superamento delle barriere architettoniche. L'intervento d'installazione, compreso nella manutenzione straordinaria, deve tenere conto dei caratteri storici e architettonici dell'edificio.

Articolo 68 - 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. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Se esterni, le pluviali debbono essere realizzate in materiale indeformabile.
3. Nel sistema di deflusso delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere e luride.

Articolo 69 - Sottotetti termici

1. Si definisce sottotetto termico il volume tecnico soprastante l'ultimo solaio piano di un edificio con copertura inclinata con una o più falde, motivato e subordinato al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e maggiore comfort ambientale da ottenere sia attraverso un più efficace isolamento termico che attraverso l'installazione di un sistema di accumulazione di energia a pannelli solari.
2. Il sottotetto termico (volume tecnico) deve presentare una altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo, all'intradosso del solaio, pari al massimo a metri 1,50. Tale altezza è quella di un sottotetto utilizzabile per l'ispezione dei volumi tecnici.
3. Devono intendersi per volumi tecnici, ai sensi della Circolare n. 2474 del 31 gennaio 1973 del Ministero dei Lavori Pubblici ("Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici") quei volumi che:
 - hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
 - sono determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa;
 - sono esclusi dal calcolo della volumetria ammissibile, in quanto strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di risparmio energetico) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

In ogni caso la sistemazione del sottotetto termico non deve costituire pregiudizio per la sicurezza statica dell'edificio e per la validità estetica dell'insieme architettonico.

L'eventuale superficie aeroilluminante di lucernai ed abbaini deve essere inferiore ad 1/15 della superficie di calpestio del sottotetto.

4. L'edificio su cui viene progettato il sottotetto termico deve essere realizzato legittimamente ovvero essere stato preventivamente sanato ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/03.
5. Il sottotetto è legato all'abitazione sottostante e non potrà essere alienato separatamente dall'abitazione -o parte di essa- di cui è pertinenza.
6. Trattandosi di volume tecnico, la realizzazione di sottotetto termico non potrà essere consentita su fabbricati provvisti di solaio a camera d'aria.



7. La realizzazione del sottotetto termico è consentibile come intervento diretto subordinato a permesso a costruire ed il relativo progetto deve essere corredato dal calcolo dell'isolamento termico.
8. Tali sottotetti devono essere compatibili con le norme dei piani urbanistici, territoriali ed ambientali, in particolare del piano di Bacino.

Articolo 70 - Sottotetti abitabili

1. Si definiscono sottotetti abitabili i locali sottotetto esistenti che rispondono ai requisiti prescritti per le normali abitazioni, e precisamente per quanto riguarda l'altezza:
 - minima di ml 2,00 all'intradosso e media di ml 2,70 se adibiti a civile abitazione;
 - minima di ml 2,00 all'intradosso e media di ml 2,40 se adibiti a servizi o disimpegni; e aventi un rapporto minimo di 1/8 tra superficie finestrata e superficie pavimentata.
2. Per il recupero abitativo dei sottotetti valgono le deroghe e le disposizioni previste dalla L.R. n. 15/2000.

Articolo 71 - Parcheggi pertinenziali

1. Ai sensi della L. 122/1989 e della L.R. 19/2001, 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 del comma b, art. 5 del D.I. 1444/1968.
2. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.
3. Non è consentita la modifica della destinazione degli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali, i quali non possono neppure essere alienati -per intero o frazionati -, separatamente dall'immobile di cui costituiscono pertinenza strutturale.
4. La realizzazione dei parcheggi è condizionata dalla verifica di compatibilità con prevalenti interessi pubblici, quali la tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera, della stabilità idrogeologica, della pubblica sicurezza.
5. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, 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 terreni 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. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomie forestali o periti agrari.

CAPO II - ESTETICA DEGLI EDIFICI

Articolo 72 - Rispetto delle esigenze di estetica edilizia

1. I fronti e tutte le parti degli edifici e costruzioni in genere, ivi comprese le recinzioni devono:
 - rispondere alle esigenze del decoro edilizio, nel rispetto dell'ambiente urbano con particolare riferimento all'edilizia storica o in tessuto storico;
 - essere regolarmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per le loro caratteristiche tipologiche;



- essere curate nella corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali e nella scelta dei materiali e delle tinte da impiegare nelle opere di finitura e decorazione.
- 2. I rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.
Sui fronti principali degli edifici non deve essere applicata la cartellonistica stradale, salvo dimostrata necessità. Per quella pubblicitaria si rinvia alla specifica disciplina.
I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio si deve, per quanto riguarda la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la vecchia.
Le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo l'impatto sulla facciata.

Articolo 73 - Decoro urbano

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquali delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno; i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Dirigente, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati .
6. Nella rimozione degli abusi, il Dirigente oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

Articolo 74 - Impianti tecnologici

1. Impianti Tecnologici Pubblici
 - 1.1 Per impianti tecnologici pubblici si intendono:
 - a) cavi della rete elettrica e telefonica;
 - b) le tubazioni della rete del gas, dell'acqua e del teleriscaldamento;
 - c) eventuali altri tipi di canalizzazioni che dovessero rendersi necessari in seguito a sopraggiunte nuove esigenze tecnologiche.
 - 1.2 L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di elaborare un piano che disciplini il sistema dei sottoservizi di rete urbani.

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



Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda o poste al di sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia, o armonizzarsi con essa.

1.3 Nel caso di installazione di nuovo impianto o di modifica di quello esistente e nel caso di costruzione di nuovi edifici o di ristrutturazioni o restauri di edifici esistenti, le tubazioni del gas devono trovare alloggiamento sottotraccia o, ove ciò non sia possibile in relazione alle esigenze di conservazione delle strutture murarie antiche, sulle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via. Solo in casi eccezionali, previa specifica autorizzazione, possono trovare alloggiamento sulla facciata principale; in questo caso, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa, o armonizzarsi con essa.

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

1.5 Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio o sulla recinzione. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, è ammessa l'installazione in facciata in un' apposita nicchia opportunamente occultata.

2. Impianti Tecnologici Privati

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

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

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

Articolo 75 - Obblighi di manutenzione

1. Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura e spese della proprietà.
2. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare la manutenzione degli edifici, o parti di questi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l'estetica, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità, previa acquisizione, qualora l'importanza dell'opera lo richieda, del parere della competente Commissione Edilizia (se istituita); essa può inoltre ordinare il restauro e la coloritura delle facciate danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione e per mancanza di manutenzione.

Articolo 76 - Numero civico dei fabbricati

1. L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il relativo numero civico e gli eventuali subalterni da apporsi a spese del proprietario. In mancanza degli indicatori forniti dal Comune e/o di specifiche indicazioni, il proprietario dovrà installare indicatori di dimensione 15 per 15 cm.
2. Il proprietario dell'immobile è tenuto a conservare e mantenere l'indicatore sempre nel posto ove è stato collocato, in modo facilmente visibile.



3. L'attribuzione di toponomastica stradale e di numero civico ai fabbricati non costituisce dimostrazione della natura pubblica della strada, né della legittimità del fabbricato.

Articolo 77 - Qualificazione del paesaggio urbano

1. Coperture

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

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

- a) realizzazione di lucernari sporgenti dalle coperture. Fa eccezione la realizzazione di lucernari fissi o apribili destinati esclusivamente ad illuminare ed arieggiare i vani scala, purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio; in questo caso la loro copertura può svolgersi su piani anche non paralleli alle falde del tetto;
- b) realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura quando non siano pertinenza di preesistenti vani abitati e legittimamente abitabili;
- c) rifacimento della gronda con materiali e conformazioni diverse dall'originale. La sostituzione di docce e pluviali, anche con materiali e soluzioni diverse da quelli in essere, o la loro installazione, se mancanti, è da considerarsi manutenzione ordinaria purché l'intervento sia eseguito con materiali e soluzioni nel rispetto della tradizione costruttiva locale.

Nel caso di coperture di sottotetti abitabili o nel caso di interventi di recupero abitativo del sottotetto esistente, ai sensi della L.R. n. 15/2000 e s.m.i., sono consentiti, ai fini del raggiungimento dei requisiti minimi di illuminazione/aereazione interna dei locali:

- a) la realizzazione di lucernari a filo falda;
- b) ~~la realizzazione di abbaini con un massimo di numero due per falda e della larghezza massima di mt 1,80;~~ **La realizzazione di abbaini con i seguenti parametri:**
 - **larghezza massima interna non superiore a mt 2,20;**
 - **copertura dell'abbaino a due falde e/o unica falda (orizzontale o sub orizzontale);**
 - **altezza massima dell'abbaino minore o uguale al colmo del tetto;**
 - **distanza minima di mt 1,00 dalla muratura perimetrale del fabbricato;**
 - **distanza minima di mt. 1,00 tra abbaini;**
 - **numero massimo di abbaini: 2 per falde con lunghezza del fronte fino a mt 10; fino al 40% della lunghezza complessiva del fronte della falda, per falde con lunghezza oltre i mt 10;**
 - **è consentito realizzare terrazze a tasca aventi la stessa larghezza degli abbaini;****In alternativa agli abbaini è consentita la realizzazione di lucernari sulla medesima falda, purché la loro superficie complessiva per falda, misurata in proiezione orizzontale, sia contenuta entro il 20% della superficie totale della falda, fatte salve le specifiche disposizioni di seguito indicate:**
 - **i lucernari devono essere realizzati mediante aperture praticate a filo del piano di copertura, con distanza di almeno un metro dal colmo della copertura e della muratura perimetrale. (emendamento 23)**
- c) la realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura.

2. Facciate

Non è consentita l'esecuzione di rivestimenti delle facciate con materiali estranei alla tradizione locale, salvo nel caso gli stessi siano preesistenti e connaturati alla tipologia dell'edificio.



Non sono ammesse tettoie aggiuntive, poste a copertura di insegne o dell'attacco delle tende di esercizi commerciali o comunque di aperture della facciata, negli edifici posti all'interno dell'ambito urbano di interesse storico-architettonico.

3. *Infissi*

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

È vietata:

- a) l'installazione di nuovi infissi o la sostituzione di quelli esistenti utilizzando infissi in alluminio anodizzato;
- b) l'installazione di zanzariere con telaio in materiale e colore diverso da quello dell'infisso.

