



COMUNE DI CASELLE IN PITTARI

(Provincia di Salerno)

P.U.C.

Piano Urbanistico Comunale

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Elaborato RUEC_a0

adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.

approvato con DPGR n.....



Centro Interdipartimentale di Ricerca L.U.P.T.

Il consulente scientifico

prof. ing. Giovanni Del Conte

PROGETTISTI

arch. Sergio Wirz

arch. Federica Piemontese

arch. Rosario Manco

Sommario

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
TITOLO I – PRINCIPI E NORME GENERALI.....	6
Art. 1. Natura e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).....	6
Art. 2. Rapporto con il PUC, con gli API e con i PUA.....	7
Art. 3. Salvaguardia	7
Art. 4. Efficacia.....	7
TITOLO II – DEFINIZIONI	8
CAPO 1 – TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	8
Art. 5. Definizioni.....	8
Art. 6. Indici urbanistici	13
Art. 7. Indici edilizi	15
CAPO 2 – REQUISITI DI DISTANZA	18
Art. 8. Calcolo delle distanze	18
Art. 9. Misure delle distanze	19
Art. 10. Distanze dai confini di proprietà	19
Art. 11. Distanze tra i fabbricati	20
Art. 12. Distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti	20
Art. 13. Distanza tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico	21
Art. 14. Distanza delle recinzioni dalle strade	21
Art. 15. Distanza dai corsi d’acqua	22
Art. 16. Riduzione e deroghe delle distanze prescritte.....	22
CAPO 3 – TIPI DI INTERVENTO.....	23
Art. 17. Manutenzione ordinaria.....	23
Art. 18. Manutenzione straordinaria.....	25
Art. 19. Interventi pertinenziali	27
Art. 20. Restauro e risanamento conservativo.....	28
Art. 21. Ripristino tipologico.....	29
Art. 22. Interventi di ristrutturazione edilizia.....	29
Art. 23. Interventi di nuova costruzione.....	31
Art. 24. Interventi di ristrutturazione urbanistica	32
Art. 25. Demolizioni.....	32
Art. 26. Interventi non ultimati	32
Art. 27. Recupero e Risanamento delle aree libere	33

Art. 28.	Interventi urgenti	33
Art. 29.	Varianti in corso d'opera	33
Art. 30.	Interventi di variazione della destinazione d'uso senza opere	34
CAPO 4 – USI DEL TERRITORIO		35
Art. 31.	Classificazione degli usi	35
PARTE II – DISCIPLINA DELLE COMPONENTI TERRITORIALI.....		38
TITOLO III – REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE, URBANA ED ABITATIVA.....		38
CAPO 1 – REQUISITI QUALITATIVI DEGLI SPAZI PUBBLICI		38
Art. 32.	Generalità	38
Art. 33.	Strade e piazze.....	38
Art. 34.	Spazi ed attrezzature collettive	40
Art. 35.	Parcheggi	41
Art. 36.	Piste ciclabili	43
Art. 37.	Aree di verde attrezzato	44
Art. 38.	Arredo degli spazi pubblici	45
Art. 39.	Aree Naturali	45
Art. 40.	Toponomastica	47
Art. 41.	Vetrine, insegne, tende e pensiline.....	48
CAPO 2 – INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI		50
Art. 42.	Requisiti generali degli edifici e degli interventi per il decoro urbano.....	50
Art. 43.	Occupazione degli spazi pubblici.....	51
Art. 44.	Accessibilità	52
Art. 45.	Sistemazione delle aree pertinenziali.....	53
Art. 46.	Manufatti pertinenziali che non alterano il carico urbanistico	56
CAPO 3 – REQUISITI DI QUALITÀ ABITATIVA.....		58
Art. 47.	Classificazione dei locali	58
Art. 48.	Caratteristiche dei locali.....	59
Art. 49.	Condizioni minime di qualità abitativa per le case rurali	64
PARTE III.....		66
TITOLO IV – LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA		66
CAPO 1 – TITOLI ABILITATIVI		66
Art. 50.	Attività edilizia libera.....	66
Art. 51.	Certificato di destinazione urbanistica.....	66
Art. 52.	Pareri, Autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori	67

Art. 53.	Titoli abilitativi	67
Art. 54.	Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio	67
Art. 55.	Opere non soggette a titolo abilitativo	69
Art. 56.	Opere soggette a <i>Comunicazione Inizio lavori</i> – CIL.....	69
Art. 57.	Opere soggette a <i>Comunicazione Inizio lavori asseverata</i> – CILA	70
CAPO 2 – <i>Segnalazione Certificata di Inizio Attività</i> - SCIA.....		71
Art. 58.	Opere soggette a SCIA obbligatoria.....	71
Art. 59.	Procedure per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA	72
Art. 60.	Documenti da allegare alla SCIA.....	75
Art. 61.	Autorizzazioni preliminari alla SCIA e alla Comunicazione dell’inizio dei lavori CIL.....	76
CAPO 3 – il Permesso di Costruire PC.....		77
Art. 62.	Interventi e opere soggette a Permesso di Costruire - PC	77
Art. 63.	Varianti al Permesso di Costruire	79
Art. 64.	Deroghe al Permesso di Costruire	79
Art. 65.	Procedure nell’ambito del Permesso di Costruire - PC	80
Art. 66.	Documenti da allegare alle istanze Permesso di Costruire - PC.....	83
Art. 67.	Elenco elaborati da allegare alle istanze Permesso di Costruire – PC.....	87
Art. 68.	Esame della richiesta del Permesso di Costruire.....	90
Art. 69.	Rilascio o diniego del Permesso di Costruire.....	91
CAPO 4 – Procedure per interventi e opere specifiche.....		92
Art. 70.	Opere a carattere precario e temporaneo	92
Art. 71.	Interventi Urgenti	93
CAPO 5 – Altre documentazioni		93
Art. 72.	Elaborati grafici da allegare alle istanze – interventi di recupero.....	93
Art. 73.	Elaborati grafici da allegare alle istanze – interventi di demolizione.....	96
Art. 74.	Autorizzazione Paesaggistica.....	96
CAPO 6 – ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI		97
Art. 75.	Disciplina generale del cantiere di costruzione.....	97
Art. 76.	Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici.....	99
Art. 77.	Recinzioni provvisorie.....	99
Art. 78.	Strutture provvisionali e attrezzature del cantiere	100
Art. 79.	Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di agibilità	100
TITOLO VI – TUTELA DELL’AMBIENTE.....		103
Art. 80.	Regolamentazione delle acque reflue.....	103

Art. 81.	Regolamentazione delle acque superficiali e sotteranee	104
TITOLO VII – LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....		105
CAPO 1 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI		105
Art. 82.	Generalità	105
Art. 83.	Contenuto dei PUA	107
Art. 84.	Procedimento di formazione dei PUA	107
Art. 85.	Elementi costitutivi del Piano urbanistico attuativo – PUA.....	108
Art. 86.	Pareri, nulla osta o atti di assenso propedeutici alla approvazione del PUA	113
Art. 87.	Convenzioni	114
TITOLO VIII – STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE		114
Art. 88.	Standard urbanistici.....	114
Art. 89.	Opere di urbanizzazione primaria	115
Art. 90.	Opere di urbanizzazione secondaria	116
Art. 91.	Monetizzazione: criteri, modalità operative, valori parametrici.....	116

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – PRINCIPI E NORME GENERALI

Art. 1. Natura e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

1. Il Comune di Caselle in Pittari esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale, utilizzando i diversi strumenti previsti dalla L.R.16/2004, aventi diversi livelli di definizione delle scelte e diversi contenuti: il Piano Urbanistico Comunale (PUC), i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), gli Atti di Programmazione degli Interventi(API) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).
2. Il RUEC è lo strumento che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, fisiche e funzionali, delle opere edilizie e infrastrutturali per tutte le attività edilizie ed urbanistiche ricadenti nel territorio comunale e da chiunque promosse, che sono sottoposte alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle cartografie e tabelle che costituiscono lo strumento urbanistico generale (PUC e NTA).
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, le disposizioni contenute nel presente regolamento sono applicate a condizione che non siano in contrasto con norme legislative e regolamenti dello Stato e della Regione Campania, nel qual caso si applicano direttamente le suddette norme gerarchicamente sovraordinate. L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali e regionali, attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento, comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso.
4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di antecedente approvazione, prevalgono, inoltre, su quelle degli strumenti urbanistici vigenti o adottati unicamente per quanto attiene le definizioni a carattere generale e/o per quelle prettamente regolamentari. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.
5. In particolare il RUEC, in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA, definisce:
 - a. il procedimento relativo al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati agibilità, delle autorizzazioni amministrative in relazione alla loro attinenza all'estetica e al decoro dei luoghi;
 - b. la disciplina della SCIA (SCIA);

- c. le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per il paesaggio;
- d. i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
- e. i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- f. la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande e procedure;
- g. i requisiti e le specifiche di prestazione cui devono rispondere le realizzazioni indicate al comma 1;
- h. le caratteristiche del fascicolo progettuale e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
- i. le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

Art. 2. Rapporto con il PUC, con gli API e con i PUA

1. Il RUEC, in conformità al Piano Urbanistico Comunale (PUC), disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto. Inoltre il RUEC definisce e specifica per ogni ambito e sub ambito definito dal PUC gli interventi ammissibili, precisando in tal senso i contenuti della disciplina di Piano.
2. I contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il RUEC esplicita in merito alle definizioni di termini, dimensioni, materiali tipi d'intervento, usi, procedure, costituiscono riferimento normativo per gli Atti di Programmazione degli Interventi (API).
3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), strumenti urbanistici che danno attuazione alle previsioni del PUC ed agli interventi di trasformazione e di riqualificazione previsti dagli API, trovano nel RUEC la specificazione delle procedure inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico-edilizia.

Art. 3. Salvaguardia

1. A decorrere dalla data di adozione del RUEC, o di variante allo stesso, e fino ad avvenuta approvazione, e comunque per un termine non superiore a 12 mesi decorrenti dall'adozione stessa, ai sensi dell'art.10 della L.R.16/04 è sospesa ogni determinazione in merito all'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi o all'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che risultino in contrasto o non compatibili con le previsioni dello strumento adottato.

Art. 4. Efficacia

TITOLO II – DEFINIZIONI

CAPO 1 – TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 5. Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si assumono le seguenti definizioni:

- a) **Allineamento:** Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati.
- b) **Alloggio:** Unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di soggiorno diurno e/o notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.
- c) **Altezza della costruzione:** Lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti d'incontro della retta stessa con il piano di spiccato e con il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato, l'altezza si misura alla gronda della copertura, in caso di sottotetto non abitabile o inclinazione \leq al 50%, o al colmo della copertura, in caso di sottotetto abitabile o inclinazione $>$ al 50%.
- d) **Altezza media dei locali e degli spazi interni:** Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali dei singoli spazi interni.
- e) **Altezza d'uomo:** Posizione di osservazione compresa tra quella dell'uomo assiso e quella dell'uomo eretto, ubicata normalmente tra 1 e 2 ml dal piano di calpestio.
- f) **Ampliamento:** L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la realizzazione di spazi supplementari racchiusi da elementi murari.
- g) **Androne:** Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
- h) **Area cortiliva:** Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.
- i) **Area di pertinenza:** Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei

parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

- j) Area di sedime: Per area di sedime di un edificio si intende la figura piana descritta dall'effettivo attacco al suolo dell'edificio, cioè dall'intersezione dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o i piani di campagna.
- k) Arredo urbano: Si intendono quei manufatti orizzontali o verticali, che intervenendo a modificare lo spazio aperto ma anche le interfacce tra spazio aperto e spazio edificato, al fine di attrezzarli e infrastrutturarli, concorrono e incidono sulla qualità fruitiva e percettiva degli spazi pubblici o d'uso pubblico e in particolare dello spazio stradale.
- l) Balcone: Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto o ringhiera e sostenuto da mensole o a sbalzo.
- m) Ballatoio: Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
- n) Chiosco: Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro eventualmente delimitato da chiusure leggere.
- o) Costruzione: Qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o altri materiali, nonché qualunque manufatto che, indipendentemente dalla durevolezza, inamovibilità o incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- p) Destinazione d'uso: La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.
- q) Depositi di materiali a cielo aperto: Per depositi di materiali a cielo aperto si intendono gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi e di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile. Sono escluse da questa definizione le discariche di rifiuti, disciplinate da specifica normativa.
- a) Depositi in area agricola: Si definisce deposito in area agricola un manufatto edilizio realizzato per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione delle aree stesse ed utilizzato per il rimessaggio degli attrezzi e delle macchine agricole, per il ricovero delle sementi, ecc.
- r) Edificio residenziale: Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia, mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili e conformi alle normative del PUC.

- s) Fronte della costruzione: Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
- t) Galleria: Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- u) Gazebo: Si definisce gazebo un manufatto da giardino o da terrazzo, aperto su tutti i lati;
- v) Impianti tecnologici: sono impianti tecnologici:
- nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, etc., al servizio dei residenti;
 - nelle costruzioni a destinazioni d'uso produttivo o commerciale gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti e degli eventuali clienti.
- w) Isolato: Per isolato si intende una porzione di suolo urbano, edificato e non, perimetrato da strade, o comunque da spazi aperti pubblici o di uso pubblico.
- x) Lastrico solare: Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto e praticabile della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.
- y) Loggia: Per loggia si intende uno spazio coperto praticabile, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto sul fronte esterno, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare.
- z) Lotto: Per lotto si intende una porzione di suolo unitaria comprensiva dell'edificio (esistente o da realizzarsi) e della relativa area di pertinenza.
- aa) Lotto minimo: Il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.
- bb) Manufatti temporanei: Si intendono temporanei i manufatti facilmente amovibili, oggetto di interventi reversibili, con carattere di provvisorietà e installati per esigenze stagionali o momentanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.
- cc) Pensilina: Per pensilina si intende una struttura accessoria in aggetto dalle pareti esterne di un edificio realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
- dd) Pergolato: Per pergolato si intende una struttura di pertinenza costituita da elementi verticali e orizzontali a sviluppo lineare (in legno o metallo), priva di chiusure laterali e copertura, di norma costituente il supporto per la crescita di vegetazione rampicante.
- ee) Pertinenze: Per pertinenze comuni degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne sono parte si intendono gli spazi aperti ed edificati - di accessorio, attrezzatura e/o

infrastruttura - comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.

ff) **Pertinenze edilizie:** Quei manufatti di dimensioni modeste, comunque ridotte rispetto al fabbricato cui si inseriscono e, di consistenza tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio, che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono posti in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare -di cui fanno parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso.

gg) **Piani degli edifici:** si intende per:

- piano di un edificio: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo;
- piano fuori terra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante
- piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento non possa dirsi fuori terra secondo la definizione sopra riportata e il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a +0,90 m rispetto a quella del terreno circostante;
- piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani seminterrati con soffitto a una quota inferiore a +0,90 m rispetto alla quota del terreno. Si definisce completamente interrato un piano in cui l'estradosso del solaio di copertura sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione;
- piano ammezzato: un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza inter-na generalmente inferiore a quella degli altri piani (e, tipicamente, con finestrate sotto portico);
- piano sottotetto: il piano compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Nelle NTA del PUC, quando non diversamente specificato, i parametri riportati fanno riferimento alla realizzabilità del numero dei piani fuori terra.

hh) **-Proiezione della fronte:** Figura geometrica piana risultante dal ribaltamento della fronte sul piano di spiccatto. Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte intorno alla retta originata dall'incontro del piano contenente la fronte stessa con il piano di spiccatto.

- ii) Porticato: Si definisce porticato uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno tre lati aperti sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.
- jj) Soprelevazione: L'estensione in senso verticale di tutta, o di parte di, una costruzione esistente.
- kk) Spazio pubblico: Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze, dai giardini e dagli spazi assimilabili aperti permanente-mente al pubblico, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.
- ll) Superfetazione: si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere i caratteri tipologici dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante.
- mm) Terrazza: Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti, ringhiere o parapetti.
- nn) Tettoia: Per tettoia si intende una costruzione di pertinenza costituita dalla copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali, che rimangono aperti su almeno due lati.
- oo) Tipologia: Insieme di elementi, figurativi, distributivi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta, ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali.
- pp) Unità edilizia: L'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari che si configura, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza ad altro. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.
- qq) Unità fondiaria: Il complesso costituito dall'unità edilizia e dall'area scoperta ad essa asservita e collegata le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sia sotto il profilo distributivo e funzionale, sia sotto il profilo tipologico e stilistico-architettonico. Nel caso di intervento diretto, l'unità fondiaria coincide sempre con la superficie fondiaria o superficie del lotto.
- rr) Unità immobiliare: E' la minima entità immobiliare censita o censibile nel catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata, comprensiva delle eventuali aree di pertinenza.
- ss) Veranda: Si definisce veranda una loggia o un balcone chiuso da vetrate.

Art. 6. Indici urbanistici

1. L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri ed indici urbanistici:

- a) **ST - SUPERFICIE TERRITORIALE** (mq): Per superficie territoriale si intende un'area non inferiore al comparto o alla sottozona riportata nella zonizzazione di Piano ed eventualmente soggetta a piano urbanistico attuativo; essa comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale al comparto o alla sottozona definita dal PUC. Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale IT per determinare il volume edificabile e l'indice di utilizzazione territoriale UT per determinare la superficie lorda di pavimento realizzabile.
- b) **SF - SUPERFICIE FONDIARIA** (mq): Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2 e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. In caso di attuazione subordinata a piano attuativo la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la superficie minima di intervento diretto SM. Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto, al netto dell'area da destinare eventualmente a viabilità ed al lordo dell'area da destinare a parcheggi e a spazi di sosta P1. Alla superficie fondiaria si applicano l'indice di fabbricabilità fondiaria IF per determinare il volume edificabile e l'indice di utilizzazione fondiaria Uf per determinare la superficie lorda di pavimento realizzabile.
- c) **U1 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** (mq): è quella necessaria alla realizzazione delle:
- superfici destinate alle strade interne all'area, classificate come di "strade urbane di quartiere" o come "strade locali";
 - superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta (P1, in mq/mq di Su), esclusi quelli per urbanizzazione secondaria ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area;
 - superfici destinate a spazi di verde attrezzati oltre quelli di cui al punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968;
 - superfici eventualmente occorrenti per la realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo di cui all'art. 7 delle NTA.

Tale superficie è determinata in sede di *Intervento urbanistico attuativo*. La quantità di superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria e per verde primario è determinata dalle presenti NTA per ciascuna zona, in rapporto alla superficie lorda di pavimento realizzabile.

- d) **U2 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA** (mq): comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, per gli spazi di verde pubblico attrezzato (escluso il verde primario) e per ogni altra opera di cui all'art.8 delle NTA. La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di *Intervento urbanistico attuativo* è determinata dalle presenti NTA, per ciascuna zona, in

rapporto alla superficie lorda di pavimento realizzabile, salvo diversa prescrizione prevista dalle norme di zona.

- e) **IT - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE** (mc/mq): esprime il volume massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq di superficie territoriale ST.
- f) **IF - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA** (mc/mq): esprime il volume massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria SF.
- g) **UT – INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE** (mq/ha): rappresenta la massima superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni unità di superficie territoriale e si applica, nei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, per calcolare la superficie lorda di pavimento realizzabile su una determinata superficie territoriale.
- h) **UF – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA** (mq/mq): rappresenta la massima superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria. L'indice di utilizzazione fondiaria si applica nei casi di intervento edilizio diretto e permette di calcolare la superficie lorda di pavimento massima realizzabile sul lotto di intervento.
- i) **RC - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA** (mq/mq): esprime l'aliquota massima della superficie fondiaria SF impegnata dalla superficie coperta SC, ossia è il rapporto massimo tra SC e SF.
- j) **SM - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO** (mq): è l'area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.
- k) **LT - LOTTO D'INTERVENTO (mq)**: si definisce lotto d'intervento l'insieme delle aree a destinazione urbanistica omogenea contigue o comunque collegate da parti comuni o viabilità privata posseduta da un unico avente titolo. Il conteggio dei parametri urbanistici fondiari viene effettuato sull'intero lotto. Il lotto di intervento può essere costituito anche da più proprietà confinanti aventi medesima destinazione omogenea. In questo caso il titolo abilitativo sarà subordinato alla stipula tra proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.
- l) **HM – ALTEZZA MASSIMA DELLA COSTRUZIONE** (m): l'altezza massima di una costruzione.
- m) **NM – NUMERO MASSIMO DI PIANI** (n): è il numero massimo di piani fuori terra di una costruzione.
- n) **VT – VOLUME EDIFICATO** (mc) – E' il volume totale edificato in ciascuna zona o sottozona di piano dato dalla somma dei volumi di tutti i fabbricati che vi ricadono (VO).
- o) **VM – VOLUME MASSIMO EDIFICABILE** (mc): è il volume massimo del singolo intervento edilizio previsto dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti.
- p) **CU – CARICO URBANISTICO** (mq): è la sommatoria delle esigenze di un insediamento in termini di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) e secondaria (P2) e di parcheggi privati di pertinenza (P3).

