

opera:
**PIANO URBANISTICO COMUNALE - P. U. C.
del COMUNE DI BUCCINO**

(legge Regione Campania del 22. 12. 2004, n° 16)

luogo:
Comune di Buccino

committente:
Comune di Buccino

progettista:
Dott. Arch. Carmine Spirito

oggetto elaborato:
Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)
Adeguito a seguito delle integrazioni e delle modifiche prescritte
al Puc dalla Conferenza dei servizi del 09.10.2008, ex comma 6, art. 24, l.r. 16/04

elaborato:
Tav. R03



**Comune di Buccino
(Provincia di Salerno)**

**Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale
(ex art. 28 legge Regione Campania 22.12.04, n. 16)**

**Adeguato a seguito delle integrazioni e delle modifiche prescritte dalla
Conferenza dei servizi del 09.10.2008, ex comma 6, art. 24, l.r. 16/04**

Ruec

Indice

Parte I – Disposizioni, definizioni e procedure

Capo I – Oggetto del regolamento.

- Art. 1** Riferimento legislativo.
- Art. 2** Regolamentazione delle attività edilizie ed urbanistiche.
- Art. 3** Relazioni con i piani urbanistici.
- Art. 4** Piano di recupero (P.r.).
- Art. 5** Piano per gli insediamenti produttivi (P.i.p.)
- Art. 6** Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.e.e.p.)

Capo II – Organi preposti all'attività edilizia.

- Art. 7** Sportello unico per l'edilizia (Sue).
- Art. 8** Commissione paesaggistica ed ambientale (Cpa).

Capo III – Certificati e titoli abilitativi.

- Art. 9** Certificati di destinazione urbanistica.
- Art. 10** Attività edilizia libera.
- Art. 11** Attività edilizia delle Amministrazioni pubbliche.
- Art. 12** Attività edilizia del Comune.
- Art. 13** Attività edilizia subordinata a Denuncia di Inizio Attività (Dia).
- Art. 14** Attività edilizia subordinata a Permesso di costruire (Pdc).
- Art. 15** Attività edilizia di urgenza.
- Art. 16** Attività edilizia in deroga.

Capo IV – Procedure di formazione dei titoli abilitativi.

Art. 17 Disciplina della Dia.

Art. 18 Disciplina del Pdc.

Capo V – Esecuzione dei lavori e controlli.

Art. 19 Inizio dei lavori.

Art. 20 Segnalazione dei cantieri e locali di cantiere,

Art. 21 Occupazione temporanea di suolo pubblico.

Art. 22 Ritrovamenti e scoperte.

Art. 23 Ultimazione dei lavori e tolleranze esecutive.

Art. 24 Autorizzazione di agibilità.

Capo VI – Oggetti edilizi.

Art. 25 Definizioni.

Art. 26 Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano.

Capo VII – Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 27 Parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 28 Parametri urbanistici.

Art. 29 Parametri edilizi.

Art. 30 Distanze ed altezze.

Capo IX – Interventi.

Art. 31 Definizione degli interventi.

Art. 32 Interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 33 Interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 34 Interventi di risanamento conservativo.

Art. 35 Interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 36 Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 37 Interventi di restauro.

Art. 38 Interventi di nuova costruzione.

Capo X – Destinazioni d'uso ed usi consentiti nelle zone omogenee del Puc.

Art. 39 Destinazioni d'uso.

Art. 40 Usi consentiti nella zona omogenea A.

Art. 41 Usi consentiti nelle zone omogenee B.

Art. 42 Usi consentiti nelle zone omogenee C.

Art. 43 Usi consentiti nelle zone omogenee D.

Art. 44 Usi consentiti nelle zone omogenee E.

Art. 45 Usi consentiti nelle zone omogenee F.

Capo XI – Aree di uso pubblico.

Art. 46 Classificazione degli standards previsti dal Puc.

Art. 47 Realizzazione e cessione degli standards.

Art. 48 Aree a parcheggio.

Capo XII – Norme transitorie e finali.

Art. 49 Procedimenti edilizi in corso

Art. 50 Entrata in vigore.

Parte II – Qualità edilizia ed urbana.

Capo I – Prescrizioni comuni agli edifici esistenti.

- Art. 51** Oggetto della tutela.
- Art. 52** Criteri metodologici generali.
- Art. 53** Abbaini e lucernari.
- Art. 54** Coperture.
- Art. 55** Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori.
- Art. 56** Canali di gronda e pluviali.
- Art. 57** Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile.
- Art. 58** Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici.
- Art. 59** Composizione architettonica e finitura delle facciate.
- Art. 60** Intonaci.
- Art. 61** Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale.
- Art. 62** Murature a faccia vista.
- Art. 63** Tinteggiature,
- Art. 64** Serramenti esterni.
- Art. 65** Tende frangisole.
- Art. 66** Insegne ed elementi di facciata.
- Art. 67** Impianti tecnologici di facciata.
- Art. 68** Altri elementi di facciata.
- Art. 69** Cortili e giardini storici.

Capo II – Prescrizioni comuni agli edifici di nuova costruzione.