4. *Sporgenze e aggetti su suolo pubblico*

Le sporgenze sul suolo pubblico sono così disciplinate:

- per gli zoccoli è consentita una sporgenza massima di cm. 5 dal filo del fabbricato;
- uguale sporgenza è ammessa per le decorazioni di qualunque genere sino alla quota di m. 4,00 dal piano di marciapiede;
- le pensiline ed i balconi di nuova realizzazione non potranno costruirsi ad altezza minore di m. 4,00 dal piano reale o presunto del marciapiede. E' consentita deroga a ciò in presenza di cortina edilizia con preesistenti aggetti dei quali, per decoro di facciata, è preferibile garantire la continuità visiva. In assenza di marciapiede, la sporgenza massima delle pensiline o dei balconi dovrà essere contenuta entro il 10% della larghezza della strada; in presenza di marciapiede potrà raggiungere i ml. 0,90 minimo e prevedendo, però, in tutti i casi, che la linea corrispondente alla massima sporgenza sia arretrata di cm. 50 rispetto alla verticale passante per il bordo esterno del marciapiede.

Articolo 78 - Chiusura di aree

1. Le aree libere da costruzioni di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, possono essere opportunamente recintate. Le recinzioni devono avere carattere permanente e aspetto decoroso e consono all'ambiente, nonché rispettare tutte le norme degli strumenti urbanistici, quelle relative alle distanze dal ciglio delle strade e delle curve, quelle sulla visibilità stradale.
2. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da non consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, in buone condizioni di visibilità, fuori della sede stradale.
3. Nelle aree agricole le recinzioni debbono essere realizzate esclusivamente con muri a secco o con rete a maglia sciolta schermata con siepi vive.

Articolo 79 - Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione

1. L'area di pertinenza delle costruzioni deve essere oggetto di complessive sistemazioni nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli.
2. La superficie permeabile deve essere opportunamente piantumata con specie di alto fusto con indice di piantumazione pari ad almeno un albero ogni 60 mq.
3. L'Autorizzazione all'agibilità degli edifici è subordinata alla verifica dell'avvenuta piantumazione degli alberi.
4. Per quanto riguarda il tessuto storico, le pavimentazioni esterne consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in altro materiale che si inserisca nel contesto storico e culturale dei luoghi.



Articolo 80 - Protezione del patrimonio arboreo e norme per gli interventi sulle alberature private

1. Le piante di alto fusto sono protette su tutto il territorio comunale a meno di motivi di pubblica o privata sicurezza.
2. È fatto obbligo di conservare le piantumazioni esistenti nelle aree urbane e di provvedere alla loro sostituzione, nei casi in cui fosse necessario, con analoghe specie.
3. Su tutto il territorio comunale, anche quello non sottoposto a particolari vincoli di tutela ambientale e/o monumentale da specifiche leggi, l'abbattimento delle piante di alto fusto è subordinato a specifico nullaosta da parte dell'Amministrazione Comunale, sentiti gli Uffici competenti.
4. Gli alberi di alto fusto come sopra definiti sono protetti e su di essi è vietato effettuare interventi di rimozione, di danneggiamento, di modifica strutturale, di disturbo alle radici con pavimentazioni impermeabili, con scavi o ammassi di materiali, con deposito o sversamento di sali, oli, acidi o basi, con posa di condutture ed eventuale fuoriuscita dalle stesse di liquidi, gas o altre sostanze.
5. Per le specie di alberi per le quali sono state emanate a livello nazionale o regionale particolari norme di protezione, tali norme prevalgono su quelle del presente Regolamento.

Articolo 81 - Recinzioni urbane

1. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'Ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico e comunque del Codice della Strada.
Sono consentite:
 - a) recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture (ammesse solo al di fuori del centro urbano lungo strade pubbliche), con altezza massima mt 2,20;
 - b) recinzioni costituite da base in muratura con altezza massima mt 1,00 e cancellata in ferro, assiti di legno tinteggiati o lamiera forata, di altezza massima mt 1,20, eventualmente intercalata da pilastrini in muratura;
 - c) recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base;
 - d) recinzioni in legno con altezza massima mt 2,20;
 - e) recinzioni in siepi vegetali con rete metallica.
2. Nei progetti di nuovi edifici dotati di recinzioni deve essere obbligatoriamente previsto il disegno delle recinzioni stesse contestualmente al progetto dell'intero edificio; tale disegno deve essere relazionato per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante.
3. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (stessa tipologia, stessi riferimenti dimensionali, stessi materiali e colori).
Nel caso di interventi edilizi plurimi coordinati (edificato a schiera, bifamiliare o quadrifamiliare, etc.) le recinzioni interne (tra i singoli lotti) possono essere realizzate solo con siepi vegetali e rete metallica.
4. Sempre nel caso di recinzioni relative ad interventi plurimi coordinati deve essere concordata, prima della realizzazione della recinzione, con l'azienda competente per la raccolta dei rifiuti solidi urbani l'eventuale realizzazione di appositi spazi, accessibili dalla via pubblica, opportunamente pavimentati ed adeguatamente schermati con siepi, da destinare all'alloggiamento dei cassonetti.
5. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto della tipologia delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà



- relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.
6. Le coloriture delle recinzioni vanno relazionate ai riferimenti formali dell'ambiente urbano circostante.
 7. Per tutte le recinzioni forate dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedono schermature verso l'area pubblica costituite da siepi vegetali, almeno di pari altezza.
 8. È facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare su strada o spazio pubblico:
 - a) il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia;
 - b) il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona.
 9. La realizzazione di recinzioni con sola siepe vegetale è sempre consentita.
 10. Le recinzioni costituite da paletti di ferro o cemento e rete a maglia sciolta sono consentite solo negli orti urbani, e solo se schermate da siepi vegetali almeno di pari altezza.
 11. Previsioni progettuali diverse da tutte quelle sopra indicate, se adeguatamente motivate, potranno essere oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia (se istituita) ed eventualmente appositamente autorizzate.

Articolo 82 - Spazi per raccoglitori di RSU e per raccolta differenziata

1. Nelle soluzioni per l'alloggiamento dei cassonetti dei RSU o per la raccolta differenziata, devono essere previste pavimentazioni impermeabili, con pendenza adeguata per evitare scorrimento dell'acqua dalla sede verso il marciapiede. In prossimità della sede dei cassonetti, e ove presenti, delle isole ecologiche, deve essere prevista una caditoia per la raccolta dell'acqua piovana e dell'acqua di lavaggio periodico della sede, collegata alla fognatura pubblica.
2. Le sedi destinate ai raccoglitori, nel caso di nuova realizzazione in incasso nelle recinzioni, devono essere schermati almeno sul fondo e lateralmente dalla recinzione stessa, se in muratura e di altezza adeguata; negli altri casi la recinzione deva essere integrata con siepi.

Articolo 83 - Strade e viali privati

1. L'apertura al transito delle strade private non è consentita prima dell'accertamento da parte del competente Servizio della esecuzione in conformità al progetto approvato.
2. E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade private con servitù di pubblico transito, prima della loro apertura al pubblico transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima.
3. I viali privati di accesso devono essere muniti di cancello arretrato di almeno ml 3,00 dal limite della carreggiata e di idonea segnaletica, per limitarne l'accesso agli aventi diritto.
4. Le strade e i viali privati devono adattarsi alla configurazione del terreno e garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

Articolo 84 - Spazi pubblici e di uso pubblico

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere realizzati e mantenuti con caratteristiche di buona percorribilità pedonale, dotati, ove possibile, di aree di sosta e riposo privi di barriere architettoniche e di ostacoli, pavimentati con materiali atti a favorire il deflusso delle acque, durevoli e non polverosi.



2. Tali spazi, qualora non risultino norme specifiche e non siano soggetti alle norme del codice della strada, devono comunque essere dotati di:
 - impianto di illuminazione;
 - parapetti o ringhiere di altezza ml 1.10, di idonea robustezza, qualora prospettino su salti di quota superiori a cm 40;
 - idranti antincendio in proporzione alle dimensioni degli spazi pubblici;
 - cancellate e recinzioni qualora ne sia prevista l'interdizione in orari prestabiliti;
 - fontanella e servizio igienico ove si tratti di parchi, giardini e simili.
3. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo su entrambi i lati, idoneamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe devono essere rettilinee e prive di restringimenti, con alzate e pedate di dimensioni costanti.
4. Arredi e recinzioni devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili.
5. Qualora, negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione di spazi pubblici soggetti a norme di tutela o conservazione, o qualora sussistano oggettivi impedimenti in luogo della completa eliminazione delle barriere architettoniche deve essere assicurato un valido percorso alternativo, e ne deve essere realizzato l'adeguamento, contestualmente all'intervento di cui sopra.
6. L'apertura al pubblico di nuovi spazi, parchi, giardini, zone giorno, percorsi pedonali, è soggetta a preventivo collaudo.

CAPO III - ARREDO E ATTREZZATURA DELL'AMBIENTE URBANO

Articolo 85 - Definizioni

1. Questa parte regolamenta l'installazione o l'esposizione nell'ambiente urbano, di manufatti ed oggetti di qualsiasi natura aventi le funzioni di:
 - segnalare ai cittadini lo svolgimento di attività commerciali o produttive di beni e/o servizi;
 - arredare l'eventuale spazio urbano collegato a dette attività;
 - trasmettere messaggi pubblicitari attraverso strutture fisse;
 - costituire spazi di somministrazione legati ad attività di pubblico esercizio;
 - fornire pubblici servizi ai cittadini.

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

2. Indicatori di Attività Private

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

- le insegne ed i marchi;
- le targhe;
- le tende aggettanti;
- le bacheche;
- gli indicatori direzionali (freccie);
- le sorgenti luminose specificamente finalizzate alla evidenziazione della sede di un'attività.

3. Indicatori di Attività di Pubblico Interesse

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



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

4. *Manufatti per servizi pubblici*

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

- cabine telefoniche;
- cassette postali;
- cassonetti per la raccolta dei rifiuti;
- cestini fissi;
- impianti di pubblica affissione;
- elementi della pubblica illuminazione;
- rastrelliere porta-bici;
- manufatti di dissuasione della sosta;
- paline e pensiline di attesa del trasporto pubblico;
- manufatti destinati a servizi igienici.