- q) **DC – DISTANZA DAI CONFINI (m)**: è la distanza minima prescritta dei fabbricati dal confine di proprietà.
- r) **DF – DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI ANTISTANTI (m)**: deve essere maggiore o tutto al più uguale all'altezza del fabbricato più alto salvo diversa prescrizione dettata per ciascuna zona o sottozona; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.
- s) **DS – DISTANZA TRA FABBRICATI TRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE DESTINATE AL TRAFFICO (m)**: con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti e salvo diversa prescrizione dettata per ciascuna zona o sottozona, deve essere maggiore o uguale alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
 - m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
 - m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.
- t) **IP – INDICE DI PERMEABILITA' (%)**: è il rapporto percentuale fra l'estensione dell'area permeabile ed il totale della superficie fondiaria (per area permeabile si intende la superficie del terreno nel quale, per l'assenza di setti o strati artificiali, sono assicurati gli scambi idrici e gassosi con gli strati sottostanti).
- u) **DA – INDICE DI DENSITA' ARBOREA (n/mq)**: è il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).
- v) **DR – INDICE DI DENSITA' ARBUSTIVA (n/mq)**: è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

2. Salvo diversa disposizione delle Norme di zona, i sopra descritti indici **IP**, **DA** e **DR** si applicano per gli interventi di nuova costruzione su lotti d'intervento liberi.

Art. 7. Indici edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si definisce:

- a) **SP – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (mq)**: è la somma di tutte le superfici di pavimento ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie di competenza strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio. Non costituiscono SP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sotto elencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SP, alle quali nel caso vanno attribuite:
- Le *superfici porticate* edificate a pilotis, nonché quelle destinate ad uso pubblico o ad uso comune, le guardiole, le tettoie ed i porticati siti al piano terra se contenuti nella misura massima del 30% della SC non porticata, dovendosi invece computare la superficie eccedente; i vani scala, i vani ascensori e relativi extracorsa e sala macchine se contenuti nel sottotetto, i locali ospitanti le centrali degli impianti tecnici di trattamento dell'aria e

dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, elettrica, idraulica), i locali adibiti al deposito dei rifiuti solidi urbani;

- le superfici relative ai *balconi*;
- le superfici relative ad *impianti od attrezzature tecnologiche* pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.);
- *iparcheggi pubblici*, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a m 2.40 o m. 2.50 nei casi previsti dalle vigenti norme di sicurezza;
- *leporzioni di sottotetto* aventi altezze nette medie interne inferiori a m 2,30 che non consentano alcuna possibilità di utilizzo, sia autonomo che correlato ad una unità immobiliare sottostante o limitrofa, con coperture aventi inclinazione massima del 40%;
- le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/1968;
- *lestrutture installate* (stand, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stand, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;
- *le cantine degli edifici poste al piano interrato o parzialmente interrato*, comunque non emergenti più di m. 1 dalla quota 0.0 del terreno circostante definitivamente sistemato, misurate all'intradosso del solaio di copertura;
- *ivani ascensore*, montacarichi e relativi vani tecnici;
- *le pensiline a sbalzo*, con oggetto non superiore a ml.1,50;
- *le scale di sicurezza esterne* di qualunque altezza ed oggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.
- la quota del 70% delle superfici relative alle logge. Per gli edifici esistenti tale superficie non deve essere utilizzata ai fini dell'ampliamento dei locali retrostanti.

b) **SNR - Superficie non residenziale** (mq)- Per le funzioni abitativa permanente e temporanea, per le funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, per le funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali. La superficie non residenziale è la somma della superficie delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre. Sono servizi accessori:

- cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali, allo stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi;
- scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta.

E' superficie non residenziale la parte di sottotetto avente altezza massima netta interna non superiore a ml. 2,20 misurati all'intradosso del solaio con imposta di gronda pari a 0,00,

quando tali spazi sono accessibili da scala fissa (anche a chiocciola).

- c) **SC - SUPERFICIE COPERTA** (mq) - La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione dei balconi aperti, degli sporti di gronda, delle pensiline con sbalzo inferiore a m 1,50. Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali dei balconi chiusi, dei bouwindows, delle pensiline con sbalzo maggiore a m 1,50 e delle logge.
- d) **HF - ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI UNA COSTRUZIONE** (m): è pari alla differenza di quota esistente tra il livello medio del terreno modificato, a seguito dell'intervento edilizio compiuto, e la quota più alta tra quelle sotto indicate:
- per gli edifici con copertura piana la quota coincidente con il limite superiore del parapetto, se in muratura, o, in mancanza di esso, con il piano di calpestio della copertura;
 - per gli edifici con copertura inclinata, qualora il fronte termini con il lato piano di una falda del tetto, la quota corrispondente al bordo superiore della linea di gronda, altrimenti la quota pari ad un terzo della differenza fra la quota massima e quella minima.
 - per gli edifici a schiera o a terrazza la quota media dei singoli corpi che costituiscono il fronte sempre che questi siano perfettamente individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché l'eventuale sfalsamento fra essi non superi i m 3.

Nel calcolo dell'altezza dei fronti di un edificio non vanno considerati i volumi tecnici emergenti (sala macchine ascensore, camini, vani scala, ecc.).

- e) **HE – ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE** (m): l'altezza di una costruzione è data dalla media delle altezze dei suoi fronti.
- f) **NP – NUMERO MASSIMO DI PIANI UTILIZZABILI**: E' costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml. 2,70 e altezze nette non inferiori a ml. 3,30 al colmo ed 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.
- g) **VO - VOLUME DEL FABBRICATO** (mc) - Il volume di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti dell'area della superficie lorda di pavimento SP di ogni piano per le relative altezze lorde date dalla distanza tra pavimento e pavimento. Per l'ultimo piano l'altezza da computare va dal piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura, misurato nel suo punto medio nel caso di copertura inclinata.
- h) **VTec –VOLUMI TECNICI** (mc) - Quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio (quali ad esempio extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso. La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili. I volumi tecnici e le autorimesse private interrate sono sottoposte a semplice SCIA, mentre restano sottoposte a concessione edilizia ed al contributo afferente il costo di costruzione, la costruzione e

l'ampliamento dei volumi accessori. I manufatti dei volumi tecnici, nella loro estensione giustificabile, non costituiscono cubatura solo se posti in aderenza all'edificio di cui costituiscono il supporto tecnico (per es. vano autoclave, cabina elettrica, ecc) o se è particolarmente obbligata la loro collocazione non in aderenza all'edificio principale. Nelle altre situazioni andranno computati nel volume ammissibile. I vani scala dovranno essere portati interamente nel computo della cubatura. Sono altresì considerati volumi tecnici, con contributo nullo di volumetria, i vani ascensore interni, nonché quelli realizzati all'esterno dei fabbricati esistenti non dotati già di tale impianto all'interno del fabbricato.

i) **SAGOMA DELL'EDIFICIO** - La sagoma dell'edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali, inclinate e/o curve che contengono le facce esterne dell'edificio stesso compresi i corpi aggettanti. Sono esclusi dalla definizione della sagoma i seguenti elementi:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a ml.1,50;
- i cornicioni o gli altri elementi decorativi con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- le scale esterne di aggetto inferiore a ml. 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini della presente definizione, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

CAPO 2 – REQUISITI DI DISTANZA

Art. 8. Calcolo delle distanze

1. Criteri di misurazione. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ecc.) si intende misurata, sul piano orizzontale, in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma piano volumetrica dell'edificio con tale riferimento.
2. Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza si intende misurata, sul piano orizzontale, in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto.
3. Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata, sul piano orizzontale, in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

Art. 9. Misure delle distanze

1. 1. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
 - a) distanza da un confine di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica;
 - b) distanza da un altro edificio;
 - c) distanza e limiti di arretramento della edificazione dalle strade, dai corsi d'acqua ecc.
3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona del PUC o nelle disposizioni del PUA, ed i limiti di arretramento dalle strade, dai corsi d'acqua ecc. evidenziati nelle tavole del PUC o comunque previsti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari, che andranno osservati nella nuova edificazione, negli ampliamenti.
4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare il Codice Civile e le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e le prescrizioni specifiche contenute nel presente Regolamento.

Art. 10. Distanze dai confini di proprietà

1. Ai fini del presente articolo per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà degli aventi titolo, considerate nel loro complesso. Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine ovvero al ciglio stradale ovvero ad altro edificio, va considerata la distanza dal punto più vicino del fronte misurata in direzione ortogonale dal confine stesso. Nelle nuove costruzioni e per gli interventi su edifici esistenti che comportano modifiche alla sagoma, fatto salvo quanto previsto dalle specifiche N.T.A. di zona del PUC., le distanze dai confini di proprietà non possono essere inferiori a ml. 5.00. In ogni caso, se non espressamente vietato dalla Normativa Tecnica di Attuazione del PUC., è ammessa:
 - a) la costruzione in aderenza ad edificio preesistente ubicato sul confine di proprietà, nel rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile all'art.873 e seguenti, senza eccedere, in pianta e in alzata, la dimensione di quanto esistente a confine; eventuali eccedenze sono ammesse nel rispetto degli indici di zona previa convenzione con il confinante registrata e trascritta;
 - b) la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edifici oggetto di progetto unitario (edifici bifamigliari, edifici a schiera, ecc.);
 - c) l'edificazione sul confine di proprietà a seguito di convenzione tra confinanti, registrata e trascritta;

- d) la costruzione di edifici a distanza inferiore a ml. 5,00, purché sulla base di convenzione tra confinanti debitamente registrata e trascritta fatto salvo quanto previsto di seguito per le pertinenze.
- e) I fabbricati adibiti a pertinenze di altezza "H" non superiore a ml. 3,00, potranno essere costruiti a distanza non inferiore a ml. 3.00 dal confine di proprietà.

Art. 11. Distanze tra i fabbricati

1. E' la distanza minima intercorrente tra edifici antistanti. Due edifici si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle pareti degli edifici interessati, incontra la parete dell'edificio opposto. Salvo diverse indicazioni del PUC per casi particolari dovranno essere rispettate le seguenti distanze:
 - a) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di m.10. Non si considerano nuovi edifici i servizi pertinenziali che vengono realizzati al servizio della funzione esistente.
 - b) per quanto riguarda gli ampliamenti e le sopraelevazione vale quanto indicato per i nuovi edifici, fatte salve le deroghe più avanti indicate.
2. E' altresì ammessa la costruzione in aderenza o comunione nel caso di edificio esistente a confine e per edifici oggetto di progetto unitario.
3. La distanza tra il fabbricato principale ed i servizi di altezza "H" non superiore a ml. 3.00, deve essere maggiore o uguale a ml. 3.00.

Art. 12. Distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti

1. Per parete finestrata si intende la porzione del prospetto dell'edificio, su cui sia presente una finestra avente i requisiti di veduta come definita all'art.900 e seguenti del Codice Civile, e fatte salve le distanze minime prescritte dal Codice Civile per le costruzioni in aderenza. Non sono considerate finestre le aperture definite "luci" secondo gli artt.900-904 del Codice Civile. Non sono altresì considerate finestre le porte di accesso agli edifici, quale sia la loro destinazione, a condizione che non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento dei locali.
2. Per tutti gli interventi edilizi, salvo diverse indicazioni previste nelle N.T.A. del PUC, la distanza deve essere maggiore o uguale all'altezza del fabbricato più alto ed è stabilita la distanza minima di ml.10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.
3. Per interventi su edifici esistenti che non comportino modifiche alla sagoma, è ammessa l'apertura di nuove finestre su pareti già finestrate, qualunque sia la distanza che intercorre tra le pareti frontistanti.

Art. 13. Distanza tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico

1. La distanza minima dalle strade da osservarsi nell'edificazione, è computata a partire dal confine stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale e in senso ortogonale all'asse stradale. Premesso che per "ampliamento non fronteggiante la strada" si intende l'intervento che non presenta nuovi fronti verso la strada, ovvero che non debordi dai prolungamenti delle pareti esistenti fronteggianti la strada, fatto salvo quanto previsto per le fasce di protezione o rispetto stradale e quanto indicato dal PUC, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti le strade, ristrutturazioni totali e fondiari, sono le seguenti:
 - a) All'interno dei centri abitati consolidati e/o storici (A) si dovrà riprendere l'allineamento prevalente consolidato, ovvero m. 5,00 nei casi in cui non sia definibile un allineamento esistente;
 - b) Nelle zone di espansione (B e C) devono essere previste le seguenti distanze dal confine stradale:
 - m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
 - m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
 - m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.
 - c) Fuori dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare non possono essere inferiori a quelle indicate dal Codice della Strada.
 - d) Tali distanze non riguardano la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, salvo diversa prescrizione dettata per ciascuna zona o sottozona.

Art. 14. Distanza delle recinzioni dalle strade

1. Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di recinzioni di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a quelle previste dall'art. 27 del *Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada* di cui al D.P.R. 06/12/1992 n.495 e successive modifiche. In ogni caso è previsto un arretramento minimo pari a 2.00 ml. La superficie corrispondente alla suddetta fascia di 2 ml, dovrà essere ceduta a titolo gratuito all'amministrazione comunale, al fine di permettere la manutenzione delle strade, dei fossi di scolo e della vegetazione, oltre a permettere un loro eventuale ampliamento. Al momento del perfezionamento dell'atto autorizzativo, il comune è automaticamente immesso in possesso del terreno ceduto. La superficie ceduta continua a concorrere al fine del calcolo della cubatura per costruire nel lotto di riferimento ed alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici. In alternativa alla cessione gratuita, il richiedente dovrà presentare

formale atto di impegno alla regolare manutenzione (ordinaria e straordinaria) della fascia di terreno di cui sopra ed a lasciare libera detta area da edificazione di ogni genere. In caso di mancato adempimento a quanto previsto nell'atto d'impegno, l'Ente, previa diffida, eseguirà quanto necessario, con addebito di tutte le spese al proprietario. Qualora l'immobile venga trasferito a terzi, il proprietario è obbligato a riportare nell'atto pubblico, trascrizione dell'avvenuta cessione del terreno al Comune o del relativo atto d'impegno alla manutenzione. All'interno dei centri abitati è fatta salva la possibilità di uniformarsi agli allineamenti prevalenti consolidati.

Art. 15. Distanza dai corsi d'acqua

1. Fatte salve maggiori distanze previste dagli elaborati cartografici e dalle NTA del vigente PUC, la distanza minima dai corsi d'acqua naturali ed artificiali è fissata nella seguente tabella in relazione al tipo di intervento da realizzare:

	Distanza minima corsi d'acqua non arginati (dal ciglio esterno)
Alberi e / o siepi	ml. 5,00
Scavi o Movimento terra	ml. 5,00 e comunque uguale alla profondità dello scavo
Fabbricati	ml. 10,00
Deposito terra	ml. 10,00
Recinzioni	ml. 5,00 con zoccolo in muratura o c.a. ml. 2,00 infisse direttamente in terra

Art. 16. Riduzione e deroghe delle distanze prescritte

1. Sono consentiti interventi in deroga ai distacchi prescritti nei precedenti articoli, fatte salve le norme del Codice Civile e le disposizioni del PUC, nei casi seguenti:
 - a) nei gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, con previsioni plani-volumetriche e sempre adeguatamente comprovate necessità;
 - b) negli interventi sull'edificato esistente che comportino il mantenimento degli allineamenti consolidati mediante ampliamenti e sopraelevazioni in continuazione delle pareti perimetrali esistenti, nel rispetto del distacco minimo delle pareti finestrate;
 - c) nella nuova edificazione nei lotti residui delle zone di tipo "A" e "B", allorquando a causa

dell'impianto degli edifici confinanti non è possibile osservare il distacco di ml.10,00 tra pareti, sono ugualmente consentite nuove costruzioni purché sia rispettato il distacco minimo dal confine di ml. 5,00, fermo restando il distacco tra pareti finestrate;

- d) nella realizzazione di manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (quali ad es. cabine elettriche, del gas, impianti di sollevamento delle fognature, impianti telefonici ecc.);
 - e) per i manufatti tecnologici quali box antincendio e gruppi di spinta qualora prescritti dalle autorità competenti;
 - f) per manufatti di modesta mole di arredo urbano o di servizio ai trasporti, chioschi, gazebo, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.;
 - g) nella realizzazione di opere tese al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche su fabbricati esistenti (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di ml 3 prevista dal Codice Civile);
 - h) per le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc. (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di ml 3);
 - i) per le opere di coibentazione termica e/o "cappotti esterni" delle pareti degli edifici esistenti finalizzati al risparmio energetico, qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore ai cm.20;
 - j) per gli manufatti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (canne fumarie, ecc.).
2. Le riduzioni di cui al comma precedente sono concesse dallo **Sportello Unico per l'Edilizia** all'atto del rilascio del titolo abilitativo e in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi.

CAPO 3 – TIPI DI INTERVENTO

Art. 17. Manutenzione ordinaria

3. Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:
- a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
 - b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie, compresa la modifica delle tecnologie qualora comportino un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio;

- c) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - d) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - e) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
 - f) riparazione degli impianti tecnologici in edifici industriali ed artigianali;
 - g) tinteggiatura o rifacimento delle tinte, anche con modifica dei colori, con esclusione delle zone A e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale;
 - h) sostituzione di infissi esterni anche con modifica del tipo di materiale e apposizione di inferriate, con esclusione delle zone A e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale;
 - i) l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari che non riguardino le murature portanti dell'edificio;
 - j) lo spostamento di pareti mobili;
 - k) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, inclusa la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - l) la manutenzione del verde privato esistente;
 - m) la realizzazione di recinzioni con paletti infissi al suolo senza fondazioni;
 - n) l'installazione di antenne di piccole dimensioni e parabole (diametro inferiore a cm. 100) a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici da posizionare sui tetti o sui terrazzi di copertura in zone non visibili dalla pubblica via;
 - o) l'installazione di tende e tendoni comprensive di supporti metallici ancorati alle pareti;
 - p) l'installazione tende e tendoni comprensivi di supporti metallici, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente;
 - q) l'installazione di condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti, ad esclusione degli edifici che ricadono in zona di interesse storico;
 - r) griglie e botole di accesso ai locali interrati;
 - s) installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, voliere, giochi per bambini.
4. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente ed è fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di

manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

5. Le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati alle disposizioni:
 - a) di cui alla Parte II del D.Lgs.42/04 e s.m.i., sono soggette alla preventiva autorizzazione di cui all'art.146 del medesimo Codice rilasciata dalla Soprintendenza per i BAP o dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici competente;
 - b) di cui alla Parte III del D.Lgs.42/04 e s.m.i., sono soggette alla preventiva autorizzazione di cui all'art.146 del medesimo Codice, a meno che non ricorrano le condizioni di esclusione stabilite dall'art.149 dello stesso disposto normativo.