Sono altresì compresi apparecchi privati di distribuzione automatica di beni di pubblica utilità nonché gli apparecchi bancomat, cash/dispenser ed altri elementi che si renderanno necessari per sopraggiunte nuove necessità sociali ed esigenze tecnologiche.

Sono inoltre considerati manufatti per servizi pubblici gli accessori alle reti impiantistiche, quali: gli armadietti telefonici o elettrici, nonché ogni altro elemento tridimensionale necessario per il controllo o l'erogazione di servizi di rete.

5. *Arredi Privati*

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

- vetrine;
- chioschi ed edicole;
- coperture di spazi collegati a pubblici esercizi su suolo pubblico o privato;
- pedane;
- fioriere;
- ombrelloni, tavolini, sedie, panchine;
- cestini portarifiuti;
- distributori automatici di merci varie;
- impianti e messaggi pubblicitari (striscioni, stendardi, etc.).

Articolo 86 - Indicatori di attività private

1. Per l'installazione degli indicatori si deve:

- assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata o dell'ambiente in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative del contesto, di cui deve garantire la lettura;



- non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada (e conseguente Regolamento di attuazione) e del Regolamento di Polizia Urbana.
2. Gli indicatori in questione devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali e degli indicatori pubblicizzanti insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi. Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa.
- In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa.
- Non è ammesso alcun indicatore d'attività ai piani superiori al piano terra, salvo che sotto forma di vetrofanie.
- Nessuna indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:
- coperture degli edifici (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi);
 - pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici;
 - strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;
 - murature in pietra viva;
 - elementi di facciata aventi funzione decorativa.
- È obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione.
- Le insegne, le targhe, i marchi e ogni altro elemento pubblicitario consentito devono essere apposte in corrispondenza dell'apertura dei locali cui fanno riferimento (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi).
- È vietata l'apposizione di più di un'insegna per ciascuna apertura.
- E' vietata l'apposizione di insegne a bandiera.
3. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentita nei seguenti casi e limiti:
- farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 20x30, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
 - pubblici esercizi che, per l'esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm 30x40, anche luminose;
 - organi della Pubblica Amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto, in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione posti nell'ambito territoriale di competenza;
 - partiti politici in corrispondenza delle sedi;
 - associazioni di volontariato e culturali, in corrispondenza delle sedi;
 - altre associazioni in corrispondenza delle sedi e previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
 - cinema, teatri, in corrispondenza delle sale o, esclusivamente per l'esposizione di locandine, in gruppi di almeno tre in altre posizioni compatibili con le prescrizioni specifiche per ambiti.
- Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su, o comunque visibile da spazio pubblico), fatte salve le prescrizioni specifiche, devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di ml 1,00 di altezza, ml 1,20 di base, ml 0,15 di spessore. Esse debbono essere poste ad un'altezza minima da terra di ml 1,20.
- Per tutte le altre attività la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività. In presenza di androni o di vetrine con notevole



arretramento, la bacheca deve essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina.

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

Articolo 87 - Indicatori di Attività di Pubblico Interesse

1. Gli indicatori devono essere unificati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività.
2. Tali indicatori possono riportare anche il logo che esprime la categoria del servizio e non solo la denominazione per esteso dell'attività.
3. Per il posizionamento ed indicazioni progettuali rispetto a particolari tipologie di aperture, e/o diverse ubicazioni, l'Amministrazione potrà fornire indicazioni esemplificative.

Articolo 88 - Edicole e Chioschi

1. Per la vendita di giornali e riviste l'Amministrazione Comunale può concedere l'installazione, su suolo pubblico o privato, di manufatti chiusi specifici denominati Edicole.
2. L'Amministrazione Comunale approva la localizzazione, nelle zone prive di sufficienti dotazioni commerciali, anche di strutture denominate Chioschi e destinati alla vendita, oltre che di giornali e di riviste, anche di altre tabelle merceologiche, nonché alla somministrazione di cibi e bevande, previo apposito piano di localizzazione e regolamento che indichi le dimensioni geometriche e le caratteristiche tipologiche e materiche dei chioschi stessi. In ogni caso:
 - non è consentita l'installazione di chioschi o edicole su sedime stradale, fatta eccezione per le edicole che possono essere localizzate eventualmente nelle vie del centro storico pedonalizzate, nelle piazze pedonalizzate e negli spazi di parcheggio pubblico esistenti purché l'installazione non crei impedimento alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, anche con ridotta capacità motoria o portatori di handicap in carrozzella, e non si riduca in maniera apprezzabile (oltre l'1 %) lo spazio di parcheggio.

In ogni caso è prescritto il parere vincolante di conformità alle Norme del Codice della Strada e dell'ente proprietario del sedime;

- i chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente o appositamente creato solo nel caso che sia mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a ml 2,00 e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di soggetti portatori di handicap;
- fuori dagli ambiti di recupero essi devono essere collocati a distanza non inferiore a ml 20 da incroci stradali;
- gli espositori mobili aggiuntivi non possono ingombrare una superficie maggiore del 20 % della superficie coperta dell'edicola/chiosco;
- i chioschi e le edicole devono essere realizzati esclusivamente utilizzando come materiali: legno, ferro, ghisa, vetro. E' esclusa l'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore;

Articolo 89 - Arredo privato

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



La localizzazione di ombrelloni, pedane, tavolini, sedie, cestini portarifiuti, coperture è ammessa solo per spazi commerciali ed esercizi pubblici quali bar, ristoranti, pizzerie.

Le pedane devono essere realizzate in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche. Ove le dimensioni lo consentano le pedane devono essere delimitate da fioriere.

Articolo 90 - Impianti pubblicitari

1. La disciplina di questa tipologia di attrezzatura (tabelloni, poster) a carattere sia permanente che temporaneo, è rinviata alle norme nazionali vigenti.

Articolo 91 - Occupazione suolo pubblico

1. L'occupazione di suolo pubblico a carattere temporaneo o permanente è consentita mediante autorizzazione rilasciata dal Dirigente competente alla firma.

CAPO IV - SPAZIO APERTO PUBBLICO E DI USO PUBBLICO

Articolo 92 - Rete viaria e fasce di rispetto

1. Per qualunque tipo di strada all'interno delle zone urbanizzate dovrebbe prevedersi l'imposizione di un senso unico di marcia per i veicoli di qualsiasi genere quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi i 4 ml.
2. Le fasce di rispetto stradali, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.
3. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.
4. Nelle fasce di rispetto stradali, è ammessa anche, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Negli interventi di riqualificazione e nuova costruzione delle strade extraurbane e della rete ferroviaria, al fine di mitigare l'inquinamento acustico, le fasce di rispetto devono essere trattate in modo da costituire fasce verdi di ambientazione; per tali aree è necessario prevedere l'inserimento di specie vegetali possibilmente autoctone.
6. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade di tipo locale al fine di rendere più sicuro l'attraversamento delle strade caratterizzate da usi molteplici, è necessario:
 - impiegare soluzioni efficaci di moderazione del traffico;
 - utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani attraversati;
 - prevedere una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi di arredo e di verde attrezzato).

Articolo 93 - Piste ciclabili

1. Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 2,00; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 3,00 e devono



essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

3. Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.
4. Per le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che esse diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione dovranno:
 - garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
 - essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
 - individuare itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di fiumi, torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
 - prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro;
 - Su aree di intersezione a raso (in promiscuo con pedoni ed altri veicoli), le piste ciclabili su corsia riservata, vanno in genere affiancate al lato interno degli attraversamenti pedonali, in modo da istituire per i ciclisti la circolazione a rotatoria antioraria sulla intersezione medesima;
 - la realizzazione della pista ciclabile dovrà prediligere, ogni volta che ciò sia consentito, la realizzazione di percorsi su sede propria prevedendo i percorsi promiscui solo nei casi strettamente necessari o comunque all'interno del parco.
5. Per le pavimentazioni delle piste ciclabili sia in area urbana che in area agricola dovranno essere utilizzati materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

Articolo 94 - Parcheggi

1. Si considerano aree di parcheggio pubblico le aree specificamente destinate alla sosta dei veicoli, caratterizzate da una dimensione tale da poter costituire attrezzature a servizio di più insediamenti (aree destinate a più di 10 posti auto); tali aree possono essere scoperte e/o aree con strutture edificate, realizzate a raso, interrate o in elevazione.
2. Nel perseguire l'obiettivo fondamentale di potenziare e migliorare qualitativamente l'offerta di aree di parcheggio in relazione alle diverse esigenze e alla necessità fondamentale di delocalizzare la sosta su strada, negli interventi di nuova realizzazione o di riqualificazione delle aree già esistenti dovranno essere valutate le soluzioni più idonee in relazione alle caratteristiche dimensionali e tipologiche, alla localizzazione e alle qualità del contesto urbano.
3. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per il singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari di accesso, di manovra e di servizio) è di 25 mq.
4. Per i parcheggi a raso, ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree di parcheggio dovranno essere opportunamente alberate con specie a fogliame permanente caratterizzate da chioma ampia e folta, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano né frutti voluminosi e pesanti né sostanze imbrattanti, ubicate al fondo o sui lati degli stalli di sosta.
5. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà garantire elevate condizioni di permeabilità e laddove possibile essere dotata di sistemi aggiuntivi di raccolta delle acque piovane. Per tale motivo, la scelta delle pavimentazioni, deve ricadere su materiali o sistemi costruttivi altamente drenanti. Tale obbligo non vale per i parcheggi collocati lungo gli assi a flusso veicolare. Le pavimentazioni che potrebbero essere utilizzate sono le seguenti:



- a) sistema costituito da masselli in cemento poroso con anicoli e incavi verticali orizzontali, che servono per la conduzione dell'acqua nella parte inferiore del massello. Ai fini del drenaggio, il letto portante i masselli deve essere steso su uno strato di 10-15 cm di ghiaia o pietrisco lavato ed è consigliabile prevedere un sistema di canalette o tubi di drenaggio negli strati sottostanti;
- b) pavimentazioni ecologiche. Utilizzo del terreno presente sul luogo, migliorato con cementi speciali. Posseggono una permeabilità inferiore a quella dei masselli ma presentano ottime caratteristiche di stabilità, portanza e resistenza anche al gelo. Il manufatto ha l'aspetto della terra battuta ed è inseribile anche in contesti di paesaggio naturale;
- c) altre soluzioni sono: lastre, cubetti, binderi in pietra naturale, grigliati in cemento, betonelle fugate con prato.

Devono essere rispettate tutte le misure previste dalla legge in tema di barriere architettoniche. Per i parcheggi interrati, la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (parcheggio a raso, piazza, area per il gioco, area per il mercato).

Articolo 95 - Piazze e percorsi pedonali

1. Sono le aree esistenti o destinate alla realizzazione di percorsi, piazze e spazi pedonali per la sosta e l'aggregazione sociale.

Per le piazze o gli spazi pedonali di progetto con adiacenti lotti destinati alla realizzazione di edifici per attrezzature o servizi pubblici, l'utilizzazione di questi ultimi deve garantire la definizione morfologica del perimetro della piazza/spazio pedonale mediante i prospetti degli edifici pubblici stessi oppure, in caso di edificazione non sufficientemente estesa, mediante bracci porticati e/o alberature continue.

La pavimentazione dovrà essere coerente con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti e dovrà essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo. In ogni caso, le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni. In tutti i casi in cui le condizioni lo consentono deve essere predisposto apposito sistema di recupero delle acque meteoriche.

Occorre progettare attentamente il limite della piazza articolandone i diversi gradi di apertura/chiusura in relazione alle caratteristiche del contesto ed organizzare le relazioni con l'intorno, raccordando i percorsi nella piazza con quelli esterni.

E' necessario nella progettazione della piazza tenere conto degli elementi che garantiscono il comfort urbano. In tal senso le piazze dovranno, laddove possibile, essere realizzate inserendo:

- strutture frangivento attraverso la vegetazione
- aree con vegetazione a foglia caduca che consentono il raffrescamento d'estate e l'esposizione solare d'inverno.
- alta percentuale di superfici a verde

In particolare 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.

I percorsi e le aree pedonali di progetto dovranno essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con incremento dei livelli locali di illuminazione serale, 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.

Articolo 96 - Aree di verde attrezzato

1. Sono le aree, di diversa estensione e caratterizzazione, individuate come parchi o giardini pubblici, connotate dalla presenza significativa di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione devono assicurare la continuità con altre aree verdi contigue accrescendo complessivamente le potenzialità ecologiche e puntando alla realizzazione o al potenziamento dei corridoi ecologici; gli interventi devono dunque essere prioritariamente orientati all'incremento della fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate; gli interventi devono garantire una superficie permeabile non inferiore all'85% della superficie complessiva.
3. Le componenti principali delle aree verdi sono:
 - aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, vegetazione bassa, aiuole, ecc.);
 - elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli, ecc.);
 - bacini e corsi d'acqua (vasche, canali, ruscelli);
 - aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
 - aree per la sosta pedonale (sedute, chioschi e gazebi);
 - piste pedonali e ciclabili;
 - elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi,
 - servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
 - aree per cani.
4. Le aree verdi attrezzate possono ospitare piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
5. All'interno delle aree verdi è ammessa la realizzazione di chioschi smontabili (Su < 15mq) per la ristorazione la cui gestione può essere anche concessa -mediante apposita convenzione- a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

PARTE IV PRESCRIZIONI ENERGETICO AMBIENTALI PER GLI EDIFICI

CAPO I - NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEL CONSUMO ENERGETICO

Articolo 97 - Finalità

1. La presente disciplina ha come finalità:
 - la riduzione dei consumi di energia elettrica negli impianti di illuminazione esterna e la prevenzione dell'inquinamento ottico e luminoso derivante dall'uso degli impianti di illuminazione esterna di ogni tipo, ivi compresi quelli di carattere pubblicitario;
 - la uniformità dei criteri di progettazione per il miglioramento della qualità luminosa degli impianti per la sicurezza della circolazione stradale e per la valorizzazione del centro urbano e dei beni culturali ed architettonici;
 - la salvaguardia dell'ambiente naturale, inteso anche come territorio.



Articolo 98 - Definizioni

1. Si definisce:
 - a) inquinamento luminoso: l'emissione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;
 - b) inquinamento ottico: l'emissione diretta o indiretta di luce verso oggetti e soggetti, naturali o manufatti dell'uomo, che non è necessario illuminare;
 - c) Piano Illuminotecnico Comunale (PIC): il piano che programma la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna, nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio di competenza alle norme della L.R. 12/2002.

Articolo 99 - Requisiti tecnici dei componenti e degli impianti

1. I componenti degli impianti dovranno avere i seguenti requisiti:
 - efficienza luminosa nominale delle lampade: almeno 90 lm/w;
 - rendimento degli alimentatori delle lampade a scarica: almeno 90 %;
 - rendimento ottico degli apparecchi di illuminazione: almeno 90 %;
 - per l'illuminazione degli impianti sportivi e per l'illuminazione monumentale è consentito l'uso di lampade agli alogenuri; è, altresì, consentito l'uso di lampade elettroniche a basso consumo per piccoli impianti con al massimo 10 punti luce; è vietato l'uso di lampade al mercurio;
 - impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali: emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;
 - per il progetto di illuminazione di strade con traffico motorizzato si applicano i valori minimi riportati dalla norma UNI 10439/1995 recante disposizioni sui requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato.

Articolo 100 - Ottimizzazione del progetto

1. Per una data combinazione lampada/apparecchio di illuminazione, i parametri geometrici degli impianti di illuminazione stradale sono scelti in modo che l'interdistanza tra i centri luminosi risulti la massima possibile.
2. Il piano di manutenzione degli impianti di illuminazione esterna è scelto in modo da minimizzare i consumi energetici.

Articolo 101 - Regolatori di flusso luminoso

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30 % dopo le ore 23 e dopo le ore 24 nel periodo di ora legale; il rendimento di tali dispositivi non dovrà essere inferiore al 97 %.
2. Per gli impianti di illuminazione di strade extraurbane e di quelle urbane, aventi classe da A a D, come indicate dalla norma UNI 10439/1995, dovranno essere adottati dispositivi idonei alla riduzione automatica dei livelli di illuminamento/luminanza ai valori minimi mantenuti di progetto.
3. Per le aree a traffico prevalentemente pedonale si applicano i dispositivi di cui al precedente comma.
4. Per le insegne pubblicitarie di non specifico e indispensabile uso notturno, lo spegnimento è fissato alle ore 24; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si svolgono dopo tale orario, lo spegnimento è fissato all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna, è vietata l'illuminazione dal basso verso l'alto.



Articolo 102 - Progetto ed adeguamento degli impianti di illuminazione

1. Le strutture degli impianti di illuminazione pubblici e privati soggette ad obsolescenza, dovranno essere obbligatoriamente sostituite con altre rispondenti ai requisiti della presente legge.
2. Per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione per esterni, il rifacimento di quelli esistenti o la sostituzione parziale di apparecchi di illuminazione, ivi comprese le insegne pubblicitarie, anche al fine dell'adeguamento degli impianti alle norme della L.R. 12/2002, all'atto della SCIA i soggetti interessati dovranno predisporre ed inviare all'UTC apposito progetto redatto da professionista abilitato.
3. Dal progetto dovrà risultare la rispondenza dell'impianto ai requisiti della L.R. 12/2002.
4. In sede di predisposizione del PIC (Piano Illuminotecnico Comunale) il Comune individuerà i beni culturali ed architettonici da valorizzare d'intesa con la competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

Articolo 103 - Deroghe

1. Non sono soggetti alle presenti prescrizioni:
 - strutture, militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantirne la sicurezza;
 - gli impianti di illuminazione sotto tettoie, portici, sottopassi, gallerie e strutture simili con effetto schermante;
 - gli impianti per le manifestazioni all'aperto e itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà autorizzate, per un limite massimo di tre giorni al mese;
 - gli impianti con massimo cinque punti-luce e con emissione non superiore a 1.200 lumen per punto purché il flusso diretto verso l'emisfero superiore non ecceda il 20 % di quello nominale prodotto dalle lampade;
 - le strutture in cui sono esercitate attività relative all'ordine pubblico ed all'amministrazione della giustizia limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;
 - per gli impianti di cui alla lettera c) resta operante il divieto dell'impiego di giostre e fasci luminosi e di illuminazione dal basso verso l'alto.
2. Le richieste di deroga per le manifestazioni di cui al comma 1, lettera c), sono presentate all'Ufficio Tecnico Comunale interessato. In caso di mancata risposta si applica il criterio del silenzio assenso.

Articolo 104 - Norme di salvaguardia

1. In assenza del Piano Illuminotecnico Comunale, ai fini della protezione contro l'inquinamento luminoso, il territorio Comunale dovrà essere suddiviso in zone secondo la classificazione della norma UNI 10819/1999.

Articolo 105 - Sanzioni

1. L'installazione o la modifica degli impianti di illuminazione esterna, in violazione delle relative norme tecniche, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa da euro 250,00 a euro 2500,00 per impianti fino a 30 punti-luce, da euro 1000,00 a euro 5000,00 per impianti oltre i 30 punti-luce, di euro 1500,00 se la violazione riguarda l'impiego di giostre luminose o fasci laser.
2. Nel caso la violazione accertata riguardi l'impiego di giostre luminose o fasci laser è disposto, altresì, il fermo immediato e il sequestro dell'impianto.
3. I gestori degli impianti oggetto di sanzione provvedono alla messa a norma secondo le presenti disposizioni entro 90 giorni dalla irrogazione della sanzione.



CAPO II - NORME IN MATERIA ENERGETICO AMBIENTALE PER IL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA - EDILIZIA SOSTENIBILE

Articolo 106 - Disposizioni generali e obiettivi

1. Il presente Titolo individua e descrive i requisiti edilizi e tecnologici per il contenimento dei consumi energetici e per la riduzione degli impatti ambientali.
2. Tali requisiti sono pertanto finalizzati a:
 - migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
 - ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
 - diminuire le emissioni inquinanti;
 - indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
 - introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
 - concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
 - incentivare le iniziative virtuose.