Art. 18. Manutenzione straordinaria

6. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria, ad esempio:
 - a) il rifacimento totale di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti;
 - b) rifacimento anche ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - c) demolizione e sostituzione dei solai;
 - d) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
 - e) sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi o della forma;
 - f) installazione di cancelli, cancelletti;
 - g) sostituzione di infissi esterni anche con modifica del tipo di materiale e apposizione di inferriate, per edifici inclusi nelle zone A o assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale;
 - h) installazione di antenne di grandi dimensioni;
 - i) installazione e sostituzione di vetrine anche con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
 - j) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
 - k) le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate

all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico per gli edifici industriali ed artigianali;

- l) la realizzazione di pensiline di aggetto inferiore a ml. 1,50, con esclusione delle zone A e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale;
 - m) opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso;
 - n) la realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti esclusivamente ad eliminare le barriere architettoniche;
 - o) la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari;
 - p) opere semplici di sole modifiche di prospetto non legate ad altri interventi e salvaguardando allineamenti e uniformità di prospetto (ad esempio inserimento o allargamento di una finestra o di una porta, trasformazione di porta in finestra e viceversa), con esclusione delle zone A e degli edifici assoggettati a particolari vincoli di carattere comunale o sovracomunale;
 - q) la realizzazione di muri di sostegno e di contenimento;
 - r) la realizzazione di muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
 - s) la realizzazione di pensiline su edifici esistenti, con aggetto max 1.20 m;
 - t) l'installazione di nuove canne fumarie o la loro sostituzione non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'edificio;
 - u) condotte di esalazione e aerazione;
 - v) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
 - w) accessi carrai e loro modificazione.
7. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
8. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente ed è fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione straordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

9. Le opere di manutenzione straordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati alle disposizioni:
- a) di cui alla Parte II del D.Lgs.42/04 e s.m.i., sono soggette alla preventiva autorizzazione di cui all'art.146 del medesimo Codice rilasciata dalla Soprintendenza per i BAP o dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici competente;
 - b) di cui alla Parte III del D.Lgs.42/04 e s.m.i., sono soggette alla preventiva autorizzazione di cui all'art.146 del medesimo Codice, a meno che non ricorrano le condizioni di esclusione stabilite dall'art.149 dello stesso disposto normativo.

Art. 19. Interventi pertinenziali

1. Per pertinenze comuni degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne sono parte si intendono gli spazi aperti ed edificati - di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura – comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.
2. Costituiscono altresì pertinenze i volumi tecnici e/o gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse:
 - a) autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.N. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/2001 (realizzati nel sottosuolo del lotto di pertinenza, a pian terreno e nel sottosuolo di fabbricati, in aree libere anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici);
 - b) locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas;
 - c) autoclavi, ascensori;
 - d) sottotetti non abitabili né utilizzabili con accesso dall'esterno;
 - e) cortili, androni, di uso condominiale o pubblico;
 - f) tettoie, pensiline, porticati, logge e giardini;
 - g) lastrici solari utilizzati quali terrazzi praticabili anche con la realizzazione di opere di protezione perimetrali, senza operare alcuna modifica degli elementi tipologici tradizionali;
 - h) i terreni non utilizzati per l'edificazione;
 - i) i manufatti accessori quali pergolati e tettoie (collocabili anche a ridosso di murature), gazebo, piscine ad uso privato, attrezzature per il gioco all'aperto;
 - j) altri arredi ed attrezzature quali:
 - forni, barbecue, ecc., prefabbricati o realizzati in opera in cls o muratura, purché siano

dotati di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei gas combusti e siano collocati in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti;

- piccoli ricoveri per animali da affezione o per gli attrezzi da giardino, aventi altezza da terra compresa tra 1,00 mt. e 2,00 mt. e superficie coperta massima di 5 mq;
- fioriere e panchine;
- fontane, sculture e statue;
- pavimentazioni non drenanti o parzialmente drenanti nel rispetto delle limitazioni previste dal PUC e dal RUEC relativamente alle superfici permeabili

Art. 20. Restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di "restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono 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.
2. Ai sensi dell'art.29, co.4, del D.Lgs.42/04 e s.m.i., per restauro si intende 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.
3. Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo è possibile prevedere, altresì, i seguenti interventi:
 - a) modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
 - b) innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
 - c) ripristino dell'aspetto storico - architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
 - d) adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
 - e) apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;
 - f) ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, nei limiti fissati dal PUC e dalle norme del presente RUEC.
4. Nell'ambito della categoria in esame oltre agli interventi che mediante un insieme sistematico di opere sono volti alla conservazione e valorizzazione della costruzione, si annoverano anche gli interventi di risanamento conservativo volti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio,

nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e che:

- a) Devono prevedere la conservazione dell'edificio con la eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti;
 - b) Non devono comportare incremento di volume e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti.
5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* (SCIA).

Art. 21. Ripristino tipologico

1. Sono interventi di "ripristino tipologico", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti, abbandonate e/o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento dovrà essere formulato secondo un Progetto Edilizio Unitario che può prevedere:
 - a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, aie, slarghi ecc..
 - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
2. Gli interventi di ripristino tipologico sono soggetti a **permesso di costruire** (P.C.).

Art. 22. Interventi di ristrutturazione edilizia

3. Sono interventi di "ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a volumetria e sagoma, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, l'adeguamento igienico-sanitario e per l'installazione di impianti tecnologici.
4. In caso di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, ai sensi dell'art.3,

comma 1, lettera d), del T.U. dell'Edilizia, di edifici esistenti così come definiti dai precedenti artt., gli stessi dovranno mantenere inalterati (oltre alla volumetria e sagoma) il sito, la destinazione d'uso e la categoria edilizia del fabbricato demolito; mentre, per quanto attiene all'area di sedime, possono essere ritenute ammissibili – solo all'interno del medesimo lotto – modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempreché non rientrino tra le varianti essenziali di localizzazione così come definite dall'art.17 della L.R. 11 Agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia).

5. Nel diverso posizionamento degli edifici, sarà tuttavia possibile adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente con riferimento agli allineamenti, distanze e distacchi, qualora tale adeguamento risulti conciliabile con la demolizione e ricostruzione intesa come operazione da effettuarsi solo nel rispetto della sagoma e della volumetria preesistente. Al fine di razionalizzare l'uso del suolo, negli interventi di ristrutturazione che contemplano la demolizione e ricostruzione, è possibile lo spostamento sul lotto di pertinenza dell'area di sedime dei fabbricati e l'accorpamento di volumi pre-esistenti. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti:
 - a) sono classificati come ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire o a SCIA, e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione;
 - b) sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art.41 sexies della Legge 17 Agosto 1942, n°1150, e successive modifiche ed integrazioni, salvo che il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici. Le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti, devono rispettare i seguenti parametri:
 - c) l'altezza utile media di m.2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m.2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m.1,80 per la superficie utile relativa;
 - d) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.
6. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze in colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Sono ammesse tipologie di aperture nelle falde che non modifichino il piano determinato dal filo superiore del manto di copertura del fabbricato, nel rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e

monumentali dell'edificio oggetto di intervento.

Art. 23. Interventi di nuova costruzione

1. Sono interventi "di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando quanto previsto per gli interventi pertinenziali dalle presenti norme;
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
 - h) Rientrano nella categoria della nuova costruzione anche le seguenti tipologie di intervento gli **adeguamenti funzionali una tantum** degli alloggi ammessi dal PUC;
 - i) gli ampliamenti e/o sovrapposizioni, anche parziali, eventualmente ammessi in rapporto ai parametri di edificabilità o alle previsioni di PUA;
 - j) l'adeguamento funzionale delle strutture alberghiere ed extralberghiere esistenti, limitatamente a quelle a rotazione d'uso e gestite in forma imprenditoriale stabile;
 - k) l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione;
 - l) la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto, quando l'ambiente di sottotetto non si configura quale mera volumetria tecnica, inutilizzabile se non per finalità manutentive,

- ovvero ha le caratteristiche di pertinenzialità definite dalle presenti norme;
- m) il riuso residenziale di sottotetti con modifiche del piano di imposta di uno o più solai;
 - n) la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole.
2. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a **Permesso di Costruire** (P.C.).

Art. 24. Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi "di ristrutturazione urbanistica", 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 e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a permesso di costruire (P.C.).

Art. 25. Demolizioni

1. Sono interventi di "demolizione" tutti quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti, includendo in essi gli **interventi di demolizione senza ricostruzione** che comportano la definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto d'intervento.
2. 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.
3. Alle attività di demolizione trova applicazione, per quanto in ragione, la disciplina dettata dal Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, in materia di rifiuti pericolosi.
4. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), così come negli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano alterazioni della volumetria della sagoma, dei prospetti o delle superfici dei manufatti; negli altri casi le demolizioni sono soggette a Permesso di costruire (P.C.).

Art. 26. Interventi non ultimati

1. Laddove interventi di nuova edificazione, legittimamente autorizzati con rilascio di titolo edificatorio, non risultino ultimati, abitabili o agibili, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino **completate almeno nella struttura**, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione (come modificato con D.C.C.n. 63/2015).
3. Al fine del miglioramento della complessiva qualità urbanistica e paesaggistica e

dell'eliminazione di detrattori ambientali, sugli edifici non ultimati, di cui sia dimostrata l'esistenza legittima al momento dell'adozione del PUC, e per i quali risulti completata almeno la struttura, in conformità a quanto stabilito al precedente comma 2, è consentito il completamento con le destinazioni d'uso ammesse dal PUC per l'ambito territoriale in cui ricadono (come modificato con D.C.C.n. 63/2015).

Art. 27. Recupero e Risanamento delle aree libere

1. Interventi di "*recupero e risanamento delle aree libere*", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Art. 28. Interventi urgenti

1. Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs.vo del 18 agosto 2000, n. 267, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.
2. Gli interventi provvisori di assoluta urgenza, indispensabili per evitare un imminente pericolo per la incolumità delle persone e delle cose, possono essere eseguiti senza la preventiva acquisizione del titolo abilitativo, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
3. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale con nota, da anticipare anche a mezzo fax, PEC, ecc., riportante i dati salienti identificativi del committente e dell'esecutore, l'ubicazione e la tipologia dei lavori, nonché di presentare, entro 15 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione tecnico-amministrativa adeguata, in relazione alla natura dell'intervento.
4. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'aveente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.
5. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia all'Amministrazione Comunale.
6. I lavori urgenti da eseguire devono limitarsi alla sola eliminazione del pericolo.

Art. 29. Varianti in corso d'opera

1. Le eventuali varianti, che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione di opere soggette a

permesso di costruire, possono essere attuate mediante le procedure previste il succitato permesso (PC).

2. Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, possono essere eseguite previa presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali SCIA costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 30. Interventi di variazione della destinazione d'uso senza opere

1. E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare così come stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
2. I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico.
3. I mutamenti di destinazione d'uso, se compatibili con quelli previsti nella zona omogenea di appartenenza e conformi al disposto delle NTA del PUC non sono assoggettati ad alcun provvedimento autorizzativo.
4. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a SCIA onerosa. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
5. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.

CAPO 4 – USI DEL TERRITORIO

Art. 31. Classificazione degli usi

1. Le destinazioni d'uso sono definite per classi di attività, talvolta articolate in sottoclassi, indicate con una coppia di lettere ed individuate come segue:
 - a) **RE - residenza:** spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.
 - b) **RP - edilizia residenziale pubblica:** quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati.
 - c) **TR - Attività turistico ricettive:** ricadono in questa classe gli alberghi, le residenze collettive turistico alberghiere, le residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.). Sono ammesse, entro il limite del 25% della superficie lorda di pavimento esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.
 - d) **AP - Attività produttive:**
 - AP1 - attività industriali, artigianato di produzione ed artigianato di servizio; depositi al coperto o all'aperto; deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione;
 - AP2 - Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi;
 - AP3 - Attività di logistica e di autotrasporto.
 - Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate nell'unità produttiva stessa, ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende, le eventuali sedi di associazioni di categorie economiche, la residenza del custode e/o titolare, quest'ultima con un massimo di 100 mq di superficie lorda di pavimento, il tutto entro il limite massimo del 40% della superficie lorda di pavimento totale SP dell'intervento.
 - e) **CO - Attività commerciali:**
 - CO1 - strutture di piccola dimensione, aventi una superficie netta di vendita minore di 250 mq;
 - CO2 - strutture medie inferiori, alimentari ed extralimentari, aventi una superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1500 mq;
 - CO3 - strutture medie superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti alimentari, extralimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 1500 e

2500 mq;

- CO4 - strutture di grande dimensione oltre 2.500 mq di superficie di vendita;
- CO5 - attività artigianali di servizio;
- CO6 - attività per il commercio all'ingrosso;
- CO7 - attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

E' ammessa la residenza del custode e/o del titolare con un massimo di 100 mq di superficie lorda di pavimento entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento dell'intero intervento.

f) **AT - Attività terziarie:**

- AT1 - uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari ed assicurative; sportelli bancari; uffici postali; laboratori sanitari; servizi; ecc.; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione; attività per il culto; attività associative e culturali.
- AT2 - attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della superficie lorda di pavimento esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare, con un massimo di 100 mq di superficie lorda di pavimento, nonché attività commerciali di piccola dimensione.

g) **AE - Attività espositive, congressuali e fieristiche:** attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria. Sono ammesse, entro il limite del 25% della superficie lorda di pavimento esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici.

h) **AI - Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. n.1444/1968):**

- AI1 - istruzione;
- AI2 - servizi e attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, biblioteche, musei;
- AI3 - servizi e attrezzature di interesse religioso: chiese, centri religiosi, ecc.;
- AI4 - verde pubblico per parco, gioco e sport;
- AI5 - parcheggi.

Tali servizi sono da computare come standard solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUSS).

Sono ammesse destinazioni accessorie, nel limite massimo del 10% della superficie lorda di pavimento, se strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale, come pubblici esercizi e residenza del custode, o del personale addetto, quest'ultima entro un massimo 100 mq di superficie lorda di pavimento SP.

i) **UN - Centri e istituti di ricerca e di servizio:** di ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

j) **AG - Attività agricole:** attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della Legge n. 153/75.

k) **VP - Verde privato:** area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

2. Gli **usi degli edifici esistenti** nel territorio comunale sono quelli indicati nella licenza, nella concessione, nell'autorizzazione o nel permesso di costruire a suo tempo rilasciati o nella DIA o nelle SCIA. Laddove le destinazioni non siano desumibili dai predetti titoli, fa fede la classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

PARTE II – DISCIPLINA DELLE COMPONENTI TERRITORIALI

TITOLO III – REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE, URBANA ED ABITATIVA

CAPO 1 – REQUISITI QUALITATIVI DEGLI SPAZI PUBBLICI

Art. 32. Generalità

1. Le norme riferite alla manutenzione, trasformazione, progettazione e realizzazione dello spazio aperto pubblico e d'uso pubblico interpretano e specificano gli indirizzi e le prescrizioni della componente strutturale del Piano urbanistico comunale, in particolare in riferimento a:
 - a) strade e piazze;
 - b) spazi e attrezzature collettive;
 - c) parcheggi;
 - d) piste ciclabili
 - e) aree di verde attrezzato;
 - f) arredo degli spazi pubblici;
 - g) aree naturali.Tali attività sono soggette a tutela e controllo da parte dei competenti Uffici comunali.
2. Destinatari della norma sono sia il soggetto pubblico, quando opera direttamente, sia il soggetto privato, quando realizza spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

Art. 33. Strade e piazze

1. La strada rappresenta l'elemento ordinatore della struttura urbana, di separazione degli edifici e dei lotti urbani, di determinazione delle direzioni di fruizione, di collegamento e comunicazione di poli e funzioni anche lontane: su di essa si svolgono le principali attività della residenza e del lavoro e del tempo libero.
2. Sulla base della perimetrazione delle aree di interesse storico ambientale (zone A) il Comune potrà anche definire gerarchie di valori, la normativa di salvaguardia, approfondire eventuali prescrizioni, le modalità e la gestione degli interventi, tenendo conto dei tracciati e delle forma, dei materiali di pavimentazione e di recinzione, delle alberature, della segnaletica e degli elementi architettonici di arredo.
3. Nelle aree del centro storico, gli interventi dovranno essere orientati al restauro dell'insieme degli elementi costitutivi, con la conservazione dei tracciati, della forma e dei materiali della

tradizione locale (pietra locale, pietra calcarea). Eventuali elementi di innovazione non dovranno alterare l'ambiente così come stratificato nel tempo. In queste aree, sono consentiti solo interventi di restauro. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentarne i materiali originari, saranno realizzati con materiali consoni con l'ambiente. Solo per le strade carrabili esterne ai centri storici è consentita la pavimentazione con asfalti o in conglomerato cementizio.

4. Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana sulla base di progetti unitari determinati dalla lettura storico-morfologica dei luoghi e orientati ad un accorto uso dei materiali, con particolare riguardo a quelli tradizionali. In particolare le pavimentazioni andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Si utilizzeranno prevalentemente materiali dell'ambiente della città quali le pietre locali.
5. E' consentito, in via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, basalti, pietra serena, eccetera) entrati nell'uso più recente. I marciapiedi devono essere delimitati da cordolo in pietra salvo diverse disposizioni dei competenti uffici comunali.
6. I marciapiedi ed i passaggi pedonali realizzati su area privata non recintata sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
7. Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di caratterizzazione urbana.
8. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.
9. Le strade, dovunque la dimensione lo consenta, dovranno essere alberate. La scelta delle essenze arboree, che dovranno comunque essere di tipo tradizionale, dovranno contribuire alla caratterizzazione e al riconoscimento della gerarchia stradale. In questo senso, per le strade di grande dimensione e di attraversamento, sono da prevedere essenze di alto fusto. Esse saranno poste, ove possibile, su entrambi i lati della strada, per le strade di attraversamento di dimensione minore e per tutte le altre strade potranno essere scelte, gerarchicamente e sempre fra quelle presenti nella tradizione locale, le essenze arboree o arbustive di minore dimensione.
10. Per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad

impasto precolorato nelle aree esterne al centro storico.

11. Per le strade veicolari con marciapiedi va garantita la piena sicurezza ed agibilità dei pedoni senza alcun intralcio da parte dei veicoli. I marciapiedi dovranno essere tutelati dalla sosta o dalla mobilità veicolare, liberi da depositi di materiali, merci e ingombri che ne riducano la larghezza. Cabine di pubblici servizi, arredi urbani, alberature e pali per la segnaletica potranno essere posti garantendo comunque una larghezza libera, in quel punto, di almeno 1,20 m.
12. I passi carrai e gli ingressi veicolari in genere che interrompano o attraversino i marciapiedi devono essere segnalati con pavimentazioni di forma o colori diversi e delimitati in modo da impedire l'accesso dei veicoli sui marciapiedi e devono essere posizionati in modo da garantire la sicurezza stradale.
13. Le parti di strada destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del Nuovo codice della strada. Le nuove strade dovranno prevedere, laddove possibile, marciapiedi o percorsi pedonali protetti di larghezza libera non inferiore a 1,50 m e, ove la pendenza lo consenta, piste ciclabili dedicate.
14. Per le strade destinate prevalentemente alla mobilità veicolare il Piano urbano traffico normerà l'uso, la capacità di traffico, le tipologie di veicoli e gli spazi di parcheggio e manovra. Per le pavimentazioni stradali andranno utilizzati prevalentemente asfalti fonoassorbenti.

Art. 34. Spazi ed attrezzature collettive

1. Gli spazi e le attrezzature pubbliche o ad uso collettivo rappresentano non solo i luoghi di servizi destinati alla collettività ma soprattutto i poli di riferimento urbano e di autorappresentazione di una città. Scuole, teatri, case comunali, stazioni, musei possono determinare, nell'ubicazione, nella ricchezza tipologica, nella cultura architettonica, nell'efficienza dei servizi resi, la rappresentazione urbana di una società. La bellezza di una città si misura dai suoi spazi pubblici e non necessariamente in termini quantitativi ma innanzitutto nei valori qualitativi che essi esprimono.
2. Il progetto dovrà rispondere non solo alle funzioni richieste dalla destinazione d'uso, ma anche alla capacità di svolgere un ruolo di aggregazione e riferimento urbano. Le tipologie edilizie assunte dovranno chiaramente estrinsecare la funzione richiesta, evitando il ricorso a contenitori anonimi e privi di riferimento
3. L'edificio dovrà contribuire alla definizione dei lotti urbani senza ricorrere a recinzioni e con gli ingressi posti preferibilmente sulle piazze o sui larghi, evitando separazioni tra il tessuto urbano e le attrezzature pubbliche.
4. Le norme relative alla sicurezza, all'igiene ed al superamento delle barriere architettoniche, per i quali si rimanda alle normative specifiche, saranno utilizzate come ulteriori parametri di soluzioni

intelligenti e qualitativamente elevate.