Articolo 107 - Fonti energetiche

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate.
2. Fra di esse vi sono:
 - energia solare;
 - energia geotermica;
 - energia eolica.
3. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
4. Ogni intervento edilizio e impiantistico deve pertanto essere finalizzato al raggiungimento di tale obiettivo indipendentemente dagli specifici obblighi o suggerimenti di seguito indicati in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. n. 28 del 3 marzo 2011

Articolo 108 - Modalità di progettazione

1. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
 - la localizzazione;
 - la morfologia del lotto di intervento;
 - la forma dell'edificio;
 - l'uso;
 - le abitudini degli utenti;
 - le tecnologie e i materiali impiegati.
2. Sulla base di tali fattori il progetto definisce la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
 - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;



- i sistemi di gestione dell'illuminazione;
 - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
3. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo/freddo).

Articolo 109 - Uso razionale dell'acqua

1. L'acqua è una risorsa scarsa e pregiata.
2. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano la riduzione degli sprechi.

Articolo 110 - Attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione (L. 90 del 2013)

1. L'attestato di prestazione energetica degli edifici è rilasciato per edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6. Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità. Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.
2. Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.
3. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689.
4. L'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L'attestazione di prestazione energetica riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.



5. L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.
6. Nel caso di edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 500 m², ove l'edificio non ne sia già dotato, è fatto obbligo al proprietario o al soggetto responsabile della gestione, di produrre l'attestato di prestazione energetica entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e di affiggere l'attestato di prestazione energetica con evidenza all'ingresso dell'edificio stesso o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico. A partire dal 9 luglio 2015, la soglia di 500 m² di cui sopra, è abbassata a 250 m². Per gli edifici scolastici tali obblighi ricadono sugli enti proprietari di cui all'articolo 3 della legge 11 gennaio 1996, n. 23.
7. Per gli edifici aperti al pubblico, con superficie utile totale superiore a 500 m², per i quali sia stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica di cui ai commi 1 e 2, è fatto obbligo, al proprietario o al soggetto responsabile della gestione dell'edificio stesso, di affiggere con evidenza tale attestato all'ingresso dell'edificio o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico.
8. Nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.
9. Tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura come committente un soggetto pubblico, devono prevedere la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati.
10. L'obbligo di dotare l'edificio di un attestato di prestazione energetica viene meno ove sia già disponibile un attestato in corso di validità, rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE.
11. L'attestato di qualificazione energetica, al di fuori di quanto previsto all'articolo 8, comma 2, è facoltativo ed è predisposto al fine di semplificare il successivo rilascio dell'attestato di prestazione energetica. A tale fine, l'attestato di qualificazione energetica comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, nonché i possibili passaggi di classe a seguito della eventuale realizzazione degli interventi stessi. L'estensore provvede ad evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che il medesimo non costituisce attestato di prestazione energetica dell'edificio, ai sensi del presente decreto, nonché, nel sottoscriverlo, quale è od è stato il suo ruolo con riferimento all'edificio medesimo.
12. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la pubblica amministrazione e la semplificazione, d'intesa con la Conferenza unificata, sentito il CNCU, avvalendosi delle metodologie di calcolo definite con i decreti di cui all'articolo 4, è predisposto l'adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009, nel rispetto dei seguenti criteri e contenuti:



- a) la previsione di metodologie di calcolo semplificate, da rendere disponibili per gli edifici caratterizzati da ridotte dimensioni e prestazioni energetiche di modesta qualità, finalizzate a ridurre i costi a carico dei cittadini;
- b) la definizione di un attestato di prestazione energetica che comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio che consentano ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi. Tra tali dati sono obbligatori:
 - 1) la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;
 - 2) la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile;
 - 3) la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
 - 4) i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;
 - 5) le emissioni di anidride carbonica;
 - 6) l'energia esportata;
 - 7) le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;
 - 8) le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali diagnosi e incentivi di carattere finanziario;
- c) la definizione di uno schema di annuncio di vendita o locazione, per esposizione nelle agenzie immobiliari, che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini;
- d) la definizione di un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, di utilizzo obbligatorio per le regioni e le province autonome, che comprenda la gestione di un catasto degli edifici, degli attestati di prestazione energetica e dei relativi controlli pubblici.

Articolo 111 - Inserimento delle strutture impiantistiche nell'edificio

1. Le strutture, le attrezzature, gli impianti ed in generale tutti i manufatti finalizzati al raggiungimento dei requisiti di cui al presente Capo del RUEC, devono essere inseriti in maniera armonica e coerente con i caratteri linguistici, compositivi ed architettonici del corpo edilizio. Tali manufatti non devono configurarsi come parti disgiunte, estranee o difformi rispetto all'edificio di cui sono al servizio.
2. In caso di nuova costruzione ogni struttura deve essere inserita nella sagoma dell'edificio e comunque mascherata con opportuni elementi architettonici o vegetali coordinati e coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto urbano.
3. Negli interventi di Ristrutturazione edilizia, eventuali strutture esterne alla sagoma dell'edificio non devono essere visibili dagli spazi pubblici e devono avere opportune mascherature eseguite con elementi architettonici o vegetali coordinati e coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto urbano.
4. In caso di interventi di manutenzione, eventuali strutture esterne alla sagoma dell'edificio, qualora possibile, non devono essere visibili dagli spazi pubblici. Il loro inserimento deve comunque rispettare i caratteri compositivi dell'edificio e garantire un ridotto impatto visivo.
5. La collocazione degli impianti deve in ogni caso essere parte integrante del progetto architettonico.



6. Indipendentemente dalla tipologia di intervento devono essere privilegiate, possibilmente, le seguenti scelte:
 - tubi e canalizzazione incassati nei muri;
 - macchinari posizionati in copertura;
 - schermature visive e acustiche per i macchinari;
 - tinteggiatura omogenea alla facciata di impianti o strutture poste sui fronti.

Articolo 112 - Orientamento dell'edificio

1. Gli edifici di nuova costruzione, ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono essere orientati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa o lavorativa (uffici) devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest.
3. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (archivi, box, ripostigli, lavanderie, corridoi, ecc.) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
4. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e tutti i locali con permanenza continuativa di persone), devono essere orientate verso sud-est e sud-ovest.
5. Le distanze fra edifici devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
6. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

Articolo 113 - Illuminazione naturale

1. Negli ambienti deve essere massimizzato l'apporto dell'illuminazione naturale al fine di contribuire al miglior comfort ambientale e di ridurre i consumi energetici.
2. Negli ambienti con presenza continuativa di persone l'utilizzo di sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare (lucernario tubolare, pozzo di luce, tubo convogliatore, ecc.) è consigliato quale sistema integrativo dell'illuminazione naturale derivante dalle aperture.
3. Nei locali senza permanenza continuativa di persone i sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare sono da considerare soluzione privilegiata per la risposta ai fabbisogni illuminotecnici degli ambienti.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative

Articolo 114 - Protezione dal sole

1. Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali escluse quelle esposte a nord e quelle relative a locali senza permanenza continuativa di persone, devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.
2. Laddove possibile è consigliato l'impianto di alberi a parziale schermatura nel periodo estivo del fronte sud, sud-ovest dell'edificio. La scelta delle specie vegetale deve tener conto del fabbisogno invernale di luce naturale.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie per tutti gli edifici. Sono facoltative per gli edifici con destinazione produttiva.



Articolo 115 - Controllo trasmittanza involucro

1. Per ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U come di seguito riportati; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle tabelle seguenti, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che ne verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'art. 3, comma 2 del D.lgs 192/2005 e s.m.i..
2. In merito al fabbisogno annuo di energia primaria nelle Tabelle seguenti sono indicati i valori limite per la climatizzazione invernale, espressi in Kwh/anno per mq di superficie utile dell'edificio.

Tabella 1 - Fabbisogno annuo di energia primaria per gli edifici di classe E1(DPR 412/93) esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme

Sono indicati i valori limite per la climatizzazione invernale, espressi in KWH/anno per mq di superficie utile dell'edificio, riportati nella tabella

ZONA CLIMATICA											
Rapporto forma dell'edificio S/V	A		B		C		D		E		F
	Fino a 600 GG	Fino a 601 GG	Fino a 900 GG	Fino a 901 GG	Fino a 1400 GG	Fino a 1401 GG	Fino a 2100 GG	Fino a 2101 GG	Fino a 3000 GG	Oltre 3000 GG	
≤ 0,2	8,5	8,5	12,8	12,8	21,3	21,3	34	34	46,8	46,8	
≥ 0,9	36	36	48	48	68	68	88	88	116	116	

Tabella 2 - Fabbisogno annuo di energia primaria per tutti gli altri edifici (DPR 412/93)

ZONA CLIMATICA						
Rapporto forma dell'edificio S/V	A	B	C	D	E	F



	Fino a 600 GG	Fino a 601 GG	Fino a 900 GG	Fino a 901 GG	Fino a 1400 GG	Fino a 1401 GG	Fino a 2100 GG	Fino a 2101 GG	Fino a 3000 GG	Oltre 3000 GG
$\leq 0,2$	2,0	2,0	3,6	3,6	6	6	9,6	9,6	12,7	12,7
$\geq 0,9$	8,2	8,2	12,8	12,8	17,3	17,3	22,5	22,5	31	31

Tabella 3 - Trasmittanza termica delle strutture verticali opache

Valori limite della trasmittanza termica U delle strutture verticali opache espressa in W/mqK

ZONA CLIMATICA	U (W/mqK)
A	0,62
B	0,48
C	0,40
D	0,36
E	0,34
F	0,33

Tabella 4 - Trasmittanza termica delle strutture orizzontali o inclinate opache di copertura

Valori limite della trasmittanza termica U delle strutture orizzontali o inclinate opache di copertura espressa in W/mqK

ZONA CLIMATICA	U (W/mqK)
A	0,38
B	0,38
C	0,38
D	0,32
E	0,30
F	0,29

Tabella 5 - Trasmittanza termica delle strutture orizzontali opache di pavimento

Valori limite della trasmittanza termica U delle strutture orizzontali opache di pavimento espressa in W/mqK



ZONA CLIMATICA	U (W/mqK)
A	0,65
B	0,49
C	0,42
D	0,36
E	0,33
F	0,32

Tabella 6 - *Trasmittanza termica delle strutture opache trasparenti comprensive degli infissi*
Valori limite della trasmittanza termica U delle strutture opache trasparenti comprensive degli infissi espressa in W/mqK

ZONA CLIMATICA	U (W/mqK)
A	4,6
B	3,0
C	2,6
D	2,4
E	2,2
F	2,0

Articolo 116 - Predisposizioni

1. Gli edifici devono essere dotati di idonee predisposizioni, riguardanti sia l'involucro dell'edificio sia gli impianti, atte a favorire in modo semplice e immediato l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici e il collegamento con sonde geotermiche.
2. Le predisposizioni devono consentire gli allacciamenti degli impianti delle singole utenze ai sistemi centralizzati di generazione nonché alle reti di teleriscaldamento (ai sensi dell'Allegato D del d.Lgs. 192/2005).
3. Tali predisposizioni sono riferibili alla realizzazione di: cavedi, cavidotti e tubazioni interne alle strutture dell'edificio e di collegamento con l'area di pertinenza; vani tecnici; derivazioni delle reti verso le singole utenze e le reti su strada; alloggiamenti e supporti strutturali per l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici, ecc..
4. Campo di applicazione: le presenti disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione e Ristrutturazione edilizia. Nelle altre tipologie di intervento è obbligatorio eseguire le predisposizioni compatibilmente e proporzionalmente con la portata delle opere in progetto.

Articolo 117 - Materiali ecosostenibili

1. I materiali utilizzati nelle costruzioni, i componenti per l'edilizia, gli impianti, gli elementi di finitura sono selezionati tra quelli che:
 - riducono i costi ambientali del trasporto e salvaguardano le tradizioni costruttive locali;
 - non determinano sviluppo o emissione di sostanze riconosciute nocive per la salute dell'uomo e dell'ambiente;



- non producono inquinamento dell'acqua, dell'aria o del suolo;
 - contribuiscono alla riduzione dell'inquinamento;
 - sono riutilizzabili anche al termine del ciclo di vita dell'edificio;
 - rispettano i ritmi naturali delle risorse rigenerabili;
 - garantiscono alti livelli di durabilità e che in ogni fase di utilizzo e trasformazione conservino costantemente la propria bio-ecologicità;
 - comportano un basso bilancio energetico nel ciclo di produzione.
2. Nella scelta dei materiali da costruzione sono privilegiati quelli contraddistinti da un ciclo di vita scientificamente valutato come ecologicamente sostenibile, ovvero conformi a specifiche etichettature e marchiature (norme UNI GL 13, UNI serie ISO 14020 - Etichettatura ambientale, UNI serie ISO 14040 - Valutazione del ciclo di vita, ecc.).
 3. Sono altresì consigliati i materiali che oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (pitture, rivestimenti murari e pavimentazioni esterne fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di assorbimento termico, ecc.).
 4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

Articolo 118 - Isolamento acustico

1. I parametri definiti dal DPCM 05.12.1997 e successive modificazioni e integrazioni sono da considerare quali requisiti minimi di comfort acustico nelle abitazioni.
2. Interventi che riducono ulteriormente i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative sono auspicabili con particolare riferimento agli ambiti urbani contraddistinti da specifiche fonti di inquinamento acustico (strade, ferrovie, ecc.).
3. Campo di applicazione: gli interventi migliorativi rispetto ai requisiti di legge sono facoltativi.

Articolo 119 - Involucro vegetale

1. Nella realizzazione dell'involucro degli edifici è consigliato l'utilizzo di componenti vegetali che concorrono al miglioramento microclimatico degli ambienti e alla riduzione dell'irraggiamento solare diffuso.
2. Tali componenti possono interessare sia la copertura (tetti verdi) che le pareti esterne.
3. Per tetti verdi si intende una sovracopertura costituita da strato vegetale adeguatamente composto e stabilizzato.
4. Nel caso delle pareti la componente vegetale può essere intesa come la realizzazione di coltivazioni verticali sostenute da strutture di rivestimento oppure come la sistemazione di vegetazione all'interno della composizione della facciata (piante messe a dimora in quota in vaso).
5. Qualora vengano realizzati sistemi con le caratteristiche di cui al presente articolo sono considerati volumi tecnici ai sensi delle norme urbanistiche comunali.

Articolo 120 - Sistemi solari passivi

1. I sistemi solari passivi costituiscono elemento qualificante della modalità costruttiva.
2. Tali sistemi sono finalizzati alla captazione e all'uso dell'energia solare ai fini della climatizzazione estiva e invernale degli edifici sfruttando gli elementi costituenti l'edificio.
3. L'apporto energetico indotto da questi sistemi integra e completa quello derivante dagli altri impianti (tradizionali o innovativi).
4. Le componenti fondamentali di un sistema solare passivo sono l'elemento di captazione e la massa termica, quale elemento di accumulo e redistribuzione del calore.



5. Sono considerati sistemi solari passivi: i muri e i pavimenti ad accumulo associati ad adeguati sistemi di captazione (muro Trombe o simili), le serre bioclimatiche, i collettori a termocircolazione, i camini solari, le vetrate ventilate, le tettoie (entro il 15% della Sul dell'immobile principale).
6. Le serre bioclimatiche, intese come strutture vetrate addossate o integrate all'edificio finalizzate alla captazione dell'energia solare, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - essere inserite ordinatamente nel corpo edilizio costituendone parte integrante e non elemento aggiunto o incongruo;
 - avere profondità inferiore a 90 cm;
 - essere inaccessibili dagli ambienti interni retrostanti; □ essere esposte a sud, sud-est, sud-ovest;
 - in caso di edifici con più unità immobiliari l'inserimento deve essere esteso all'intero edificio o fronte.
7. Qualora vengano realizzati sistemi solari passivi con le caratteristiche di cui al presente articolo sono considerati volumi tecnici ai sensi delle norme urbanistiche comunali.
8. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

Articolo 121 - Gas Radon

1. La concentrazione di Radon deve essere mantenuta entro i limiti indicati dalle disposizioni europee o emanate da enti territorialmente competenti (Regione, ARPA). A tal fine negli ambienti con presenza di persone deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
2. Nei locali interrati e seminterrati si devono inoltre adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti: aerazione naturale del locale, pellicole e membrane speciali, ecc..
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatori.

CAPO III - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

Articolo 122 - Impianti geotermici e solari termici

1. La produzione di acqua calda sanitaria deve avvenire attraverso pannelli solari termici o impianti geotermici.
2. Il fabbisogno giornaliero di riferimento per il dimensionamento dell'impianto è pari a 50 litri di acqua calda per persona.
3. E' privilegiato l'utilizzo degli impianti geotermici o solari termici anche ad integrazione del sistema di riscaldamento tradizionale.
4. I serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dell'edificio.
5. Campo di applicazione: le indicazioni relative ai sistemi di produzione dell'acqua calda sono obbligatorie in caso di nuova edificazione, sopralzo, ristrutturazione edilizia e recupero dei sottotetti ai fini abitativi. Nel caso di edificio con unico orientamento della falda di copertura rivolta a nord è ammessa l'integrazione del sistema solare con impianti tradizionali.

Articolo 123 - Combustibile

1. Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche rinnovabili che sostituiscano progressivamente l'impiego di combustibili di origine fossile.
2. Per l'alimentazione dei generatori di calore a combustione si deve utilizzare principalmente il gas metano.



3. Sono possibili soluzioni diverse solo in assenza della rete di distribuzione del gas metano o dell'impossibilità di realizzare l'allacciamento.
4. E' consentito l'impiego di combustibili con emissioni inquinanti inferiori a quelle derivanti dall'utilizzo del gas metano. Tale minor impatto deve risultare da apposita scheda tecnica.
5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in tutti i casi di installazione o sostituzione di generatori di calore.

Articolo 124 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

1. I generatori di calore a combustione devono essere ad alto rendimento. In questo caso il generatore installato deve rispettare i requisiti più restrittivi in materia di rendimento utile previsti dall'Allegato VI del DPR 660/1996 (certificazione 4****ai sensi della direttiva 92/42/CEE). Si devono adottare generatori di calore che per i valori di emissione nei prodotti della combustione appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297
2. Laddove possibile e compatibile con tipologia di impianto devono essere privilegiati sistemi di climatizzazione fondati sull'utilizzo delle pompe di calore.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in tutti i casi di installazione o sostituzione di generatori di calore.

Articolo 125 - Impianti centralizzati e contabilizzazione

1. Gli edifici con più di due unità immobiliari, ad uso abitativo o terziario, possono essere dotati di impianto centralizzato di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.
2. Tutti gli edifici con impianto centralizzato devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione dei consumi e di regolazione autonoma della temperatura riferiti alla singola unità immobiliare.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto di riscaldamento e di distribuzione dell'acqua calda.

Articolo 126 - Regolazione della temperatura

1. Gli impianti di riscaldamento devono essere dotati di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso e esposizione uniforme.
2. Tali dispositivi (valvole termostatiche, termostati che controllano le singole porzioni dell'impianto, ecc.), agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, evitano inutili surriscaldamenti dei locali e consentono di sfruttare gli apporti termici gratuiti (radiazione solare, presenza di persone o apparecchiature, ecc.). I sistemi di regolazione devono agire sull'impianto indipendentemente dall'intervento dell'utente (sensori).
3. Tali dispositivi sono aggiuntivi rispetto a quanto previsto all'articolo precedente.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto di riscaldamento.

Articolo 127 - Sistemi termici a bassa temperatura

1. Gli impianti devono prevedere la realizzazione di sistemi di climatizzazione a bassa temperatura al fine di rendere sempre possibile l'utilizzo di generatori che sfruttano le fonti rinnovabili (solare, geotermico, ecc.).
2. Tali sistemi, mediante la circolazione di fluidi a bassa temperatura all'interno di pannelli radianti (a pavimento, a parete, a soffitto), consentono la climatizzazione sia estiva sia invernale degli ambienti, sfruttando il principio dell'irraggiamento.