5. Per gli spazi esterni di pertinenza, così come per le recinzioni e le aree verdi, si rimanda agli articoli specifici.

Art. 35. Parcheggi

1. La realizzazione di parcheggi pubblici o privati pertinenziali costituisce una condizione indispensabile per una corretta politica della mobilità, per la migliore fruizione delle attività e delle attrezzature urbane prevalenti e per la liberazione delle strade e degli spazi pubblici dalla sosta impropria delle auto. Tuttavia la realizzazione di un diffuso sistema di parcheggi va reso compatibile con la salvaguardia delle aree inedificate, dei valori ambientali e del sottosuolo della città. Appositi piani dovranno definire le modalità ed il dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati pertinenziali.
2. Nelle nuove costruzioni dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali che possono essere realizzati anche nelle aree di pertinenza (all'aperto o nel sottosuolo) degli edifici almeno nella misura prescritta dall'art. 2 della L.122/89 e comunque pari ad un posto auto per ogni alloggio. Queste dotazioni dovranno essere altresì previste nelle ristrutturazioni generali che dispongano l'aumento delle unità immobiliari, salvo impedimenti tecnici. I parcheggi pertinenziali realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
3. I parcheggi di pertinenza di immobili privati possono anche essere realizzati su aree di proprietà dei Comuni ovvero altri enti pubblici secondo quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 9 della Legge n. 122/89.
4. Nelle aree di pertinenza di singoli edifici e di condomini, nel sottosuolo o all'aperto, sotto idonei sistemi di copertura protettiva, possono essere realizzati parcheggi per bici e motoveicoli, da destinare a pertinenza degli edifici stessi.
5. Si considerano parcheggi tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la tipologia e collocazione, che rispondano alle caratteristiche di seguito riportate: i posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra; le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in 2.50x5.00 m. Le rampe di accesso alle autorimesse e/o posti auto devono avere una pendenza non superiore al 20% e devono essere arretrate rispetto allo spazio pubblico di almeno 3.00m.
6. Per i parcheggi a raso dovranno essere utilizzate soluzioni tecniche e materiali che garantiscano la permeabilità all'acqua: si può in tal senso ricorrere a pavimentazioni carreggiabili-erbose ottenute con l'uso di masselli di calcestruzzo di cemento vibrocompresso, disposti in modo da lasciare tra un elemento e l'altro lo spazio per la distribuzione di terra di coltivo sulla quale

seminare specie erbacee, o con soluzioni similari.

7. Ogni area dedicata al parcheggio deve essere delimitata lungo il perimetro interno da una fascia, di profondità non inferiore a 2,5 metri, di essenze arboree a prevalente portamento fastigiato o piramidale che siano in accordo con le essenze tipiche del luogo;
8. In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, comunque nella misura non inferiore al 20% del totale di ogni area, oltre le fasce alberate perimetrali. Saranno prevalentemente utilizzate essenze che: consentano un elevato ombreggiamento estivo, abbiano tolleranza verso gli agenti inquinanti, contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli, non producano organi vegetali voluminosi o pesanti o che attraggano gli uccelli, siano di facile o scarsa manutenzione, corrispondano alle specie climatiche mediterranee del paesaggio della città.
9. Nelle aree sottoposte, per gli eventuali muri di contenimento e recinzioni valgono le medesime prescrizioni di cui agli articoli specifici. Le pavimentazioni dovranno consentire il drenaggio delle acque meteoriche e saranno disposti su letti di drenaggio in pietrisco con esclusione di sottofondi di cemento. Come materiali, oltre a quelli tradizionali dell'ambiente della città, sono consentiti i blocchetti di calcestruzzo precolorato nonché il sistema carreggiabile-erboso, con una percentuale di superficie inerbita non inferiore al 60%.
10. Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne al centro storico.
11. Va assicurata una continua manutenzione sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.
12. Non è consentita la realizzazione di costruzioni o volumi ad eccezione di un chiosco in legno per l'eventuale guardiania, di dimensioni non superiori a 3,00 mq.
13. Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie. Le opere interrato dovranno essere progettate sulla base di esaustive e dettagliate indagini geognostiche e geopedologiche per documentare la consistenza tettonica del sottosuolo, la formazione di strati del suolo, la presenza di cavità, faglie, piani di scivolamento, materiali di riporto. L'indagine va estesa ad un'area circostante

l'intervento dimensionalmente significativa, e comunque non inferiore a 50 m intorno al perimetro, soprattutto in presenza di fenomeni franosi e cavità accertate, di opere rilevanti già eseguite o di importanti reti di servizio. Andranno inoltre documentate le ipotesi di equilibrio e gli effetti determinati sul sottosuolo dalle opere una volta realizzate.

14. Le indagini ed il progetto terranno conto della presenza di corpi idrici (pozzi, falde acquifere, vasche di accumulo anche naturali) formulando previsioni dettagliate per la loro tutela e gli scenari credibili di eventuale interferenza e degli effetti determinati dalla realizzazione delle opere previste. Per quanto attiene le reti dei sottoservizi andranno sentite tutte le aziende erogatrici di servizi, nonché le società di gestione di impianti e il servizio fognatura comunale, al fine di determinare la presenza, l'eventuale interferenza e le opere compatibili o per i possibili spostamenti di linee.
15. Nel caso di parcheggi realizzati nel sottosuolo delle aree di pertinenza, in copertura, laddove possibile, dovrà essere previsto uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm; in ogni caso particolare attenzione dovrà essere posta allo smaltimento delle acque al fine di evitare, in caso di forti piogge, l'eccessivo carico, l'accumulo ed il ristagno. La superficie così ottenuta, sarà alberata, pavimentata e trattata come stabilito per i parcheggi in superficie.

Art. 36. Piste ciclabili

1. Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette. In sede di redazione dei PUA occorrerà individuare, ogni volta che sia possibile, tracciati per connessioni viarie ciclabili.
2. Le piste ciclabili dovranno preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:
 - a) nastro continuo con sezione minima per corsia pari a m. 1,50; tale larghezza è riconducibile a m. 1,25 nel caso di tratti con due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia;
 - b) per piste ciclabili in sede propria o per quelle su corsie riservate ubicate su percorsi pedonali o su marciapiedi la larghezza delle corsie ciclabili può essere eccezionalmente ridotta ad 1 m.
 - c) nel caso siano ubicate nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, oltre la banchina, i tracciati delle piste ciclabili devono essere separati dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;
 - d) la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdruciolevole, compatto ed omogeneo;
 - e) la pavimentazione della pista ciclabile deve essere contraddistinta (diversi colori e/o materiali) dalle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista medesima dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico.

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:
 - a) garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
 - b) essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
 - c) individuare itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
 - d) prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.
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.

Art. 37. 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, solitamente, 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; ogni volta che è possibile, gli interventi devono garantire una superficie permeabile non inferiore all'85% della superficie complessiva. Nella progettazione dovranno essere, ove possibile, rispettati i piani originali di campagna evitando scortichi o riporti inutili.
3. Le componenti principali delle aree verdi sono:
 - a) aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, vegetazione bassa, aiuole, ecc.);
 - b) elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli, ecc.);
 - c) bacini e corsi d'acqua (vasche, canali, ruscelli);
 - d) aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);

- e) aree per la sosta pedonale (sedute, chioschi e gazebi);
 - f) piste pedonali e ciclabili;
 - g) elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
 - h) 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<20mq) per la ristorazione la cui gestione può essere anche concessa –mediante apposita convenzione- a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

Art. 38. Arredo degli spazi pubblici

1. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne devono rispondere a requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente, senza costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale. Essi devono essere realizzati in numero, posizione e forma tali da risultare fruibili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 39. Aree Naturali

1. La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico in quanto patrimonio della collettività. Gli strumenti urbanistici definiscono, ai diversi livelli di pianificazione, la delimitazione, le finalità e le norme di tutela delle aree naturali.
2. In linea generale l'obiettivo della tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso strutturale delle aree naturali costituito dai caratteri geologici, geo-pedologici, idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, dalla tipicità e qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza culturale, anche in relazione al paesaggio urbano. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, eccetera).Il progetto di intervento deve derivare da un'attenta lettura e da un'analisi puntuale delle caratteristiche i tali caratteristiche geomorfologiche, pedologiche, dell'idrologia superficiale e sotterranea, oltre che paesaggistiche, relativamente all'ambiente naturale ed antropizzato, che saranno documentate negli elaborati di rilievo. Le

indagini geomorfologiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del suolo dovuta alla presenza di movimenti di massa, erosione, frane, depressioni, a fenomeni di instabilità dei versanti o di piani di scivolamento. La sovrapposizione e l'alternanza temporale di strati superficiali di provenienza eterogenea, spesso dovute a residui, scorie, sottoprodotti di lavorazioni, rifiuti da scarica, costituisce un necessario approfondimento necessario per definire, per aree più limitate, gli interventi di ricostruzione pedologica. Gli interventi devono tendere a riconsolidare gli strati geologici superficiali, ad eliminare i riporti di scorie o di materiali non autoctoni, a ricostruire un substrato idoneo agli interventi compatibili.

3. Le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea stabiliranno la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, sorgenti, canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento e di tutela delle falde freatiche. Ogni intervento, sulla base delle indagini sopraindicate, dovrà rispondere all'esigenza di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, all'eliminazione di scarichi di acque luride, al controllo dell'efficienza dei letti delle falde acquifere o di eventuali reti e canalizzazioni di acque domestiche presenti: anche in questo caso non è consentito l'uso di manufatti cementiti superficiali.
4. Le aree coltivate per la produzione agricola, già esistenti o di nuovo impianto, costituiscono un elemento di forte riconoscibilità del paesaggio e di memoria storica. Tuttavia l'attività dovrà svolgersi con criteri di igiene, decoro e compatibilità con l'ambiente urbano. Le attività connesse dell'allevamento del bestiame (stalle, ovili, porcilaie, pollai, conigliere, eccetera) sono consentiti nei limiti e con le modalità di cui ai regolamenti igienici e di salute pubblica. I locali adibiti a questo scopo devono essere realizzati in conformità alle norme di igiene e di salubrità degli animali, e prevedere canaline di raccolta e di scolo dei liquami collegati alla fossa di macerazione o agli appositi pozzetti. I letamai, le concimaie, le platee di ammassamento dei liquami, le vasche di scolo delle acque devono essere posizionate a valle di acquedotti e serbatoi per l'acqua potabile, ad una distanza minima di m 20 da questi, dalle abitazioni e dalle strade pubbliche. Essi devono essere realizzati con il fondo e le pareti impermeabili. I letamai devono, inoltre, avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da consentire l'accoglimento delle quantità di letame prodotto in 4 mesi.
5. Il fondo agricolo, le strade di servizio, i piazzali devono essere mantenuti in efficienza.
6. L'eventuale mungimento di acque da pozzi o falde freatiche deve essere regolarmente denunciato e controllato. I pozzi in disuso devono essere chiusi e impermeabilizzati per evitare

inquinamento delle acque sotterranee. Le opere di servizio dell'attività quali palificate, tutori, pensiline, recinzioni e staccionate, pergolati possono essere realizzate in legno, in ferro verniciato o in muratura, con esclusione di elementi, anche prefabbricati, in cemento o plastica.

7. Le piantumazioni di pregio sia arboree, che arbustive o floreali, soprattutto caratterizzanti il paesaggio vesuviano, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, ed essere oggetto di interventi di restauro fitologico. Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro teorico del tronco dell'albero (rilevato ad 1,00 m dal colletto), pari a 8 volte il diametro del tronco in quel punto. Sulle alberature ad alto fusto. È fatto divieto di 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, di acidi o basi, con posa di condutture ed eventuale fuoriuscita di liquidi, gas o altre sostanze.
8. E' vietato l'espianto di essenze con fusto superiore ai 20 cm. di diametro. La loro rimozione, se giustificata da motivi di necessità, deve essere autorizzata dall'ufficio comunale competente alla manutenzione del verde pubblico. L'abbattimento o l'estirpazione abusiva di piantumazioni di pregio sono oggetto di sanzione .
9. Tra gli elaborati richiesti da allegare alle domande di Permesso di Costruire e alle Dichiarazioni di Inizio Attività deve essere presentata dal richiedente una planimetria che riporti eventuali alberi, la loro specie e le loro dimensioni (altezza, circonferenza del tronco e della chioma).
10. L'eventuale autorizzazione di abbattimento verrà inserita nell'atto autorizzativo.
11. L'abbattimento per ragioni di pubblica o privata incolumità è consentito sulla base di specifica richiesta e attestazione rilasciata da un tecnico abilitato della effettiva pericolosità dell'albero. L'amministrazione si riserva di far svolgere anche successivamente tutti gli accertamenti del caso e di adottare soluzioni in caso di abuso.
12. Le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. Le reti e gli impianti aerei possono essere autorizzati solo se compatibili con l'ambiente.

Art. 40. Toponomastica

1. Sulle facciate degli edifici è fatto divieto apporre tabelle, lapidi ed insegne, tranne nei casi di cui agli articoli successivi. Le targhe viarie e i numeri civici sono definiti dal Comune nella forma, nei materiali e nei colori, in modo omogeneo per aree urbane, strade o singoli edifici. Le targhe sono apposte a cura e spese del Comune, i numeri civici a cura e spese dei soggetti interessati

(proprietari, costruttori, amministratori di condominio, esercenti,) ad un'altezza fra i 2 e i 3 m. Gli indicatori toponomastici di interesse storico, tipologico o artistico vanno restaurati e conservati in sito.

Art. 41. Vettrine, insegne, tende e pensiline

1. Il basamento degli edifici e la continuità degli assi stradali rappresentano gli elementi di riconoscibilità urbana relative all'uomo che cammina, ossia ad altezza uomo. Pertanto gli elementi architettonici delle botteghe, quali vetrine, insegne, mostre, tende non dovranno alterare, modificare o coprire gli elementi che compongono la facciata della costruzione interessata né generare confusione con le indicazioni toponomastiche e della segnaletica stradale, né ridurre la visibilità o alterare le facciate di particolare pregio.
2. L'intervento sul piano basamentale dell'edificio deve essere unico ed organico: i progetti di recupero o di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione su interi edifici o su intere facciate devono prevedere interventi coordinati anche per quanto riguarda gli elementi architettonici di dettaglio che dovranno essere omogenei per forma, colore e materiali. Il provvedimento autorizzativo all'esecuzione dei lavori dovrà fissare i termini, non superiori a tre anni, entro i quali gli esercizi interessati dovranno adeguarsi.
3. Per interventi sui singoli locali il progetto dovrà essere congruente ai caratteri edilizi dell'intero edificio, all'architettura della facciata e del suo basamento.
4. Per gli interventi nel **centro storico**, in zone di vincolo ambientale o, comunque, su edifici che rivestono interesse storico o ambientale:
 - a) non è consentito realizzare vetrine, insegne e porte di ingresso sporgenti rispetto al paramento murario del basamento e deve essere conservata la sagoma e la dimensione del vano originario, con il restauro dei materiali di rivestimento delle cornici intorno ad esso. Non è ammessa l'installazione di vetrine sporgenti su marciapiedi di larghezza inferiore a metri uno;
 - b) non è consentito realizzare impianti e altri mezzi pubblicitari a bandiera o frontali sui balconi ad eccezione di quelli che recuperino tipologie storiche del luogo;
 - c) non è consentito installare alcun tipo di tettoia stabile, anche se interamente sospesi;
 - d) eventuali tende mobili devono essere interne al vano e sono consentite solo dove vi sono marciapiedi, senza superare la larghezza di questi diminuita di m 0,30; una volta abbassate esse non potranno raggiungere un'altezza inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede stesso;
 - e) non è consentito installare vetrine esterne o che modificano la sagoma e la

dimensione del vano originario di ingresso; in caso l'esercizio disponga di un solo vano prospiciente la strada adibito anche ad ingresso, è suggerita l'installazione di "ante-
vetrine" che sfruttano come spazio espositivo lo spessore delle ante di chiusura una volta aperte;

- f) insegne a caratteri indipendenti, che dovranno essere esclusivamente opache o retroilluminate e non ad illuminazione diretta (scatolari e neon) sono consentite solo nei casi di portali e vetrine di particolare pregio e valore storico, o in caso di edifici interamente destinati all'attività da indicare; in questo caso potrà essere collocata anche a piani diversi dal piano terra;
 - g) le insegne potranno essere realizzate esclusivamente in ferro, ottone, rame, marmo, vetro e legno.
5. Nelle zone diverse da quelle di cui al comma 4. valgono le seguenti disposizioni:
- h) vetrine sporgenti su suolo pubblico sono ammissibili solo su strade e piazze dotate di marciapiede e a condizione che lo sporto, misurato dal nudo muro, non occupi oltre 1/10 della larghezza del marciapiede antistante con un limite massimo 0,25 m.
 - i) le tende mobili e le loro armature sono consentite solo dove vi sono marciapiedi, senza in ogni caso superare la larghezza di questi diminuita di m 0,30, con la possibilità di essere abbassate fino a m 2,10 dal piano del marciapiede stesso;
 - j) insegne a caratteri indipendenti (retroilluminate o opache) ai piani diversi dal piano terra sono ammesse solo nel caso di edifici interamente interessati dall'attività oggetto dell'insegna;
 - k) in nessun altro caso sono ammesse insegne collocate a piani diversi dal piano terra;
 - l) in generale le insegne frontali devono essere comprese entro i limiti laterali della cornice del vano e non potranno superare i 15 cm di sporgenza se sono poste ad un'altezza inferiore ai m 4,10; per altezze superiori la sporgenza non potrà superare i 25 cm;
 - m) le insegne a bandiera sono consentite solo a i piani terra ed al di fuori delle zone A; su strade senza marciapiede esse dovranno avere il lato inferiore ad un'altezza dal piano stradale maggiore o eguale di m 4,10 con sporgenza massima dalla parete minore o eguale ad 1/5 della larghezza della sede stradale in quel punto, con un limite massimo di m 1 e un'altezza massima di 0,60 m; nel caso di strade con marciapiede di larghezza maggiore o uguale a m 1,50, le insegne, le iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie

dovranno avere il lato inferiore ad un'altezza non inferiore ai m 2,10 dal piano del marciapiede e la sporgenza massima dalla parete non potrà superare 1/5 della larghezza della sede stradale misurata dalla parete stessa e comunque mantenendosi entro il limite massimo di m 1,30 e un'altezza di 0,80 m;

- n) le insegne potranno essere realizzate in ferro, acciaio, ottone, alluminio verniciato, rame, marmo, vetro, legno, policarbonato e polimetilacrilato di metile se coprenti e con colorazioni non fosforescenti o sgargianti;
 - o) sono esclusi i seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetilacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.
 - p) non sono comunque consentiti impianti frontali sui balconi.
6. In tutte le zone gli impianti di illuminazione esterni (faretti, fanali, lampade sospese al muro) devono essere posti a m 2,75 dove esiste il marciapiede e m 3,50 dove questo manca. Le luci dovranno essere rivolte verso il basso e comunque non dovranno costituire disturbo per i pedoni e la circolazione veicolare.
7. Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico, sui quali potranno anche essere coinvolte le associazioni di categoria maggiormente rappresentative, e potrà prevedere incentivi ed agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di inadempienza nei termini prefissati. Con ordinanze sindacali potranno essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme.

CAPO 2 – INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 42. Requisiti generali degli edifici e degli interventi per il decoro urbano

1. I progetti edilizi relativi agli edifici e alle aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato dei luoghi, sia per la morfologia che per i materiali impiegati.
2. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.
3. Il Sindaco con propria ordinanza potrà ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali: rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di coperture, di

infissi, di rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colorazioni e sovrastrutture in genere, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazione dei portici, adeguata illuminazione notturna, ecc.

4. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi, come meglio descritto negli articoli successivi.
5. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, con motivato provvedimento può essere imposta ai proprietari o all'amministratore del condominio la loro sistemazione. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Art. 43. Occupazione degli spazi pubblici

1. Qualsiasi costruzione, debordante dal perimetro dell'edificio fuori terra, non dovrà interessare spazi pubblici o di uso pubblico, né con installazioni fisse o mobili di alcun genere, ivi comprese le griglie di aerazione, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario.
2. E' consentita, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, esclusivamente l'installazione di manufatti interrati per la raccolta e lo smaltimento delle acque di risulta degli edifici, qualora per comprovate necessità di carattere igienico-sanitario non siano disponibili altri spazi pertinenziali. Tali manufatti dovranno essere dotati di idoneo coperchio in ghisa, dimensionato per sopportare i normali carichi stradali.
3. É in ogni caso consentito l'attraversamento di spazi pubblici o di uso pubblico per gli allacciamenti alle reti dei servizi (idrico, telefonico, elettrico, gas-metano, ecc).
4. Deve inoltre essere garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti per il potenziamento delle reti tecnologiche e del sistema delle telecomunicazioni.
5. Il ripristino degli spazi pubblici deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Servizio competente al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
6. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento presso la Tesoreria Comunale, a titolo di cauzione, di una somma corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata dal Servizio competente. Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo l'accertamento da parte del Servizio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.

Restano ferme le disposizioni di carattere tributario.

Art. 44. Accessibilità

1. Accessi alle aree pertinenziali e passi carrabili:

- a) L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi pubblici da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- b) L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
- c) Gli accessi veicolari devono essere tenuti separati dagli accessi pedonali agli edifici.
- d) Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale o con prevalenza residenziale e nelle destinazioni terziarie, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a ml. 4,50, mentre per le nuove costruzioni a destinazione esclusivamente produttiva o commerciale, tale distanza deve essere non inferiore a ml. 6,00.
- e) Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici o di uso pubblico.
- f) L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, compresa la distanza minima di ml. 12,00 dagli angoli delle strade.
- g) Quando il passo carrabile sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza minima di ml. 3,00. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
- h) Per gli interventi su edifici esistenti, le soluzioni per gli accessi carrabili agli interrati andranno individuati nella forma più razionale possibile in rapporto allo stato dei luoghi e, in ogni caso, al fine di prevenire pericoli al transito pedonale.

2. Accesso agli edifici:

- a) I nuovi edifici devono ritenere accesso diretto dalla strada pubblica, ovvero da spazi privati ad essi asserviti, che garantiscano l'accessibilità pedonale e veicolare attraverso percorsi fra loro separati dotati delle minime componenti infrastrutturali ovvero, carreggiata e relativo marciapiede, idoneo impianto di illuminazione, apposita segnaletica, nonché delle necessarie opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. In caso di accesso diverso dalla strada pubblica, si applica quanto prescritto ai commi successivi.

- b) L'accesso deve soddisfare i requisiti di sicurezza e funzionalità, garantendo un agevole transito ai mezzi di soccorso ed ai veicoli diretti alle aree a parcheggio, ai fini, sia della sicurezza veicolare e pedonale anche in materia di prevenzione incendi, che dell'immediata fruibilità dello spazio relativo anche da parte di persone in stato di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
- c) L'accesso dovrà essere dimensionato in relazione alla specificità dell'intervento. In ogni caso la sezione della carreggiata stradale adibita al transito veicolare non dovrà essere inferiore a ml 4.50 per le attività produttive o esclusivamente commerciali e a ml 3.50 negli altri casi, oltre ad una striscia di larghezza minima pari a ml. 1.50 da destinarsi alla circolazione pedonale. Il percorso pedonale dovrà essere evidenziato a mezzo di apposita segnaletica ad integrazione di quella regolamentare, ed utilizzando materiali idonei a garantire una superficie di pavimentazione calpestabile che presenti caratteristiche di scabrosità tali da consentirne un'agevole e sicura fruizione nella percorrenza. La differenziazione e conformazione degli spazi destinati rispettivamente alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare è condizione necessaria per garantire un adeguato livello di sicurezza per i pedoni ed i ciclisti.
- d) Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti cambio di destinazione d'uso, ampliamenti o aumento del numero delle unità immobiliari, dovranno prevedere il raggiungimento dei requisiti di cui ai punti precedenti. In caso di dimostrata impossibilità al soddisfacimento di tali requisiti, essi non dovranno in ogni caso comportare un peggioramento della situazione esistente, e dovranno essere comunque garantite le condizioni di sicurezza veicolare e pedonale sia in materia di prevenzione incendi, che di abbattimento delle barriere architettoniche.
- e) Sono fatte salve diverse previsioni del PUC.

Art. 45. Sistemazione delle aree pertinenziali

1. Aree di pertinenza:

- a) Nella progettazione delle aree di pertinenza di qualsiasi edificio, si dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi aperti senza aggravare eccessivamente l'edificio di appendici pertinenziali.
- b) Le aree libere dalla costruzione devono essere mantenute in terra nuda o inerbita, eccezionalmente possono essere interessate da pavimentazioni, esclusivamente di tipo permeabile, per una superficie complessiva non superiore al 40%.
- c) Sono fatte salve misure maggiori che potranno essere prescritte dagli uffici comunali competenti per ragioni di salvaguardia dei valori estetico ambientali e di rispetto del verde.

- d) Le aree libere dovranno essere sistemate a verde con adeguate alberature, piantumazioni ed arredi da giardino che le rendano concretamente utilizzabili; non saranno considerate e computate come "aree a verde" quelle che per le esigue dimensioni e la loro frammentazione risulteranno di fatto assolutamente non fruibili.
- e) Le piantumazioni da effettuarsi nel resede di pertinenza degli edifici devono essere costituite preferibilmente da piante autoctone, con particolare riferimento ai contesti paesaggistici, e collocate a seguito di una valutazione sull'impatto e sviluppo nel tempo della pianta anche in considerazione della salvaguardia della staticità degli edifici limitrofi.
- f) Per le caratteristiche dei parcheggi vale quanto riportato quanto segue al punto 3. del presente articolo, mentre, ai fini dell'accessibilità, vale quanto disposto dall'art. 59 del RUEC.
- g) I manufatti pertinenziali dovranno essere realizzati con le caratteristiche descritte nei punti successivi, salvo particolari motivazioni tecniche che richiedano l'adozione di soluzioni diverse, per adeguarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale e per omogeneità con il contesto.

2. Recinzioni

- a) La recinzione deve essere realizzata nel rispetto della distanza dal ciglio stradale ove prescritta ed in genere delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa se diversa dai Comune.
- b) In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche le siepi e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.
- c) Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto, per allineamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive, 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.
- d) Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (come tipologia, dimensioni, materiali e colori).
- e) Nei progetti di nuovi edifici la recinzione deve comunque essere sempre adeguatamente rappresentata e descritta.
- f) Le recinzioni esposte in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono inoltre rispettare le norme generali di decoro dettate all'allegato C e tali da garantire, nelle aree extraurbane, la tutela del paesaggio. A tal fine non sono generalmente ammesse recinzioni costituite da:

blocchi di calcestruzzo lasciati a vista, muri in c.a. a vista, ringhiere metalliche non verniciate, salvo specifiche motivazioni e contesti.

- g) Con le recinzioni dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti e comunque dovrà essere garantito il rispetto del R.D. 25/07/1904 e della normativa regionale sul rischio idraulico.
- h) Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate conformemente alle disposizioni del Codice Civile

Le presenti norme, relative alle recinzioni, non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che contenga prescrizioni particolari diverse.

3. Parcheggi privati

- a) Nelle nuove costruzioni dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali almeno nella misura prescritta dall'art. 2 della Legge 122/89 e comunque pari ad un posto auto per ogni alloggio. Queste dotazioni dovranno essere altresì previste nelle ristrutturazioni generali che dispongano l'aumento delle unità immobiliari, salvo impedimenti tecnici.
- b) Ovunque vi sia dislivello preesistente fra la quota della strada e quella dell'edificio, i parcheggi posti in fregio alla strada incorporati nel terrapieno sostenuto da un muro a retta, non sono considerati ai fini del computo dei volumi e delle altezze.
- c) Si considerano "parcheggi" tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione, che rispondano alle caratteristiche di seguito riportate.
- d) I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì corredati di adeguati e confortevoli spazi di manovra; non saranno quindi ritenuti validi al fine del rispetto della dotazione di parcheggi:
 - gli stalli di parcheggio che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
 - quelli che interferiscono con i percorsi pedonali di accesso.
 - Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in:
 - ml .2,50x5,00 qualora esso sia scoperto, o coperto da tettoia
 - larghezza ridotta fino a m. 2,30 potrà essere autorizzata solo in presenza di adeguati spazi di manovra, di ampie corsie di distribuzione od orientamento "a lisca di pesce".
- e) Le rampe di accesso alle autorimesse e/o posti auto non devono avere una pendenza superiore al 20% e devono essere arretrate rispetto allo spazio pubblico di almeno 3.00 ml.
- f) Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le

aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio, purché la superficie considerata consenta la realizzazione di almeno un posto auto ogni 25 mq. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Art. 46. Manufatti pertinenziali che non alterano il carico urbanistico

1. Ripostigli esterni

- a) É consentito installare nel resede di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino. Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo ovvero appoggiati a piccoli plinti in corrispondenza degli angoli e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere. Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani.
- b) La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a mq. 4 di superficie lorda e ml 2 di altezza. Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.
- c) L'installazione del manufatto, di carattere pertinenziale anche ai fini urbanistico - edilizi, dovrà essere eseguita con SCIA. e rispettoso delle dovute distanze.

2. Pergolati

- a) Tali manufatti, completamente aperti su tutti i lati, dovranno avere struttura astiforme di tipo leggero (legno o ferro), sulla quale potranno essere installate solo coperture mobili come canniciati o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti.
- b) Potranno avere un'altezza non superiore a 3 ml e potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

3. Volumi tecnici

- a) I volumi tecnici, come definiti nell'allegato A del presente Regolamento, sono ammessi, allo scopo di accogliere impianti tecnici, nel resede di pertinenza di edifici a cui risultino asserviti.
- b) La loro realizzazione dovrà prevedere che gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) siano mantenuti entro i limiti previsti dalle norme vigenti, ovvero non peggiori la situazione attuale, in caso di mancato rispetto di tali norme.
- c) Il progetto dovrà essere corredato da una specifica documentazione tecnica dalla quale

risultino motivate e giustificate le dimensioni, che dovranno comunque essere quelle strettamente necessarie a contenere l'impianto ed ad assicurare le esigenze di manutenzione ed installazione.

4. Spazi coperti di pertinenza di pubblici esercizi

- a) Entro certi limiti di consistenza urbanistica e materiale, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar, ristoranti, ecc), assumono carattere pertinenziale, irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio.
- b) A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:
- le dimensioni superficiali delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale e comunque a 100 mq, nonché limitate al 50% della superficie scoperta;
 - la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi né autoportanti;
 - non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani;
 - non dovranno essere ridotte le superfici permeabili esistenti se già inferiori al 25% dell'area di pertinenza dell'edificio.

5. Altre opere pertinenziali, sono considerate opere pertinenziali, ovvero assimilate a queste, i seguenti manufatti:

- a) **Forni e barbecue:** che potranno essere realizzati, nel rispetto delle norme di Codice Civile, purché di modeste dimensioni (superficie massima di 4 mq. compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna) Potrà essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza. La loro altezza complessiva non potrà eccedere, quella dei muri di cinta limitrofi esistenti., non devono emettere fumi lungo facciate di edifici, e pertanto essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti, tale da evitare immissioni moleste.
- b) **Piccole serre da giardino,** che dovranno essere di materiale facilmente smontabile, per una superficie massima di 20 mq. ed un'altezza al colmo di 1,8 ml.
- c) **Piscine,** la realizzazione delle piscine scoperte è consentita esclusivamente nell'area di pertinenza delle abitazioni, completamente interrata, in posizione tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto. Il progetto per la loro realizzazione dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e

ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue. Per ridurre l'impatto ambientale tali manufatti dovranno avere il vano tecnico completamente interrato ed il rivestimento della vasca di colore neutro (sabbia) o comunque tale da essere finalizzato ad minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico. I bordi e la pavimentazione circostante (larghezza massima 1 metro) dovranno essere realizzate con materiali antiscivolo di tipo tradizionale (cotto o pietra).

- d) **Altri manufatti** non espressamente elencati, possono essere assimilate per analogia, ad opere pertinenziali.

CAPO 3 – REQUISITI DI QUALITÀ ABITATIVA

Art. 47. Classificazione dei locali

1. Sono locali abitabili o agibili quelli ove si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.
2. I locali sono suddivisi ai fini del presente Regolamento, in quattro categorie A,B,C e D. La **categoria A** comprende i locali abitativi nei quali la permanenza delle persone è protratta nel tempo:
 - **A1** soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - **A2** alloggi mono stanza;
3. La **categoria B** – locali abitativi accessori nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni comprende:
 - **B1** Servizi igienici, lavanderia;
 - **B2** Taverne, mansarde, stenditoio, cucine secondarie;
 - **B3** Vani scala che collegano più di due piani abitabili fuori terra;
 - corridoi e disimpegni quando superano i 12 mq di superficie;
 - **B4** Cantine e legnaie; sala macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza ripostiglio, spogliatoio, guardaroba e simili, quando superano 8 mq di superficie;
 - **B5** Disimpegni inferiori a 12 m; ripostigli, cabine armadio, guardaroba e simili inferiori a 8 mq; vani scala colleganti non più di due piani; salette macchine con funzionamento automatico, salvo particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianti.

4. La **categoria C** – locali nei quali la permanenza di persone non è prevista-comprende:
- **C1** Locali sottotetto con altezza media inferiore a 2.40 m;
 - **C2** Locali sottoscala o interrati con altezza inferiore a 2.40m.
5. La **categoria D** – Edifici in cui è previsto l’inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di bene, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze e merci:
- **D1.** Laboratori e locali adibiti ad attività lavorative(ambienti a destinazione d’uso industriale, artigianale, commerciale, produttiva e di servizi); Archivi e magazzini con permanenza di addetti anche discontinua, ma comunque ripetuta nell’arco della giornata lavorativa(locali destinati a permanenza di merci e materiali vari utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti);
 - **D2.1.** Uffici di tipo amministrativo e direzionale; Studi professionali; Ambulatori medici, aziendali e camera di medicazione; Sala riunioni, sale di attesa; Sale espositive, campionarie; refettorio e mensa, Locali di riposo e di ricovero.
 - **D2.2.** Sale lettura; Sale da gioco; Ambulatori chirurgici.
 - **D3** Spogliatoi; Servizi igienici-wc, docce; Disimpegni, corridoi; Magazzini, depositi e archivi, senza permanenza di addetti.
6. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale.

Art. 48. Caratteristiche dei locali

1. **Altezza interna dei locali:** Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurato in metri, sulla perpendicolare ad entrambe le superfici, quando queste siano tra di loro parallele; nel caso di solai nervati , l’altezza interna è misurata “sottotrave”, mentre nel caso di travi isolate ribassate dal solaio, è misurata all’intradosso del solaio stesso. I locali devono avere le seguenti altezza minime:
- l'altezza interna utile dei locali di categoria **A** e **D2.1.** , non deve essere inferiore a 2,70 m qualora la copertura sia piana, se di copertura non piana l’altezza media deve essere di 2.70m con un minimo in gronda di 2.20m;
 - l'altezza interna utile dei locali di categoria **D1** e **D2.2.** non deve essere inferiore a 3,00 m qualora la copertura sia piana, se la copertura non è piana l’altezza media deve essere di 3.00m con un minimo di gronda di 2.20m;

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere delimitati mediante opere

murarie o altre opere fisse che ne impediscano il collegamento.

Per il locali di categoria A, D2.1 e D2.2 sono permesse parziali controsoffittature, fino al raggiungimento di altezze non inferiori a 2.40m che non interferiscano sui minimi requisiti di abitabilità dei locali; è da intendersi che il calcolo delle superfici abitabili è fatto sulla parte ad altezza regolamentare.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da realizzarsi mediante Piani Attuativi, è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte ai commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti e sempre che l'altezza media complessiva non risulti inferiore a mt 2,40. Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta dal paragrafo precedente ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento.

In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a mt. 1,80 e quella media non inferiore a mt. 2,20.

I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale.

2. **Superfici minime e caratteristiche:** Al fine della verifica delle superfici dovrà essere considerata la superficie utile, al netto delle murature.

a) Locali di Categoria A:

- Tutti i locali di categoria **A** devono avere una superficie utile non inferiore a 9,00 mq,
- Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a 14 mq per i primi quattro abitanti e di 10 mq per ciascuno dei successivi;
- Le camere da letto devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 mq se per una persona e non inferiore a 14 mq se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di 14 mq. La dimensione dei lati, di entrambe le stanze, non può essere inferiore a 2,10 m.
- Ogni appartamento ad uso abitazione deve comprendere un locale adibito a cucina e deve avere superficie minima di 5 mq con il lato minimo non inferiore a 1,70m. In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 5 mc che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) con apertura di almeno 4 mq avente una volumetria minima pari 26 mc .

- Si specifica che i locali su cui si aprono le cucine a nicchia devono essere provvisti di idonea finestratura e che, in tali casi, l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.
- Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.
- L'alloggio mono-stanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq se per una persona e non inferiore a 38 mq se per due persone.

b) Locali di Categoria B e categoria D:

- I locali di categoria B e D devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.
- I locali di categoria B1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti.
- Non è comunque consentito l'accesso diretto da cucine o sale di soggiorno o pranzo.
- Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere provvisto almeno di servizio igienico completo di dotato vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.
- I servizi igienici, completi degli apparecchi sanitari dovranno presentare sufficiente agibilità e comunque dovranno essere garantite, dimensioni e spazi sufficienti all'uso e ogni accessorio igienico (wc, lavabo, vasca, doccia, bidet, etc) deve essere in materiale impermeabile e di facile lavatura.
- Ogni unità immobiliare di categoria D dovrà avere almeno un servizio igienico disimpegnato, composto da wc e lavandino.
- Fatte salve specifiche prescrizioni e/o motivate esigenze da valutarsi da parte dell'Azienda U.S.L., devono essere rispettati i seguenti parametri:

c) locali di categoria D1-D2

- superficie minima di tutti i locali 9 mq con larghezza minima di m. 2.00: e dovranno essere rispettati almeno 5mq per addetto per quanto riguarda gli uffici ed i locali assimilabili, e 1 mq per utilizzatore per turno previsto(con una superficie minima di 9 mq fino a 3 utilizzatori) per refettori e mense. categoria D3;
- Gli spogliatoi misure 1.20 mq per addetto con una superficie minima di 6 mq. Nel caso vengano effettuati turni, la superficie per addetto per turno dovrà essere di 1.50 mq, devono essere comunque garantite dimensioni e spazi sufficienti all'uso.
- Vani doccia: dimensioni minime compreso l'antidoccia, m. 1.00x 1.50; ogni vano dovrà

contenere una sola doccia.