3. Campo di applicazione: sono privilegiati i sistemi ottimizzati per la climatizzazione estive e invernale (pannelli a soffitto e a parete).
4. Le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie nella Nuova edificazione e nella Ristrutturazione edilizia.

CAPO IV - IMPIANTI ELETTRICI NELL'EDILIZIA PRIVATA

Articolo 128 - Efficienza degli impianti di illuminazione

1. Gli impianti di illuminazione artificiale degli edifici privati e delle loro aree di pertinenza devono essere dotati di dispositivi di gestione per il contenimento dei consumi energetici e la riduzione dell'inquinamento luminoso.
2. In particolare tali impianti devono essere dotati di:
 - corpi illuminanti a risparmio energetico e alta efficienza;
 - sistemi di controllo con sensori crepuscolari per le aree pertinenziali (giardini, aree box, vialetti, ecc.);
 - corpi illuminanti con flusso luminoso orientato verso il basso per le aree pertinenziali;
 - sistemi di controllo a tempo o con sensore di presenza associato al crepuscolare, per le parti comuni (vano scala, atrio di ingresso e corridoio).
3. Inoltre gli impianti relativi ad edifici privati a destinazione produttiva, direzionale e commerciale devono essere dotati di:
 - interruttori a tempo per i locali senza presenza continuativa di persone (bagno, corridoio, archivio, ecc.)
 - sistemi di controllo programmabili per lo spegnimento automatico dell'illuminazione negli ambienti interni durante i periodi non lavorativi (ore notturne, giornate festive, periodi di chiusura, ecc.).
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto elettrico.

Articolo 129 - Inquinamento elettromagnetico interno

1. Per ridurre l'inquinamento elettromagnetico interno agli edifici è obbligatorio l'uso di disgiuntori e cavi schermati, il decentramento di contatori e dorsali di conduttori, l'impiego di circuiti a bassa tensione, ecc..
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie.

Articolo 130 - Impianti solari fotovoltaici

1. I pannelli solari fotovoltaici sono obbligatori quali sistemi di produzione di energia elettrica ad integrazione del tradizionale collegamento alla rete di distribuzione nazionale in misura non inferiore ad 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati.
2. Campo di applicazione: Le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie.

CAPO V - IMPIANTI IDRICI



Articolo 131 - Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Ogni unità immobiliare può essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale delle risorse. Tali contatori volumetrici devono essere installati a cura degli utenti indipendentemente da quello di derivazione dalla rete dell'acquedotto.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative in caso di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto idrico.

Articolo 132 - Riciclo delle acque

1. Si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce (acque grigie).
2. Gli autolavaggi devono essere dotati di sistemi di recupero e riutilizzo in loco, previa depurazione, delle acque di scarico.
3. Le acque di processo, ovvero quelle impiegate in cicli produttivi, che non abbiano caratteristiche di nocività o che non necessitino di particolari depurazioni, devono essere recuperate e riutilizzate, previo adeguato trattamento, nel medesimo ciclo di produzione.
4. Le fontane, le vasche ornamentali e le piscine devono avere sistemi di recupero e riutilizzo, previa depurazione, delle acque.
5. Campo di applicazione: l'utilizzo delle acque grigie è facoltativo nelle edilizia residenziale. Il riutilizzo delle acque negli autolavaggi, nei cicli produttivi, nelle fontane, nelle vasche e nelle piscine è obbligatorio.

Articolo 133 - Acque piovane

1. Gli edifici devono essere dotati di un sistema di raccolta delle acque piovane provenienti da coperture e aree pavimentate pertinenziali.
2. Il sistema di raccolta deve prevedere:
 - un separatore delle acque di prima pioggia;
 - un serbatoio di accumulo raccordato ad un pozzo perdente per le acque in esubero.
3. I manufatti devono essere interrati in corrispondenza delle aree pavimentate.
4. Il serbatoio di accumulo deve essere dotato di apposito filtro per le acque da riutilizzare.
5. Le acque meteoriche raccolte possono essere utilizzate per l'irrigazione, per la pulizia delle aree pavimentate esterne e il lavaggio degli autoveicoli.
6. Il dimensionamento del serbatoio deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:
 - consumo annuo totale di acqua per irrigazione;
 - volume di pioggia captabile all'anno in relazione alla superficie di raccolta.
7. In ogni caso deve essere previsto un serbatoio con capacità minima pari a: $\text{capacità (mc)} = \text{superficie di raccolta (mq)} \times 0,05 \text{ m.}$
8. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione e di interventi di ristrutturazione con modifica delle aree pertinenziali e della rete fognaria.

Articolo 134 - Riduzione dei consumi

1. Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile secondo le modalità di seguito indicate.
2. Le cassette di scarico dei WC devono avere:
 - una capienza massima pari a 9 litri;
 - un comando che consenta la doppia regolazione dello scarico (3-6 litri e 4-9 litri);



- un dispositivo per l'interruzione manuale dello scarico.
- 3. Per i rubinetti è raccomandato l'uso di riduttori di flusso e frangigetto. In caso di miscelatori è consigliato l'utilizzo di comandi a che consentono di suddividere lo spazio d'apertura della leva stessa in due zone distinte con portate differenti.
- 4. I rubinetti dei lavandini e i dispositivi di risciacquo per gli orinatoi e i WC pubblici e degli esercizi pubblici devono avere un comando elettronico che ne regola il funzionamento solo in caso di utilizzo.
- 5. Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi manuali o automatici per l'esclusione del sistema in caso di pioggia.
- 6. E' raccomandato l'utilizzo di elettrodomestici certificati "classe A" per la riduzione dei consumi idrici
- 7. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie.

Articolo 135 - Permeabilità delle aree esterne

1. Per aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione, riduzione dell'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l'inerbimento, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche le aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%.
2. 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.

PARTE V - MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE DEL PAESAGGIO E DELLO SPORTELLO URBANISTICO

CAPO I - COMMISSIONE LOCALE PER I PAESAGGIO

Articolo 136 - Delega di funzioni in materia paesaggistica

1. Sono delegate ai Comuni che dimostrano di possedere i requisiti di cui all'articolo 146 del Codice Urbani – D.lgs n° 42/2004 e s.m.i.-, le funzioni amministrative di cui agli articoli 146, 147, 150, 151, 152, 153, 154, 159, 167 e 181 del Codice.
2. I comuni esercitano la delega mediante l'adozione dei provvedimenti specifici previsti dagli articoli del codice richiamati al precedente comma 1.
3. Le funzioni amministrative previste dall'articolo 4, comma 1, sono svolte previa acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
4. I Comuni garantiscono l'adeguato livello di competenze tecnico scientifiche e assicurano la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico edilizia.
5. La composizione ed il funzionamento delle commissioni sono disciplinati con deliberazione di Giunta regionale ai sensi dell'articolo 148 del decreto legislativo n. 42 del 2004.
6. L'acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio non è obbligatoria per le istanze volte al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e per le richieste di compatibilità



paesaggistica, avanzate mediante il procedimento semplificato, di cui al D.P.R. n.139/2010, ascrivibili alle categorie di intervento di cui all'allegato B al D.P.R. n. 31/2017.

Articolo 137 - Formazione della Commissione Locale Paesaggistica (CLP)

1. Il Comune istituisce, ai sensi dell'art. 148 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – D.Lgs n° 42/2004 e s.m.i. - la Commissione Locale del Paesaggio con competenze tecnico scientifiche incaricata di esprimere i pareri previsti dall'art. 148, comma 3, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. La Commissione Locale per il Paesaggio istituita e nominata con le modalità previste dall'allegato alla L.R. n. 10/82 rappresenta la struttura avente adeguato livello di competenza tecnico-scientifica idonea a garantire una valutazione separata degli aspetti paesaggistici da quelli urbanistici-edilizi;
2. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta dal Responsabile unico del procedimento, in qualità di Presidente che, ai sensi del d.lgs 18.8.2000, n. 267, recante il “Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali” (T.U.E.L.) sostituisce la Commissione Edilizia (CE). – nonché da cinque membri scelti e nominati dal Consiglio Comunale fra soggetti di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici. I membri della C.L.P. devono essere esperti in materia di:
 - Beni Architettonici e Culturali,
 - Urbanistica,
 - Beni Ambientali e Paesaggistici;
 - Storia dell'Arte, discipline Pittoriche ed Arti Figurative;
 - discipline Agricolo-Forestali, Naturalistiche;
 - Storiche,
 - legislazione Beni Culturali;

con esperienza maturata nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, nelle suddette specifiche materie.

3. Alla nomina della Commissione provvede il Consiglio Comunale, ai sensi dell'allegato alla Legge Regione Campania n. 10 del 23/02/1982 (vedasi Circolare esplicativa Regione Campania – AGC Governo del Territorio – prot. 2011.0602279 del 02/08/2011). Ogni Consigliere Comunale può esprimere un solo nominativo, attingendo dagli appositi elenchi, distinti per le materie di cui al precedente comma 2, resi disponibili dall'Area Tecnica e formati a mezzo di procedura ad evidenza pubblica. La procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla formazione degli elenchi di cui sopra è avviata a mezzo di specifico Avviso di selezione, da pubblicizzarsi mediante affissione all'Albo Pretorio on line del Comune di Agropoli, avviso sul Sito Istituzionale dell'Ente oltre che con trasmissione agli Ordini Professionali competenti in materia della Provincia di Salerno. Gli esperti interessati presentano la propria candidatura, allegando curriculum vitae individuale in formato europeo, riportando titolo di studio ed esperienza maturata nelle materie di cui al precedente comma 2, aggiungendo, eventualmente, partecipazione a corsi di formazione, master, attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio. I componenti della Commissione sono scelti e nominati in modo da coprire il più possibile le competenze e professionalità, come richieste a norma di legge, fermo restando che la Commissione è valida anche se non tutte le materie previste dalla legge sono rappresentate. Vengono nominati componenti della Commissione i cinque esperti che prendono più voti. Nei casi di ex aequo viene nominato il più giovane di età.