- Wc:1.50 mq con lato minimo di 1.00m; nel caso il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del wc può essere ridotta a 1.20 mq.
- Disimpegni per servizi:devono avere una superficie minima di 1 mq;se con lavabo devono avere una superficie minima di 1.50 mq.
- i servizi igienici devono essere divisi per sesso quando sono previsti più di 10 addetti contemporaneamente presenti;
- gli spogliatoi devono essere divisi per sesso quando sono previsti più di 5 addetti contemporaneamente presenti.
- tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali servizi igienici di dimensioni minime di 1,80 x 1,80 m

d) I locali di categoria **B1 e D3** devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti fino ad una altezza di 1.50m

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da realizzarsi mediante Piani Attuativi, è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei paragrafi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

3. **illuminazione e ventilazione:** Tutti i locale in genere devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale immediata e diretta. Gli edifici devono essere progettati e realizzati al fine di ottenere un ricircolo dell'aria tale da non potere costituire un rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici stessi; pertanto le aperture dovranno essere uniformemente distribuite; In particolare per gli alloggi di superficie utile netta (sun):

- fra i 30 ed i 45 mq: la ventilazione potrà essere su un solo lato;
- oltre i 45 fino a 70 mq: dovrà essere presente una ventilazione trasversale;
- oltre 70mq la ventilazione dovrà essere contrapposta;

Qualora in uno stesso edificio si realizzino, anche per successivi interventi, più di 5 alloggi di s.u. netta non superiore a 45mq, dovranno essere garantite, sia la ventilazione trasversale o contrapposta, eventualmente con l'utilizzo su un lato di cortili e chiostrine, sia una dotazione di spazi comuni (scale escluse) pari per ogni piano a d almeno 3mq per ogni alloggio presente di

superficie minore di 45 mq.

a) **Locali categoria A, B e C** requisiti minimi areo-illuminazione naturale diretta, per cui la superficie finestrata utile areo-illuminante non deve essere inferiore:

- $1/8$ della superficie del pavimento dello spazio abitativo per locali Cat. A con un minimo di 1mq;
- $1/12$ per i locali di cat. B2 e B3, con un minimo di 1.00mq;
- apertura minima di 0.60mq per i locali di cat. B1;
- apertura minima di 0.50mq per locali di categoria B4, che possono essere illuminati ed aerati anche tramite scannafossi o bocche di lupo;
- i locali di cat. B5 e cat. C non necessitano di areo-illuminazione naturale.

b) Locali **categoria D**, requisiti minimi di illuminazione naturale diretta, per cui i locali appartenenti alla categoria **D1 e D2** devono essere illuminati con luce diretta, omogeneamente diffusa. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- $1/8$ della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a 100mq;
- $1/10$ della superficie utile del locale, con un minimo di 12.5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 mq e 1000 mq
- $1/12$ della superficie utile del locale, con un minimo di 100mq, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq

Almeno il 20% della superficie illuminante dovuta deve essere costituita da finestre a parete. Per i locali la cui profondità superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo di 25%. Possono essere considerate superfici illuminanti, le superfici trasparenti delle porte esterne a partire da 0.80m.

La superficie illuminante deve essere rapportata al coefficiente di trasmissione della luce del vetro trasparente incolore. Con coefficienti di trasmissione della luce più bassi occorre proporzionalmente adeguare la superficie illuminante. Tutti i locali di categoria D3 possono essere privi di illuminazione naturale.

c) Locali **categoria D**, requisiti minimi di aerazione naturale diretta, per cui tutti i locali appartenenti alla categoria D1 devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni pari a :

- $1/8$ della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a 100mq;

- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di 12.5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 mq e 1000 mq
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 83.5 mq, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

Le aperture dovranno essere uniformemente distribuite sulle superfici esterne, dovranno essere adottate soluzioni che prevedano aerazione contrapposta. Nel calcolo complessivo delle superfici apribili possono essere compresi i portoni e le porte d'ingresso comunicanti direttamente con l'esterno, in ogni caso almeno il 50% della superficie aerante dovuta dovrà essere costituita da finestre e almeno il 20% della superficie apribile dovuta sia costituita da finestre a parete. Tutte le superfici apribili devono essere dotate di comandi di apertura ad altezza uomo.

Tutti i locali di categoria **D2** devono essere dotati di superfici apribili a parete attestate su spazi esterni pari a :

- 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di 12.5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 mq e 1000 mq.

Le porte comunicanti direttamente con l'esterno non possono essere l'unica fonte di aerazione del locale, ma dovrà essere sempre prevista una finestra apribile a parete, ad eccezione delle porte che aprono su terrazzi esclusivi o simili. Sono consentite idonee finestre a tetto solo per integrazione delle aperture verticali per un massimo del 50% del rapporto aero-illuminante, fermo restando il minimo di 1mq di finestre apribili a parete.

Tutti i locali di categoria **D3** devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni pari a :

- 1/12 della superficie utile del locale con un minimo di 0.30 mq;
- Per i servizi igienici e per gli spogliatoi, in alternativa, potranno utilizzarsi impianti di aerazione forzata che garantiscano adeguato ricambio .

Art. 49. Condizioni minime di qualità abitativa per le case rurali

1. Sono considerate abitazioni rurali esclusivamente quelle connesse alla conduzione del fondo, ai sensi delle leggi vigenti in materia. Sono pertanto escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli ed attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni e

Camping ecc.) che si assimilano agli edifici abitativi urbani.

2. Alle abitazioni rurali si applicano tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute negli articoli precedenti, salvo quanto diversamente stabilito nel presente articolo.
3. I locali destinati ad abitazione devono avere una superficie minima pari a 8 mq e una cubatura non inferiore a 22 mc.
4. L'altezza netta interna non deve essere inferiore a m 2,70.
5. Le aperture esterne devono avere una superficie pari almeno a 1/10 della superficie della stanza e comunque non inferiore a mq 1,20.
6. Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile e dotato di vespaio.
7. I locali destinati alla produzione agricola e/o al ricovero degli animali di allevamento devono essere separati dalle abitazioni e distare da queste di almeno 10 m.
8. Per l'approvvigionamento e la conservazione delle acque potabili, lo smaltimento delle acque nere e meteoriche, per le concimaie e i locali destinati all'allevamento e al ricovero degli animali si rimanda alle vigenti normative di igiene pubblica.

PARTE III

TITOLO IV – LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

CAPO 1 – TITOLI ABILITATIVI

Art. 50. Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
 - c) c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
2. Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art.54 del D.Lgs. 18 agosto 200 n.267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
 - b) b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
 - c) c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.

Art. 51. Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato indica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, gli usi previsti e consentiti dal P.U.C, vigente o adottato, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico-ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui ogni intervento nell'area o sull'immobile oggetto del certificato, deve essere conforme.

2. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica , ai sensi dell'art.18 legge 47/85, può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve contenere le generalità del richiedente, la sua qualità di avente titolo all'istanza, riportare gli identificativi catastali, aggiornati alla situazione esistente alla data di richiesta, necessari ad individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce, e qualora sussista , l'individuazione topografica.
3. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Il certificato ha validità per un anno dalla data di rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 52. Pareri, Autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori

1. Qualora le opere da realizzare insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici, per cui risulti necessaria l'acquisizione di pareri o atti di assenso comunque denominati di enti diversi, questi vanno preventivamente allegati alla domanda, ovvero sono acquisiti dal SUE con oneri a carico del richiedente, prima del perfezionamento del titolo edilizio, ovvero prima dell'inizio dei lavori, secondo le specifiche previsioni di legge.
2. I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono essere raccolti tramite l'indizione di conferenza di servizi di cui agli artt.14 e seguenti della L.241/90, ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

Art. 53. Titoli abilitativi

1. Sono titoli abilitativi, il **Permesso di Costruire** (PC), la **Segnalazione certificata di inizio attività** (SCIA), la **Comunicazione di Inizio lavori asseverata** (CILA) e la **Comunicazione di Inizio lavori** (CIL).
2. I suddetti titoli sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
3. **Il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo di cui al comma 1 è subordinato alle disposizioni dettate per ogni singola Zona Territoriale Omogenea (ZTO) dalle NTA del presente PUC.**

Art. 54. Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
 - 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) L'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- f) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- g) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientrati nel suo titolo;
- h) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- i) l'affittuario agrario ed il concessionario di terre incolte limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- j) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzati, quali:
- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- k) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno, del proprietario dell'immobile a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria di intervento;
- l) in luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
 - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
 - l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
 - l'assegnatario di aree PEEP o PIP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
 - il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene

- immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà ad eseguire i relativi lavori;
- m) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
 3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di esplicitare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
 4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.
 5. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

Art. 55. Opere non soggette a titolo abilitativo

1. Possono essere realizzate senza titolo autorizzativo (comma 1 art.6 del DPR 380/2001), purché gli interventi da eseguire rispettino gli strumenti urbanistici vigenti e le altre norme di settore relative ai lavori da effettuare, le seguenti opere:
 - a) opere di **manutenzione ordinaria**, come definite dal presente RUEC;
 - b) *interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche* che non comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) **opere temporanee** per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i **movimenti di terra** strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) **opere di interesse pubblico e/o per pubblica incolumità**.

Art. 56. Opere soggette a Comunicazione Inizio lavori – CIL

1. Possono essere realizzate mediante CIL (comma 2 art.6 del DPR 380/2001), purché gli interventi da eseguire rispettino gli strumenti urbanistici vigenti e le altre norme di settore relative ai

lavori da effettuare, le seguenti opere:

- a) **manutenzione straordinaria** (leggera) per opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici, non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso, non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio. Nell'ambito degli interventi di *manutenzione straordinaria* sono ricompresi anche:
 - **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;
 - **apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne**, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le **opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni**, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità previsto dal PUC, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati, percorsi carrabili, percorsi pedinali e cortili;
- d) i **pannelli solari**, fotovoltaici (e termici, senza serbatoio di accumulo esterno), a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le **aree ludiche** senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Art. 57. Opere soggette a Comunicazione Inizio lavori asseverata – CILA

1. Possono essere realizzate mediante CILA, purché gli interventi da eseguire rispettino gli strumenti urbanistici vigenti e le altre norme di settore relative ai lavori da effettuare, le seguenti opere:
 - a) **manutenzione straordinaria** (leggera) per opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici, non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso, non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio. Nell'ambito degli interventi di *manutenzione straordinaria* sono ricompresi anche:
 - **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;

- **apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne**, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - 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.
- b) **Restauro e risanamento conservativo** (leggero), con 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 (superfetazioni e abusi).
- c) **Eliminazione delle barriere architettoniche** (pesanti), ovvero gli interventi edilizi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportino anche la realizzazione di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio sempre nel rispetto delle norme del Codice Civile;

CAPO 2 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA

Art. 58. Opere soggette a SCIA obbligatoria

1. Sono realizzabili mediante SCIA tutti gli interventi che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente, e riguardano le seguenti tipologie di interventi:
 - a) interventi di **manutenzione straordinaria** (pesante) di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, che riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b) interventi di **restauro e risanamento conservativo** (pesante) di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, qualora relativi ad immobili non sottoposti a specifica tutela da normative comunitarie, statali, regionali o dagli strumenti urbanistici vigenti e che riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - c) interventi, consistenti in manufatti, di **eliminazione delle barriere architettoniche** in edifici esistenti vincolati qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati

dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;

d) gli **interventi di ristrutturazione edilizia** (leggera), 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, ad esclusione dei casi di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001. Tali interventi sono consentiti purché:

- **non modifichino la sagoma ed i prospetti dell'edificio** (è da intendere modifica sostanziale del prospetto, la variazione della forometria esistente, che comporti la rottura di allineamenti, simmetrie e ritmi compositivi del prospetto stesso);
- **non aumenti il volume complessivo dell'edificio**, fatte salve le innovazioni volumetricamente necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- **non comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico**.

e) Nell'ambito degli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono ricompresi anche:

- **demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria** di parti dell'edificio preesistente, purché non preveda la completa demolizione e che non presenti i caratteri della ristrutturazione (pesante),
- interventi volti al **ripristino di edifici**, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

f) **varianti in corso d'opera a permessi di costruire** che non configurano una variazione essenziali (di cui all'articolo 22, commi 2 e 2-bis del D.P.R. n. 380/2001) che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti, non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non comportino mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, che non modifichino la categoria edilizia e non alterino la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004 ed in generale non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Art. 59. Procedure per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, la Segnalazione certificata di inizio attività, corredata di:

- a) documenti ed elaborati progettuali in duplice copia, di cui ai successivi articoli;
- b) autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi;
- c) dettagliata relazione di un 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 ed al regolamento urbanistico-edilizio vigente;

- d) quantificazione del contributo di costruzione se dovuto, o motivazione di gratuità;
- e) Indicazione del Direttore dei lavori;
- f) indicazione dell'impresa a cui s' intende affidare i lavori, con relativo DURC e 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 SCIA 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. La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.
4. L'attività oggetto della Segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente, fatti salvi diversi termini stabiliti da disposizioni normative e/o regolamentari vigenti (vedi al riguardo l'art.118, co.4, del presente Regolamento).
5. L'ufficio competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di legge e di cui ai commi precedenti, nel termine di trenta 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. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. 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.
6. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al 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.

7. Restano confermate le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.
8. La segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'articolo 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.
9. La Scia è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico comunale la data di ultimazione dei lavori.
10. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Scia. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
11. Nel caso dei vincoli e delle materie per le quali non è possibile ricorrere all'autocertificazione alla luce delle vigenti disposizioni normative (a solo titolo esemplificativo, vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria):
 - a) qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di efficacia della Scia decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la Scia è priva di effetti;
 - b) qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di efficacia della Scia decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.
12. La sussistenza del titolo è provata con la copia della SCIA da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. In cantiere va conservata copia completa della Segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 60. Documenti da allegare alla SCIA

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 della normativa vigente o avente incidenza 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 pericolo/rischio idrogeologico** ovvero gli studi e/o le misure da adottarsi per la sua prevenzione in riferimento alle previsioni del vigente Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino: individuazioni cartografiche, stralci normativi pertinenti, eventuali studi idrogeologici richiesti dalle norme del PSAI, redatti da tecnico abilitato;
 - h) Asseverazione del tecnico circa il **ricorrere delle condizioni di cui all'art.149 del D.Lgs.42/04 e**

s.m.i. (da specificare con esplicito riferimento al caso contemplato dalla norma) e, conseguentemente, circa la non necessità della preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, ovvero esplicita richiesta, corredata dalla necessaria documentazione, di acquisizione dell'autorizzazione ex art.146 D.Lgs.42/04 e s.m.i.;

- i) Asseverazione del tecnico circa l'**insussistenza di ulteriori vincoli sull'area e sull'immobile**(aree naturali protette, aree della rete natura 2000, vincolo idrogeologico, vincolo archeologico e/o monumentale ai sensi della Parte II del D..Lgs.42/04 e s.m.i.) e, conseguentemente circa la non necessità di acquisire preventivamente nulla osta, autorizzazioni, atti d'assenso comunque denominati, ovvero esplicita richiesta, corredata dalla necessaria documentazione, di acquisizione del necessario atto d'assenso da parte dell'Ente preposto alla tutela dell'interesse pubblico coinvolto.
 - j) **Attestazione di conformità** al Nuovo Codice della Strada;
 - k) **Atto di nomina** del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata della esecuzione dei lavori ;
 - l) **Ulteriore eventuale documentazione** prevista dalle leggi e/o regolamenti attuativi vigenti;
 - m) **Elenco dei documenti allegati** alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.
 - n) **Eventuale dichiarazione** attestante che alcune di esse non sono necessarie in riferimento all'intervento.
4. 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, 23 e 23-bis del DPR 380/2001, nonché all'art.2 della L. R. 19/2001 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento Attuativo.

Art. 61. Autorizzazioni preliminari alla SCIA e alla Comunicazione dell'inizio dei lavori CIL

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della *Segnalazione certificata di inizio attività SCIA*, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo **Sportello unico per l'edilizia comunale** di provvedere all'acquisizione di tutti gli **atti di assenso**, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3, del D.P.R.380/01 e s.m.i. si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.
2. In caso di presentazione contestuale della *Segnalazione certificata di inizio attività* e dell'istanza

di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare **inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.**

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla *Comunicazione dell'inizio dei lavori CIL* di cui all'articolo 6, comma 2, del D.P.R.380/01 e s.m.i., qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

CAPO 3 – il Permesso di Costruire PC

Art. 62. Interventi e opere soggette a Permesso di Costruire - PC

1. Sono soggetti a permesso di costruire PC gli interventi edilizi non soggetti ad attività edilizia libera, CIL, CILA e SCIA come riportato nei precedenti articoli, tesi soddisfare interessi tendenzialmente stabili nel tempo, tanto continuativi quanto stagionali ma ricorrenti, e che producano 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 comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e, pertanto, subordinati al rilascio del **Permesso di Costruire** sono:
 - a) li **interventi di nuova costruzione** (ivi inclusi la sopraelevazione e l'ampliamento);
 - b) gli **interventi di ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi negli Insediamenti storici di Piano (coincidenti con le zone omogenee A del D.M.1444/68), comportino *mutamenti della destinazione d'uso*, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni.
 - c) gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** (ove non soggetti a PUA).
3. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola **variazione essenziale** ai sensi del DPR 380/2001 o in **totale difformità**, quali:
 - a) mutamento di destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968;
 - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al

- progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentite;
 - e) violazione della normativa edilizia antisismica.
4. Fermo restando quanto disposto dalla vigente legislazione in merito alle opere realizzabili a seguito di *Segnalazione certificata di inizio attività* (SCIA) e a quanto previsto in materia di opere pubbliche comunali, è necessario il Permesso di Costruire anche per:
- a) **chioschi, edicole** ed ogni altro manufatto, che alteri lo stato dei luoghi anche se su suolo pubblico con concessione permanente;
 - b) **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;
 - c) **strutture pressostatiche o tensostatiche**, ancorché coperte con materiale rimovibile stagionalmente;
 - d) manufatti, anche aperti lateralmente, assicurati al suolo e costituenti superficie coperta secondo le definizioni del presente Regolamento;
 - e) **roulotte, rimorchi e case mobili**, anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o l'utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione discarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo.
5. Sono, inoltre, oggetto di Permesso di Costruire i seguenti interventi:
- a) **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;
 - b) 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*;
 - c) **manufatti a carattere stagionale** nei casi in cui l'installazione è prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva;
 - d) **distributori di carburante**.
6. Non sono assoggettate a Permesso di Costruire tutte le opere che non hanno incidenza sulla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, ed in particolare:

- a) le cappelle funerarie, le edicole ed i sepolcreti realizzati nell'ambito dei cimiteri urbani, per le quali opere si rimanda al Piano Cimiteriale ed alle relative norme di attuazione, mentre è necessaria per la costruzione di cappelle private e gentilizie al di fuori dei cimiteri;
- b) gli interventi pertinenziali conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento e che non vengono qualificati dagli stessi strumenti quali interventi di nuova costruzione; in questi casi è prevista la facoltà della Segnalazione certificata di inizio attività;
- c) 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, a quanto contenuto nel relativo Regolamento Comunale e/o Piano di Settore.

Art. 63. Varianti al Permesso di Costruire

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 nel presente Regolamento.
2. 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.
3. 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 90 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).
4. 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.
5. 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.

Art. 64. Deroghe al Permesso di Costruire

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente **per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico**, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga, si intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e dai relativi strumenti attuativi.
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

Art. 65. Procedure nell'ambito del Permesso di Costruire - PC

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari e dai successivi articoli del presente Regolamento. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. L'ufficio nel termine di 10 giorni dalla presentazione della domanda, o comunque nei termini stabilito dalle vigenti disposizioni (se diversi), verifica:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) che la domanda, ed i relativi allegati, rispettino le norme in materia di bollo.
3. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.
4. L'atto di Permesso di Costruire deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta e del Permesso di costruire;
 - b) le generalità e il codice fiscale, se persona fisica, la ragione sociale e il numero di partita I.V.A., se società, dell'istante;

- c) 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;
 - d) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il Permesso di Costruire;
 - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il Permesso di Costruire è subordinato;
 - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
 - h) 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 dagli organi ivi compreso il notaio dell'ente proprietario, se diverso dal richiedente, e specificatamente relativo all'intervento oggetto del Permesso di Costruire;
 - i) la data e l'esito dell'istruttoria;
 - j) 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;
 - k) il termine entro il quale i lavori devono avere inizio nonché il termine per la loro ultimazione;
 - l) 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, 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;
 - m) l'entità e le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione;
 - n) il nominativo e la firma del Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento che propone con relazione motivata l'atto;
 - o) le prescrizioni speciali relative all'intervento.
5. 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.

6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento.
7. 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.
8. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
9. 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 ovvero PEC, 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, da assumere nel momento in cui l'Ufficio preposto ha acquisito la relativa informazione.
10. 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, come già previsto al precedente comma 7, 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:
 - a) mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;
 - b) indisponibilità, anche parziale, dell'immobile per mancato rilascio dell'immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo di procedura di sfratto;
 - c) fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato regolare contratto;

- d) decesso del titolare del Permesso e/o del titolare della ditta esecutrice dei lavori;
- e) sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
- f) verificarsi di calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
- g) mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale;
- h) 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.

11. Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza di cui al precedente 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.
12. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
13. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
14. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda nei termini di efficacia delle misure di salvaguardia stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia.

Art. 66. Documenti da allegare alle istanze Permesso di Costruire - PC

1. *L'istanza per il rilascio del permesso di costruire*, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo *Sportello unico per l'edilizia*, sulla base di apposita modulistica predisposta dal Comune. Tale domanda deve rispettare le norme vigenti in materia di bollo e deve essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato.
2. **ELENCO DOCUMENTI:** Alla **Domanda di permesso di costruire** devono essere allegati i seguenti documenti, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti per particolari zone:
 - a) Copia del **titolo di proprietà** o dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante la proprietà, se non già inclusa nella domanda.
 - b) **Estratto autentico di mappa** o frazionamento e schede catastali in caso di subalterni, rilasciato in data non anteriore a sei mesi o copia degli stessi asseverata dal tecnico.
 - c) **Estratto del PUC e/o PUA** vigente con localizzazione dell'intervento;

- d) **Documentazione fotografica** dello stato di fatto, opportunamente estese al suo contorno immediato e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto, debitamente impaginate e con indicazione dei punti di ripresa.
- e) **Moduli relativi al calcolo degli oneri**, accuratamente compilati, comprese piante schematiche estimative;
- f) **Computo metrico estimativo** con riferimento al prezzario regionale vigente, per opere di:
- edilizia residenziale convenzionata (in caso di interventi sull'esistente può essere presentata in sostituzione la stima dell'immobile oggetto di intervento, asseverata dal tecnico progettista);
 - interventi su edifici esistenti con destinazione non residenziale;
 - interventi su edifici esistenti residenziali non convenzionati;
 - sanatoria di opere realizzate in assenza o in difformità ai titoli abilitativi.
- g) **Relazione storica** per gli interventi sui fabbricati soggetti a restauro scientifico e conservativo di tipo A.
- h) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e schede catastali attestanti l'esistenza delle condizioni per l'edificazione di autorimesse ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89.
- i) **Documentazione** prevista dalle vigenti normative **in materia sismica**;
- j) Documentazione inerente la **previsione di impatto acustico** ovvero di clima acustico ai sensi delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia (prevista dopo l'approvazione del piano di zonizzazione acustica comunale).
- k) **Autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926**. Questa autorizzazione è obbligatoria, prima dell'inizio dei lavori, per i soli terreni vincolati a scopo idrogeologico e forestale. La domanda, corredata da una copia degli elaborati tecnici presentati per ottenere il permesso di costruire, viene consegnata allo S.U.E., il quale provvede alla pubblicazione ai sensi di legge ed alla trasmissione, con eventuali osservazioni agli enti competenti al rilascio dell'autorizzazione. L'autorizzazione non esime dall'obbligo di comunicare i movimenti di terreno ai sensi degli artt. 8 e 9 del R.D. 3267/1923 e degli artt. 19 e 20 del R.D. 1126/1926, prima dell'inizio dei lavori.
- l) Richiesta dei seguenti documenti con allegata la relativa documentazione, ove necessario, o presentazione dei **pareri/nulla-osta** se assunti preventivamente :
- **Parere dei competenti uffici dell'ASL/ARPA**, relativamente ad interventi riguardanti insediamenti destinati ad attività industriali o produttive, caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, classificate come segue:
 - attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale,

- nonché la macellazione;
- attività zootecniche: allevamenti, stalle;
 - attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
 - artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
 - attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24/05/88 n. 215 in attuazione direttive CEE);
 - attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri;
 - ogni attività soggetta a successivi pareri ARPA / AUSL (quale ad esempio autorizzazione sanitaria).
- **Documentazione attestante l'assenza di pericolo/rischio idrogeologico** ovvero gli studi e/o le misure da adottarsi per la sua prevenzione in riferimento alle previsioni del vigente Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino: individuazioni cartografiche, stralci normativi pertinenti, eventuali studi idrogeologici richiesti dalle norme del PSAI, redatti da tecnico abilitato;
 - **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;
 - **Autorizzazione all'intervento** nei casi di assoggettabilità alle prescrizioni dell'art. 21 del **D.Lgs.42/2004** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
 - Per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/02/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/05/1959 N° 689, occorre presentare il **parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco**, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante l'avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni (1 copia). Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione

sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda attestante che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate ed il rispetto delle norme di prevenzione incendi (1copia).

- **Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura**, corredata di n. 1 elaborato grafico riportante l'impianto delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall'ente competente gestore dell'impianto, ovvero certificazione dello stesso che l'immobile è inserito in zona non dotata di servizio pubblico di fognatura. Tale documento è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modificano la qualità degli scarichi stessi.
- **Domanda di autorizzazione allo scarico in caso di assenza di pubblica fognatura**, corredata degli elaborati, elencati nel modulo di richiesta stessa.
- **Domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera** ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, modifiche o trasferimenti). L'autorizzazione (rilasciata dall'Amministrazione Provinciale) dovrà essere presentata comunque prima del rilascio del permesso di costruire.
- **Nulla Osta** dell'Amm.ne Provinciale, Anas, Consorzio di Bonifica, Regione o altro Ente competente, nel caso in cui il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni o altre opere, interessanti strade Provinciali, Statali, corsi d'acqua o altre proprietà demaniali.
- **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.
- **Bozza atto unilaterale d'obbligo** in cui si dichiara di rispettare anche per il futuro e comunque per dieci anni dall'ultimazione dei lavori le **destinazioni d'uso** agricola del fabbricato di residenza del coltivatore a titolo principale, e che si rende come non costruibile in alcun modo, (fino a che sia altrimenti disposto da diversa futura disciplina urbanistico-edilizia) per altre costruzioni ad uso di abitazione o ad essa assimilabili, parte del fondo, calcolata in base alla superficie del fabbricato.
- **Bozza di convezione di cessione quote standard** e relativi allegati quali progetti esecutivi, computi metrici estimativi. Le autorizzazioni, nulla-osta o atti d'assenso comunque denominati di altri Enti possono essere sostituiti con un apposito fascicolo per l'inoltro della richiesta agli stessi tramite lo S.U.E. Ogni fascicolo deve contenere tutta la documentazione prevista secondo le istruzioni di ciascun Ente.

m) Per quanto attiene le **opere di urbanizzazione** devono essere prodotti i seguenti **documenti**:

- Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:

- rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, antenne tv telefoniche e simili, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica.
- Planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio.
 - Sezioni e profili, almeno in scala 1:200 debitamente quotati.
 - Progetto esecutivo degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
 - Progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine.
 - Particolari costruttivi.
 - Elenco dei documenti allegati alla domanda di permesso di costruire (1 copia) firmata dal progettista.
3. Nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una **Valutazione di impatto ambientale** (V.I.A.) ai sensi del. D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. eventuali altri documenti potranno essere richiesti per casi particolari.

Art. 67. Elenco elaborati da allegare alle istanze Permesso di Costruire – PC

1. Alla richiesta per il rilascio del permesso di costruire devono essere allegati, in duplice copia (oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati), pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati di progetto di seguito specificati, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti per particolari zone. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera.
2. Nel caso di variante in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della stessa. Alla variante dovrà essere allegata la documentazione di cui ai numeri precedenti, relativamente agli elementi variati.
3. Per interventi su fabbricati di particolare valore artistico e/o testimoniale potranno essere richiesti ulteriori elaborati grafici integrativi in scale di maggior dettaglio con indicazioni precise dei materiali di finiture interne o esterne e con eventuali colorazioni.

4. Tutti i seguenti **ELABORATI** devono essere piegati in formato UNI A4 ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti:
- a) **Relazione tecnica**, che illustri l'intervento proposto nonché la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio, alle norme di attuazione del PUC e completa di dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, nella quale il progettista assevera che i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati nella relazione tecnica e nelle allegate schede descrittive delle unità immobiliari corrispondono a quelli del progetto allegato e sono conformi a quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, dal vigente Regolamento Edilizio e alle norme di legge e regolamenti vigenti.
- b) **Elaborati grafici**, firmati dal proprietario e dal tecnico progettista e compilati con i seguenti requisiti:
- Planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, estesa a tutto il lotto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti per una profondità di almeno ml. 25 dai confini. Tale planimetria deve indicare:
 - l'orientamento;
 - opere di urbanizzazione primaria esistenti;
 - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti, comprendenti anche le quote di cui alla L.13/89 (Superamento barriere architettoniche);
 - le alberature di rilievo;
 - la viabilità con accessi carrai e pedonali, la toponomastica ed individuazione dei parcheggi pubblici e privati;
 - distacchi da strade, fabbricati ed eventualmente da autostrade, ferrovie, elettrodotti, antenne tv telefoniche e simili, metanodotti, acquedotti e corsi d'acqua, cimiteri e quant'altro possa costituire vincolo urbanistico;
 - Planimetria generale del progetto in scala 1:200 estesa a tutto il lotto di intervento. Tale planimetria deve indicare:
 - il perimetro del pianterreno dell'opera progettata e degli eventuali vari piani e della copertura (riportati con tratti diversi) con indicazione delle quote generali e delle distanze dei confini o da altri edifici esistenti o di progetto.
 - presenza di pareti finestrate in edifici esistenti sullo stesso lotto e sui lotti limitrofi.
 - Per la **parte del lotto non edificata** devono inoltre essere indicati:
 - le diverse utilizzazioni dell'area ivi comprese quelle sotterranee;
 - le pavimentazioni;
 - le recinzioni e i muri di sostegno;

- gli eventuali pozzi.
- Piante di progetto, in scala 1:100, di tutti i piani non ripetuti, dentro e fuori terra, del sottotetto e della copertura. Le piante devono indicare:
 - la destinazione d'uso dei locali;
 - le relative misure lineari e di superficie netta;
 - lo spessore delle pareti;
 - e qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato con il quale deve comunicare, le piante devono essere estese anche ai piani contigui della costruzione esistente recando la destinazione d'uso degli stessi;
 - l'ubicazione della caldaia singola o centralizzata e della canna fumaria relativa e delle aperture di areazione permanente.
- Sezioni quotate, in scala 1:100 in numero sufficiente alla piena comprensione dell'opera e comunque non inferiori a due. Nelle sezioni vanno indicate:
 - le altezze nette dei piani;
 - lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
 - l'altezza della linea di gronda e delle parti al di sopra della medesima;
 - il dislivello rispetto alle quote di fognatura e qualora l'Ufficio Tecnico ne ravvisi l'opportunità i rapporti dell'opera progettata con l'ambiente circostante, con le larghezze delle strade e degli spazi liberi;
 - per gli interventi sull'esistente le sezioni di progetto dovranno essere eseguite nelle stesse posizioni delle sezioni dello stato di fatto.
- Prospetti di tutti i fronti dell'edificio, in scala 1:100, indicanti le aperture e relativi infissi, i rivestimenti, pluviali in vista, balaustre, coperture, ecc., specificandone i materiali ed eventualmente i colori. Vanno rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza.
- Dettagli e particolari costruttivi, in scala 1:20, qualora le soluzioni adottate rendano necessari maggiori chiarimenti.
- Tavola comparativa ricavata dallo stato di fatto o approvato colorata per interventi sull'esistente o di variante: piante, almeno due sezioni, prospetti, in rapporto 1:100 indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in rosso), le parti di nuova costruzione (in blu), con evidenziazione delle parti da sostituire o da consolidare (n. 1 copia).
- Grafici in pianta e sezioni della rete degli impianti igienico-sanitari e di fognatura privata di progetto, con relativi schemi dei vari manufatti adottati per il trattamento e per lo smaltimento delle acque usate con indicazione degli allacciamenti alla fognatura pubblica se esistente, o ad altro recapito. Dovranno essere indicate ed opportunamente dimensionate le

reti di ventilazione primaria e secondaria di ogni apparecchio sanitario, nonché eventuale schema di aspirazione forzata dei bagni ciechi. Tale elaborato è obbligatorio nei casi di nuovi scarichi, di ristrutturazione degli scarichi esistenti o cambi d'uso che modifichino la qualità. (2 copie).

- Elaborati tecnici relativi al superamento barriere architettoniche, relazione e dichiarazione del progettista di rispondenza degli elaborati a quanto prescritto dall' art.1 della L.13/89 e del relativo regolamento di attuazione.
- Per gli **interventi di edilizia rurale** si richiedono inoltre:
 - planimetria dello stato di fatto estesa a tutto il fondo con l'indicazione di tutti i fabbricati esistenti, la loro destinazione d'uso e le superfici, distinguendo le residenze e i servizi rurali, con l'esatta delimitazione e superficie dell'azienda agricola;
 - relazione con descrizione del *tipo di coltura* in atto e del tipo di conduzione dell'azienda agricola;
 - *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.
- Progetti redatti da professionisti abilitati per ***l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti*** come previsto dal Decreto del ministero dello sviluppo economico 22.01.2008, n. 37, o dichiarazione sostitutiva che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria, rilasciata dal progettista. E' inoltre necessario presentare prima dell'inizio dei lavori, per i casi prescritti dalle vigenti leggi in materia:
 - Documentazione tecnica firmata dal committente e dal progettista che specifichi il tipo di intervento sull'impianto di riscaldamento e sull'isolamento termico redatta in conformità al D.P.R. 26/08/93 n.412. (1 copia).
 - Il progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi della L.10/91 e D.Lgs. n.192 del 19.08.2005) (2 copie). Tale documentazione andrà allegata alla comunicazione di inizio.
 - Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086 del 05/11/1971 e D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), prima della esecuzione delle stesse, ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;

5. Eventuali altri elaborati potranno essere richiesti per casi particolari.

Art. 68. Esame della richiesta del Permesso di Costruire

1. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il

nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi della L.241/90.

2. Quando la domanda per il rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati, rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale. In caso di mancata risposta, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate. La conferenza di servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.
3. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella valutazione preventiva, se rilasciata, e negli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera. Tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.
4. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.
5. Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, o dei documenti ed atti integrativi, di cui al precedente comma, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri degli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento.
6. Acquisiti i necessari atti, il Responsabile del procedimento, entro il medesimo termine di sessanta giorni formula una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione.

Art. 69. Rilascio o diniego del Permesso di Costruire

1. Compiuti gli accertamenti ed acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del responsabile del procedimento, ovvero acquisito l'esito della conferenza dei servizi, Dirigente del Settore o suo delegato decide sulla domanda approvando oppure negando il permesso di costruire in relazione alla conformità o meno con gli strumenti urbanistici, i regolamenti edilizi e la disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Al titolare viene inviata, la comunicazione di rilascio del permesso. Il titolare, o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento entro un anno dalla data del rilascio, trascorso il quale l'atto decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato.
3. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.
4. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.
5. Per i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali i relativi termini di conclusione del procedimento sono raddoppiati.
6. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
7. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è **sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda** nei termini di efficacia delle misure di salvaguardia stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia.
8. In caso di proposta di diniego, qualora il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.
9. Il diniego del permesso di costruire, viene inviato all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

CAPO 4 – Procedure per interventi e opere specifiche

Art. 70. 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.

Art. 71. 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.
2. E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale 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.
3. 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 (Amministrazione comunale, per gli aspetti paesaggistici; Soprintendenza per i BAP o Archeologica, rispettivamente per i beni culturali ed archeologici).

CAPO 5 – Altre documentazioni

Art. 72. 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, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
4. Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:50:
 - a) **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 (in atto o su base catastale o riferita ad autorizzazioni pregresse o, in mancanza, mediante altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa) ; la superficie di ogni vano, espressa in mq, anche su tavole diverse.
 - b) **pianta della copertura** con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;
 - c) **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;
 - d) **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, marca davanzali, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche etc.
 - e) **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 debbono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.
10. Per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi della Parte II 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:
 - a) 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.
 - b) Relazione tecnica contenente:
 - commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storica/architettonica, dell'analisi del degrado delle inefficienze eventualmente riscontrate;
 - individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);
 - 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.

Art. 73. Elaborati grafici da allegare alle istanze – interventi di demolizione

1. Per procedere alla demolizione degli edifici deve essere presentata al competente Ufficio comunale la seguente documentazione:
 - a) Planimetria Generale dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in formato digitale (formati dwg e/o dxf);
 - b) 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;
 - c) 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;
 - d) Documentazione fotografica completa, interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza;
 - e) Rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato;
 - f) Relazione sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
 - g) indicazione degli estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire per nuove costruzioni sulla medesima area;
 - h) 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.

Art. 74. Autorizzazione Paesaggistica

1. Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, l'amministrazione competente, rilascia l'autorizzazione paesaggistica, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
2. La richiesta di autorizzazione paesaggistica, formulata su apposita modulistica dall'avente titolo deve essere accompagnata dalla seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile:
 - a) dichiarazione ai sensi dell'art.46 D.P.R.445/00 della titolarità ad intervenire;

- b) 4 copie elaborati grafici;
 - c) 4 copie di una relazione contenente la descrizione dell'intervento con evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere di progetto, nonché la motivazione di compatibilità ambientale e paesaggistica con lo stato dei luoghi;
 - d) 4 copie di ampia documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa, da cui si evidenzia l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale circostante;
 - e) 4 copie estratto di PUC e mappa catastale con l'individuazione puntuale dell'edificio o lotto d'intervento
 - f) relazione paesaggistica.
3. L'amministrazione procedente, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della commissione per il paesaggio, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Tale ultima comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Qualora l'amministrazione verifichi che la documentazione allegata non corrisponde a quella prevista al comma 3, chiede le necessarie integrazioni; in tal caso, il predetto termine è sospeso dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione. Qualora l'amministrazione ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a quella prevista al comma 3, ovvero effettuare accertamenti, il termine è sospeso, per una sola volta, dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla data di comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni. L'autorizzazione è da rendersi entro 60 gg. dalla presentazione della richiesta ed è soggetta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, entro i 60 giorni successivi.
4. Per gli interventi sottoposti a SCIA l'autorizzazione è sottoposta alle medesima procedura di cui al precedente comma. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della SCIA e non costituisce in ogni caso titolo idoneo per l'esecuzione delle opere.
5. Qualora l'autorizzazione paesaggistica sia annullata vengono meno i presupposti di validità dei titoli edilizi connessi.

CAPO 6 – ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 75. Disciplina generale del cantiere di costruzione

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire

l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti, e in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D. Lgs. 81/2008 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; pertanto il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile. In cantiere dovrà essere tenuto a disposizione dell'Amministrazione copia del formulario di cui all'art. 193 del D.Lgs.vo 152/2006, di identificazione dei rifiuti. Copie di tali formulari dovranno essere consegnate al Comune, in uno con la dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. L'attività di cantiere deve rispettare i **limiti sul rumore** stabiliti dai regolamenti e dalle normative vigenti 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. In caso di previsione di superamento di tali limiti, può essere rivolta domanda di deroga al Sindaco, il quale, rilascia apposita autorizzazione per la durata del cantiere.
4. I **materiali di demolizione** debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di **interventi prospicienti aree pubbliche**, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire PC o SCIA.
6. Gli eventuali **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. Inoltre, 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.
7. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto il responsabile dello Sportello unico ingiunge gli opportuni provvedimenti;
8. In caso di occupazione di suolo pubblico occorre richiedere apposita concessione all'ufficio competente.

Art. 76. Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere (o capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al direttore dei lavori, al committente, nonché al responsabile del settore comunale competente, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal Capo VI della Parte II del D. Lgs.vo 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
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.
4. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

Art. 77. 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 D.Lgs.82/2008, 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 aree di cantiere che risultano interessate dal deposito di materiali anche derivanti da demolizioni, e pertanto con il rischio di spargimento di polveri e residui, dovranno essere recintate con siepi vive o con recinzioni preferibilmente cieche, tali da schermare il più possibile al fine di evitare la dispersione in atmosfera.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 ml. e risultare non trasparenti. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano e ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o SCIA.