Le candidature sono corredate da specifiche dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 relativamente a:

- a) veridicità dei contenuti riportati nel curriculum vitae individuale;
- b) inesistenza di situazioni ostative e di incompatibilità di cui alle leggi nazionali e regionali vigenti e di quelle riportate al successivo comma 4;



4. 4. Compete al Consiglio Comunale anche la nomina, con le stesse modalità di nomina dei componenti effettivi, dei componenti sostituti, nel numero massimo di cinque, i quali subentrano a quelli effettivi qualora si verifichi una delle cause di decadenza di cui ai successivi commi 6 e 7, nonché nei casi di assenza giustificata da parte dei membri effettivi, accertata dal responsabile del procedimento. I cinque componenti sostituti sono inseriti nell'elenco in ordine di voti ottenuti e, in caso di ex aequo, in ordine di età partendo dal più giovane. Il Vice Presidente della Commissione Locale per il Paesaggio è nominato dai membri stessi della Commissione nella seduta di insediamento. Il Vice Presidente sostituisce il Presidente in casi di assenza, di impedimento o vacanza. In caso di assenza, di impedimento o vacanza sia del Presidente che del Vice Presidente assume le funzioni di Presidente il componente la Commissione più anziano secondo l'età.
5. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio non possono essere contestualmente membri di qualsiasi altra Commissione del Comune. Non possono far parte della Commissione Locale per il Paesaggio contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione Locale per il Paesaggio i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione. Non possono altresì far parte della Commissione Locale per il paesaggio soggetti che rivestano cariche politiche e i soggetti che rivestono qualsiasi carica presso Enti, Società, Aziende, ecc., da cui possa derivarne conflitto di interessi;
6. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio durano in carica per tre anni. Alla scadenza, la Commissione opera in regime di "prorogatio", fino alla nomina della nuova Commissione. Ciascun componente non può essere nominato per più di due volte consecutive;
7. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio decadono ove insorgono incompatibilità di cui al precedente punto 4 e non vengano rimosse dal soggetto interessato entro 10 giorni naturali e consecutivi dall'insorgenza. E' motivo, altresì, di decadenza l'assenza ingiustificata accertata dalla Commissione, a tre sedute consecutive nella stessa Commissione. La decadenza viene dichiarata dal Consiglio Comunale che provvede contestualmente alla nomina del sostituto, scorrendo dalla ;
8. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio possono dimettersi dalla loro carica presentando formale e motivata comunicazione scritta al Sindaco del Comune e per conoscenza al Presidente della Commissione stessa. Il Sindaco provvederà ad informare il Consiglio Comunale che ne dichiarerà la decadenza con apposita deliberazione. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio decaduti o dimissionari sono sostituiti dal primo componente utile presente nell'elenco dei sostituti di cui al precedente comma 4, con la stessa deliberazione di Consiglio Comunale che dichiara la decadenza.

Articolo 138 - Attribuzioni della Commissione Locale per il Paesaggio

1. La Commissione Locale per il Paesaggio svolge l'attività consultiva conferitale, mediante l'espressione di pareri preventivi obbligatori e vincolanti, da rendere per le ipotesi e nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge.
2. Con riferimento all'esercizio della propria competenza tecnico-scientifica, i pareri espressi possono riguardare esclusivamente le valutazioni in ordine alla tutela paesaggistica, con esplicita esclusione delle valutazioni a carattere urbanistico-edilizio.
3. La Commissione esprime i propri pareri prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in oggetto con i principi, gli indirizzi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici e/o a valenza paesaggistica vigenti, nell'ottica della tutela complessiva, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene, se esistenti.
4. Nell'ambito della procedura di autorizzazione paesaggistica svolta ai sensi del d.lgs n. 42/2004 "codice dei Beni Culturali e del paesaggio", la Commissione esprime il parere obbligatorio previsto



dal comma 3 dell'art. 148 del medesimo "Codice", nel rispetto della funzione di sub delega assegnata al Comune dai provvedimenti normativi regionali.

5. Il parere previsto da tale procedura è obbligatorio e vincolante per tutti quegli interventi che presuppongono il rilascio di specifico titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire/scia) nei limiti delle disposizioni regionali in materia.
6. In ogni caso il parere della procedura in argomento non è dovuto per tutti gli interventi contemplati dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" (come modificato ed integrato dall'art. 5 della legge n. 73/2010).
7. La Commissione deve esprimersi nei modi e nei tempi fissati dalla vigente normativa statale e regionale.

Articolo 139 - Funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio

1. La Commissione Locale per il Paesaggio, su convocazione del Presidente, si riunisce in linea di massima due (2) volte al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario. Il Presidente convoca la Commissione almeno 5 giorni prima della data della seduta con nota anticipata via posta elettronica certificata (PEC). In caso di effettiva e dichiarata urgenza il termine è ridotto a due giorni. Il Responsabile dell'UTC, informato il responsabile dell'attività di tutela paesaggistica del Comune, avrà cura di sottoporre al Presidente della Commissione Locale del Paesaggio le istanze di permesso di costruire o di qualsiasi altra procedura volta all'ottenimento di valido titolo abilitativo per la realizzazione di opere o interventi che richiedono il parere della Commissione Locale per il Paesaggio. Le riunioni della Commissione Locale per il Paesaggio non sono pubbliche e sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti in carica.
2. Le funzioni di Segretario della Commissione Locale per il Paesaggio saranno assunte da uno dei membri della stessa Commissione.
3. I componenti della Commissione Locale per il Paesaggio interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel parere e sul verbale di seduta di cui al successivo comma 8 di questo stesso articolo..
4. Vi è interesse all'argomento quando il componente la Commissione Locale per il Paesaggio partecipi alla progettazione e direzione lavori, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta del permesso di costruire o di autorizzazione; quando intervenga anche in qualità di proprietario o possessore o usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile e comunque in qualsiasi altro caso tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dell'intervento sottoposto all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista, quando abbia in corso rapporti di lavoro con il richiedente o contenziosi con lo stesso richiedente o con il progettista;
5. La Commissione Locale per il Paesaggio esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti con diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
6. La Commissione Locale per il Paesaggio, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere all'Autorità Comunale di convocare e sentire i richiedenti i permessi di costruire e le autorizzazioni, o loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.
7. La Commissione Locale per il Paesaggio deve sempre motivare l'espressione del proprio parere.
8. Il Segretario della Commissione Locale per il Paesaggio, che è un dipendente dell'Amministrazione Comunale, all'uopo designato dal Presidente della Commissione stessa, redige verbale della seduta su uno specifico registro; il registro dei verbali, al termine delle sedute, verrà consegnato e custodito dal responsabile dell'attività di tutela paesaggistica del Comune.



9. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione, il numero e i nominativi dei presenti, nonché degli assenti con annotazione delle motivazioni sull'assenza, il riferimento all'istruttoria della pratica e all'argomento puntuale trattato, il parere espresso con la relativa motivazione, la eventuale richiesta di integrazioni e supplementi istruttori, l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.
10. Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione Locale per il Paesaggio e da ogni altro membro presente; su ogni elaborato esaminato dalla Commissione Locale per il Paesaggio deve essere riportata la seguente dicitura: "*esaminato dalla Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta in data...*" e apposta la firma del Segretario, del Presidente e dei componenti la Commissione presenti alla medesima seduta della Commissione.
11. Una volta insediata, alla Commissione Locale per il paesaggio, potrà essere richiesto, qualora ne ricorra la circostanza, di esaminare istanze anche di altri Comuni che intendano istituire un servizio associato con il Comune di Agropoli.

CAPO II - SPORTELLO URBANISTICO

Articolo 140 - Sportello urbanistico

1. Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, nello spirito dell'Art. 20, comma 8, della Legge n. 59 del 15 marzo 1997 e del D.P.R. n. 447 del 20 ottobre 1998, in applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'Art. 41 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello Urbanistico per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.
2. Allo Sportello Urbanistico sono affidati i seguenti compiti:
 - ricezione delle S.C.I.A., delle domande per il rilascio di permessi di costruire e dei provvedimenti e certificazioni in materia edilizia;
 - acquisizione di pareri e nulla-osta di competenza di altre amministrazioni;
 - rilascio dei permessi di costruire, e della certificazione in materia edilizia. Il rilascio di titoli abilitativi all'attività edilizia avviene mediante un unico atto comprensivo di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi e di ogni altro provvedimento di consenso, comunque denominato, di competenza comunale;
 - adozione dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
 - cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, i privati e le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti preordinati all'adozione degli atti di cui al punto c.
3. Ai sensi del precedente punto 2, lo Sportello urbanistico cura il procedimento principale ed i subprocedimenti relativi ad altri titoli comunque da acquisire, al fine dell'approvazione dell'intervento, nonché i rapporti con gli altri uffici e le altre amministrazioni comunque interessate.
4. Lo Sportello urbanistico fornisce agli interessati tutte le informazioni necessarie in relazione ai procedimenti, alle documentazioni e ad ogni altro elemento necessario. Può anche fornire, su richiesta degli interessati, pareri preventivi sulla conformità di eventuali progetti preliminari alla normativa urbanistica vigente.
5. Laddove sia necessario, al fine dell'assunzione delle determinazioni definitive, la acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, da parte di altre Amministrazioni o Enti può essere attivata una Conferenza dei Servizi.
6. Il verbale definitivo della Conferenza dei Servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello Sportello urbanistico.



7. Lo Sportello urbanistico è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'Art. 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e ss. mm. e integrazioni.
8. Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

PARTE VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I - MISURE DI SALVAGUARDIA

Articolo 141 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

1. Gli edifici esistenti che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, devono, in caso di interventi di Trasformazione, adeguarsi alle norme stesse, ove si interviene.
2. Le norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore, che sono sottoposti alla disciplina previgente.

Articolo 142 - Modelli di riferimento e fac-simili

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUEC è obbligatorio l'uso della modulistica tipo predisposta dal Comune.

Articolo 143 - Entrata in vigore e varianti

1. A decorrere dalla entrata in vigore del presente RUEC sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. Le norme nazionali e regionali che determinano varianti o integrazioni alla disposizioni del presente RUEC sono immediatamente operative, dalla loro esecutività, senza necessità di revisione o nuova approvazione del presente RUEC.
3. La Giunta Municipale approva con delibera il conseguente adeguamento del testo predisposto dal Dirigente del Servizio.
4. Le integrazioni e le varianti non determinate dalle applicazioni di leggi di livello sovracomunale sono approvate secondo la normativa vigente.