Art. 78. Strutture provvisionali e attrezzature del cantiere

1. 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.
2. In cantiere possono essere installate le attrezzature ed i macchinari necessari all'esecuzione dei lavori; tra tali opere rientrano anche modeste baracche in legno o metallo destinate al ricovero temporaneo di attrezzature e personale nonché i relativi servizi igienici. Tali attrezzature, di norma, non sono soggette a nessun titolo abilitativo e dovranno essere immediatamente rimosse alla conclusione dei lavori. In ogni caso il loro posizionamento dovrà essere rispettoso delle norme del Codice Civile e dei diritti di terze persone interessate.

Art. 79. Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di agibilità

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o SCIA e comunicata allo Sportello Unico dell'Edilizia entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori.
2. Il **certificato di agibilità** attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare 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.
3. Sono soggetti al certificato:
 - a) gli interventi di nuova edificazione;

- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.
4. Per gli interventi edilizi non ricadenti nel punto 3, tiene luogo del certificato di agibilità, la dichiarazione di conformità a firma di un professionista abilitato.
5. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la SCIA, ovvero i loro successori o aventi causa.
6. La richiesta di **certificato di agibilità** deve essere inoltrata dal soggetto interessato entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, corredata dei seguenti documenti:
- a) **dichiarazione di conformità** a firma del tecnico incaricato;
 - b) **certificato di collaudo statico** delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
 - c) **certificato finale di prevenzione incendi** o in assenza dello stesso, dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. n.37/98 e di conformità all'esame progetto, con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando provinciale Vigili del Fuoco;
 - d) dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle **norme antincendio**;
 - e) **dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici**, installati nell'immobile ai sensi dell'art.9 della Legge n.46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
 - f) **autorizzazione alle emissioni in atmosfera** ai sensi dell'art. 269 comma 2 del D.Lgs 152 del 03/04/06;
 - g) **documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione** in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
 - h) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.
 - i) autorizzazione allo scarico .
7. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
8. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:
- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di

urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

9. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di agibilità può essere rilasciato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/1985, e dalla Circolare Ministeriale 30 luglio 1985, n. 3357/25, punto 9.
10. Nel caso tuttavia di immobili ove pende ancora istanza di condono edilizio regolarmente presentata ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 (in quest'ultimo caso solo a condizione che l'intervento abusivo oggetto di richiesta di condono edilizio sia conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente), in ragione del lungo tempo trascorso dalla data dell'abuso, il certificato di agibilità può essere rilasciato nelle more della definizione della procedura di sanatoria (salvo i casi in cui la mancata definizione sia da attribuirsi ad inadempienze del richiedente), fermo restando la sua completa efficacia all'acquisizione del relativo Permesso di Costruire in sanatoria.
11. Nei casi di cui al precedente comma, fermo restando gli obblighi e le procedure definiti ed, in via generale, la documentazione prescritta dal presente regolamento:
 - a) per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dell'art. 35 della L.47/1985, debitamente vistato dal competente Ufficio regionale del Genio Civile;
 - b) l'agibilità può essere rilasciata anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, purché sia assicurato il rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria, da definirsi con apposito allegato, ed in mancanza di questo, previo parere favorevole della Azienda sanitaria competente per territorio;
 - c) rimane fermo l'obbligo che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni;
 - d) le disposizioni di cui alle lettere precedenti devono considerarsi inderogabili, mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari, ai sensi dell'art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/1985, non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di agibilità;
 - e) la pratica di condono deve essere completa di tutti i necessari elaborati tecnico amministrativi e devono risultare effettuati tutti i pagamenti richiesti, sia con riferimento alle oblazioni che agli oneri comunali dovuti.

TITOLO VI – TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 80. Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari.
2. L'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura è rilasciata dal Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità.
3. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite.
4. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
5. Nell'ipotesi di modifiche non sostanziali agli impianti di scarico per acque reflue domestiche provenienti da insediamenti, installazioni o edifici / nuclei isolati, che non vadano a mutare la caratteristiche qualitative e quantitative dello stesso, dovranno essere depositati all'ufficio competente del Comune, gli elaborati dell'impianto modificati, a cui farà seguito apposita presa d'atto o diniego da parte dell'ufficio competente. Tali elaborati, qualora conformi alle indicazioni sopra riportate diventeranno parte integrante dell'autorizzazione originaria, in sostituzione di quelli inizialmente approvati.
6. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs 152/06 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.
7. Per gli insediamenti, edifici o installazioni la cui attività sia trasferita in altro luogo ovvero per quelli soggetti a diversa destinazione, ad ampliamento o a ristrutturazione da cui derivi uno scarico avente caratteristiche qualitativamente o quantitativamente diverse da quelle dello scarico preesistente deve essere richiesta una nuova autorizzazione allo scarico, ove prevista. Nelle ipotesi in cui lo scarico non abbia caratteristiche qualitative o quantitative diverse, deve essere data comunicazione all'Autorità competente, la quale, verificata la compatibilità dello scarico con il corpo recettore, può adottare i provvedimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Art. 81. Regolamentazione delle acque superficiali e sotterree

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche, ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
2. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza le prescritte autorizzazioni.
3. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici competenti, ai quali dovranno essere presentate le comunicazioni o le richieste di concessione per la derivazione di acque sotterranee, in relazione alle diverse tipologie di prelievo (pozzi domestici, pozzi extra-domestici, piccole e grandi derivazioni, ecc.), nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/SCIA, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.

TITOLO VII – LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

CAPO 1 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 82. Generalità

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), sono strumenti attuativi del PUC nelle aree appositamente individuate, nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PUC o dal presente Regolamento. I piani attuativi possono essere sia d’iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, dallo statuto comunale, nonché dalle N.T.A. del PUC e dal presente Regolamento edilizio, essi comprendono ed hanno la stessa efficacia dei:
 - a) **PP**: *piani particolareggiati* di iniziativa pubblica o privata e i piani di lottizzazione - L.1150/1942”;
 - b) **PEEP**: *piani per l’edilizia economica e popolare* - L. 167/1962”;
 - c) **PiP**: *piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi* - art. 27, L. 865/197”1;
 - d) **P.di R.**: piani di recupero urbano di iniziativa pubblica e/o privata – LL.. 457/78 e 493/93;
 - e) **PLC**: *piani di lottizzazioni convenzionate* - 28 della L. 1150/1942;
 - f) **Pr.Int.**: *programmi integrati di intervento* - art. 16, L. 179/1992, L.R. 3/1996 e L.R. 26/2002;
 - g) **PRU**: i *programmi di recupero urbano* di cui al decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.
 - h) **PIU**: *Programmi/Progetti di Intervento Unitari* di cui alle NTA del Piano del Parco del Cilento e Vallo di Diano;
 - i) di ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione nazionale e o regionale in materia.
2. Nelle aree soggette ad essere disciplinate da PUA, in assenza degli stessi, non sarà possibile rilasciare permessi di costruire per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti soltanto interventi di *manutenzione ordinaria*, *manutenzione straordinaria* e di restauro e risanamento conservativo.
3. In generale, l’approvazione dei PUA produce gli effetti della **dichiarazione di pubblica utilità**, indifferibilità ed urgenza delle opere, preordinata all’esproprio e sono obbligatori laddove prescritti dal presente PUC.
4. Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC e dagli API, e la sua approvazione non può comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del PUC;
- b) la precisazione dei tracciati viari;
- c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;
- f) gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della legge regionale n. 19/2009.

L'adozione di tali modifiche è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

1. All'interno delle zone disciplinate da **Piano di Recupero** PdR, in caso di inerzia dei Proprietari, il comune, previa diffida ad adempiere, procede alla attuazione dei piani di recupero in via sostitutiva, con diritto di rivalsa, anche mediante occupazione temporanea.
2. I PUA disciplinano gli interventi nell'ambito delle Zone territoriali omogenee ZTO individuate dal P.U.C. come comparti di intervento unitari. L'attuazione potrà avvenire per stralci successivi previa approvazione di un *Programma/Progetto d'intervento unitario* (PIU) che dia conto dell'assetto complessivo dell'intero comparto e nel rispetto delle quote minime di dotazioni territoriali o di standard dovuti, da realizzarsi in quota proporzionale contestualmente ad ogni singolo stralcio. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita **convenzione**, recante gli impegni dei soggetti attuatori in ordine alla realizzazione delle opere, alla prestazione delle apposite garanzie, alla attivazioni delle fasi conseguenti alla fine lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali. L'attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie previste dal piano particolareggiato è subordinata alla stipula della convenzione, a cura e spese dei soggetti attuatori ed alla produzione dei titoli abilitativi. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo il **valore di titolo abilitativo** alla realizzazione, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti tutti i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta cui è subordinato il titolo stesso. Diversamente per la realizzazione delle opere è necessaria la produzione dello specifico titolo abilitativo. Le eventuali varianti relative agli interventi possono essere assoggettate al titolo abilitativo prescritto dalle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative. Sono

assoggettati a *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* gli interventi previsti da piani, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e di cui si preveda esplicitamente la realizzazione con SCIA, in sede di approvazione degli strumenti stessi.

3. I PUA nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche delle singole aree. Il RUEC stabilisce i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del Piano.

Art. 83. Contenuto dei PUA

1. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal PUC e dagli API 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).

Art. 84. Procedimento di formazione dei PUA

1. Ai sensi della L.R.16/04, i PUA sono redatti, in ordine prioritario:
 - a) dal *Comune*;
 - b) dalle *Società di Trasformazione Urbana S.T.U.* di cui all'articolo 36 della L.R.16/04;
 - c) dai *proprietari* degli immobili, 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.

- d) 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 queste 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. Il **PUA è adottato dalla Giunta comunale**: Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
3. 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.
4. La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma successivo valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.
5. 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.
6. Se il PUA comporta la modifica degli Atti di Programmazione degli Interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.
7. 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.
8. Per i PUA di iniziativa privata, il Comune si esprime nei termini previsti dalla legge n. 241/90.
9. La Giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante il SUE comunale. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.
10. 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 L.R. 19/2001.

Art. 85. Elementi costitutivi del Piano urbanistico attuativo – PUA

1. Il PUA deve essere costituito dagli elaborati tecnici descritti ai punti seguenti:
 - a) n.1 estratto in formato A3 dello strumento urbanistico generale vigente, in cui sia evidenziata l'area oggetto di intervento;
 - b) n.1 estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate dal Piano particolareggiato ed indicazione degli elementi necessari ad identificare l'intestazione e la consistenza delle

- suddette particelle;
- c) n.3 copie planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500 o 1:2000, estesa a tutto il comparto di intervento ed ai terreni ad esso circostanti, per una profondità pari almeno a m.100, in cui siano indicati:
- rilievo dei piani terreni degli edifici esistenti;
 - la toponomastica;
 - l'orientamento;
 - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti (va individuato un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello). Tra i manufatti esistenti vanno indicati anche gli impianti tecnici a rete, dei quali va indicata anche la profondità sotto il livello del suolo;
 - la viabilità, della quale va indicata la classificazione amministrativa e la larghezza della sezione;
 - la vegetazione ad alto fusto esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
 - il sistema idrografico di superficie;
 - i distacchi e le fasce di rispetto che l'edificazione deve mantenere, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, rispetto a boschi, corsi d'acqua, opere idrauliche, drenaggi, pozzi, acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, elettrodotti, strade, ferrovie, ecc.;
 - servitù derivanti da opere di urbanizzazione (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, pipeline, ecc.);
 - vincoli che riguardano l'area soggetta al piano particolareggiato (vincolo archeologico, ambientale e monumentale; vincolo demaniale o di tutela ambientale, vincolo militare, vincolo di rispetto dei centri abitati, ecc.);
- d) n.3 copie della documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative ai particolari architettonici di rilievo;
- e) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente con:
- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione;
 - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultino occupati);
 - titolo di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
 - struttura e tipo di proprietà degli immobili (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);
 - caratteristiche costruttive degli edifici;
 - presumibile epoca di costruzione degli edifici (compresa l'epoca delle principali modifiche

subite);

- stato di conservazione;
- f) n.3 copie dello schema di massima dell'assetto planivolumetrico di progetto, in scala 1:500, ed opportunamente quotato, in cui siano indicati:
- sistema delle dotazioni territoriali di progetto, ed in particolare:
 - infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento:
 - strade, piazze e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
 - impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
 - rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
 - rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
 - spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
 - impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
 - attrezzature e spazi collettivi, quali:
 - parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento;
 - spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici e collettivi;
 - spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, con indicazione delle essenze messe a dimora;
 - eventuali servizi pubblici di urbanizzazione secondaria, quali:
 - attrezzature per il culto;
 - attrezzature per le attività culturali e ricreative, associative, politiche e per il culto;
 - attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - attrezzature per l'assistenza, i servizi sociali, e igienico-sanitari;
 - attrezzature per l'istruzione;
 - dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
 - spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
 - elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
 - spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;
 - elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
 - elementi di protezione da rischi particolari;
 - opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque

- indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
- sezioni quotate dei sottoservizi di progetto.
 - localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, per ciascun lotto deve essere graficamente indicato il limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;
 - categoria di intervento sugli edifici esistenti;
- g) n.3 copie dei profili quotati del terreno e degli eventuali edifici esistenti, in scala 1:500, dove sia rappresentato con tratto continuo, l'andamento della linea del terreno modificato dell'intervento e con apposita grafia la linea naturale del piano di campagna;
- h) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
- superficie catastale di ogni proprietà;
 - superficie d'intervento;
 - superficie territoriale (St) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade. Nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
 - superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
 - superficie utile (Su) e/o volume (V) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
 - abitanti teorici insediabili;
 - superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;
- i) relazione geologica (ed eventuale scheda idraulica);
- j) relazione sul clima acustico ovvero relazione di impatto acustico per gli insediamenti produttivi;
- k) certificato dello stato di consistenza dei suoli in caso di attività produttive dimesse;
- l) valutazione di sicurezza sismica nei casi dalla normativa vigente;
- m) n.3 copie della relazione tecnica illustrativa, articolata in:
- quadro conoscitivo, con riferimento in particolare a:
 - analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto interessato;
 - aspetti fisici e morfologici del contesto;
 - caratteristiche geofisiche e geomorfologiche dell'area di intervento;
 - quadro programmatico, che dia conto delle principali previsioni dei piani sovraordinati

- o disposizioni legislative che costituiscano vincoli o indirizzi per l'attuazione dell'intervento;
- specifici contenuti di conoscenza ed analisi territoriale relativi alla "compatibilità sismica" (previsti al c.2 lettera e) della D.G.R.1435/03);
 - descrizione della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:
 - scelte progettuali quali, schema distributivo, tipologie edilizie, tecniche costruttive e tipologie delle dotazioni territoriali previste, ecc.;
 - articolazione temporale degli interventi;
 - destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
 - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, eventuali opere di bonifica e predisposizione dei suoli, monetizzazioni e oneri di gestione delle dotazioni territoriali;
 - studio di sostenibilità della proposta progettuale, con riferimento in particolare a:
 - coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici vigenti;
 - aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto;
 - fattori di pressione o rischio ambientale;
 - carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
 - compatibilità delle destinazioni d'uso previste, anche in relazione al contesto;
 - compatibilità sismica delle opere previste;
 - perequazione urbanistica e compatibilità con le situazioni di diritto relative agli immobili oggetto di intervento;
- n) n.3 copie delle norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto; tali norme debbono dettare disposizioni circa:
- le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
 - Indice fondiario (If) di ogni lotto;
 - le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
 - le destinazioni d'uso ammesse per ogni lotto;
 - le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - il tipo di vegetazione ammessa;
 - i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
 - i tipi di recinzione da adottare;
 - i tipi di accesso carraio ammissibili;
- o) bozza di convenzione, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi.;

2. Ciascuna delle tavole di progetto e ciascuno degli elaborati illustrativi deve contenere l'indicazione dell'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del committente, la firma ed il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale del progettista.
3. Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato, sospendendo i termini per la conclusione del procedimento. Gli stessi riprendono dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Art. 86. Pareri, nulla osta o atti di assenso propedeutici alla approvazione del PUA

1. Prima della trasmissione al consiglio comunale per l'approvazione del piano attuativo devono essere prodotti i seguenti atti di assenso:
 - a) nel caso in cui all'interno della zona interessata al progetto di piano attuativo vi siano immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004, copia dell'autorizzazione rilasciata dalla competente soprintendenza;
 - b) nel caso in cui il piano attuativo riguardi aree disciplinate dal **Piano del PNCVD**, parere dell'Ente Gestore del parco.;
 - c) nel caso in cui il piano attuativo riguardi **S.I.C. e Z.P.S.**, *valutazione d'incidenza* da parte dell'amministrazione competente;
 - d) nel caso in cui il piano riguardi zone interessate da livelli di rischio e/o pericolo individuate dal **PSAI** per le quali si rendono necessarie ulteriori analisi e approfondimenti nonché il parere dell'ente interessato;
 - e) certificato del funzionario/Dirigente competente attestante che il piano particolareggiato non ricade:
 - all'interno di zone vincolate ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs.42/2004;
 - all'interno di zona soggetta a vincolo archeologico.

Nel caso in cui esistano i vincoli appena menzionati, il Dirigente deve invece dichiarare che esiste l'autorizzazione in proposito dei diversi Enti competenti, citandone gli estremi amministrativi e le eventuali condizioni;

 - f) parere tecnico del Dirigente competente;
 - g) pareri Asl ed Arpa , anche in forma integrata;
 - h) autorizzazioni, parere o atti di assenso comunque denominati dei soggetti gestori delle dotazioni territoriali interessate (strade, impianti a rete, rifiuti, trasporti, verde pubblico, affissioni, ecc.);
 - i) altri pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati che si rendessero utili in

- considerazione di aspetti particolari. Tali pareri, qualora non necessari, saranno acquisiti a cura del responsabile del procedimento, entro il termine di 180 gg dall'avvio del procedimento, scaduto il quale si potrà prescindere dagli stessi;
- j) proposta di approvazione/diniego del Dirigente competente, che contenga espresse valutazioni sulle osservazioni e i pareri pervenuti.
2. Qualora si renda opportuno apportare modifiche al progetto presentato, a seguito dei pareri acquisiti o delle osservazioni pervenute, il responsabile del procedimento convoca una audizione tra l'amministrazione comunale, il proponente e gli enti interessati. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per la modifica del progetto.
 3. In caso di inadempienza, dei proponenti il Comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano o delle variazioni necessarie, con oneri a carico proponenti.

Art. 87. Convenzioni

1. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.
2. Le convenzioni devono prevedere:
 - a) le prestazioni oggetto delle convenzioni;
 - b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
 - c) 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;
 - d) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

TITOLO VIII – STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE

Art. 88. Standard urbanistici

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 dev'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. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:
 - a) a)mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b) 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) 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.
 - e) 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).
 - f) La quantità minima di spazi è soggetta per le diverse zone territoriali omogenee alle articolazione e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive (Art.4 D.M. 1444/1968).

Art. 89. Opere di urbanizzazione primaria

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.
 - h) 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)
2. 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;

Art. 90. Opere di urbanizzazione secondaria

3. Come previsto dall'art. 16, comma 8, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. sono opere di urbanizzazione secondaria 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;
 - d) delegazioni comunali;
 - e) chiese ed altri edifici religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) 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);
 - h) aree verdi di quartiere, dette opere hanno l'obbligo, se del caso, di essere integrate con gli standard settoriali.

Art. 91. Monetizzazione: criteri, modalità operative, valori parametrici

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. 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.

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.

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 LR. n.14/82, normativa specifica di settore).

2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. 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.

La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.

3. 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).

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.

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.

4. La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle zone omogenee C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare. 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. 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.

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.

5. 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. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C.

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.

6. 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.

7. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato utilizzando, come principio base, i seguenti **criteri**:

- a) **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'ICI;
- b) **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'ICI;
- c) 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.

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.

8. 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.
9. 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.