- Art. 70** Criteri generali.
- Art. 71** Coperture, canali di gronda e pluviali.
- Art. 72** Canne fumarie e comignoli.
- Art. 73** Colore dei fronti.
- Art. 74** Zoccolature degli edifici.
- Art. 75** Pensiline, balconi ed aggetti.
- Art. 76** Serramenti di porte e finestre.
- Art. 77** Ringhiere e parapetti di finestre.
- Art. 78** Tende aggettanti su suolo pubblico.
- Art. 79** Recinzioni.
- Art. 80** Gazebo.
- Art. 81** Verande.
- Art. 82** Disciplina per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Capo III – Prescrizioni per le opere esterne ai fabbricati.

- Art. 83** Criteri generali.
- Art. 84** Impianti accessori all'edificio.
- Art. 85** Portici e marciapiedi.
- Art. 86** Elementi di pregio, mostre ed insegne.
- Art. 87** Cassette per la corrispondenza.
- Art. 88** Depositi di materiale a cielo aperto.
- Art. 89** Interventi per manufatti accessori.

Capo IV – Disposizioni per la toponomastica.

- Art. 90** Numeri civici.
- Art. 91** Cartelli indicatori.
- Art. 92** Affissioni.
- Art. 93** Segnaletica verticale.
- Art. 94** Passi carrabili.

Capo V – Norme generali per la tutela dell'ambiente e del verde in rapporto agli interventi edilizi.

Art. 95 Alberature.

Art. 96 Prescrizioni per la realizzazione di progetti edilizi.

Art. 97 Riassetto di aree verdi.

Art. 98 Zone verdi e parchi.

Art. 99 Sistemazioni esterne.

Art. 100 Aree scoperte.

Art. 101 Protezione dell'ambiente.

Capo VI – Norme In materia igienico-sanitaria.

Art. 102 Salubrità del terreno.

Art. 103 Isolamento dall'umidità.

Art. 104 Isolamento termico.

Art. 105 Aerazione e illuminazione.

Art. 106 Controllo del soleggiamento.

Art. 107 Superfici finestrate.

Art. 108 Comfort acustico.

Art. 109 Impianti tecnologici.

Art. 110 Fognature.

Art. 111 Requisiti dei materiali.

Art. 112 Obbligo al conferimento dei rifiuti.

Art. 113 Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni.

Art. 114 Cassoni raccoglitori.

Art. 115 Raccolta differenziata.

Capo VII – Norme in materia energetico-ambientale.

Art. 116 Obiettivi strategici.

Art. 117 Obblighi ed incentivi.

Art. 118 Documenti progettuali e certificazioni.

Art. 119 Prestazioni energetiche involucro edilizio.

Art. 120 Efficienza energetica impianti termici.

Art. 121 Miglioramento efficienza impianti elettrici.

Art. 122 Fonti energetiche rinnovabili.

Art. 123 Benessere ambientale.

Art. 124 Qualità ambientale ed abitativa.

Art. 125 Contenimento del consumo di acqua.

Parte I – Disposizioni, definizioni e procedure.

Capo I – Oggetto del regolamento.

Art. 1 – Riferimento legislativo.

Il Regolamento urbanistico edilizio comunale (di seguito Ruec), ai sensi dell'art. 28 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio" (di seguito l.r. 16/04), individua:

- a. (...) le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture. Il Ruec disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.
- b. (...), in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi urbanistici e disciplina gli oneri concessori.
- c. (...) specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di giunta regionale.

Inoltre, ai sensi del comma 3 dell'art. 32 della l. r. 16/04, laddove fossero previste procedure perequative di cui agli artt. 32, 33, e 34 della stessa l.r. 16/04:

il Ruec individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, tenendo conto dello stato sia di fatto che di diritto in cui versano i relativi immobili all'atto della formazione del Puc.

Art. 2- Regolamentazione delle attività edilizie ed urbanistiche.

Tutti gli interventi di conservazione e di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale e del suo patrimonio edilizio sono soggette:

- a. alle disposizioni legislative e regolamentari sia nazionali che regionali, nonché alle prescrizioni ed alle norme definite da piani e programmi sovraordinati, vigenti al momento della realizzazione delle stesse trasformazioni;
- b. alle previsioni del Piano urbanistico comunale (di seguito Puc);
- c. alle Norme tecniche di attuazione (di seguito Nta) del Puc;
- d. alle previsioni degli Atti di programmazione;
- e. alle norme contenute nel presente Ruec;
- f. ai provvedimenti di indirizzo e di coordinamento assunti dal Comune.

Il Ruec recepisce, anche se non materialmente riprodotte o citate, le norme legislative e regolamentari nazionali e regionali, inerenti il governo del territorio; recepisce, altresì, le disposizioni dei piani e programmi sovraordinati alla pianificazione comunale.

In particolare sono integralmente recepiti nel presente Ruec:

- a) il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- b) il Codice dei Beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

Il Ruec contiene disposizioni desunte dalle suddette norme nazionali e regionali, al solo fine della migliore completezza e comprensione del regolamento, essendo tali disposizioni obbligatorie ed operanti a prescindere dal loro esplicito recepimento nella norma locale.

Il Ruec contiene norme integrative e di precisazione delle suddette disposizioni legislative nazionali e regionali nelle materie inerenti il governo del territorio e norme urbanistiche ed edilizie di specifico interesse locale, relative alla attuazione del Puc ed in generale agli

interventi di conservazione e di trasformazione edilizia realizzabili nel territorio comunale di Buccino.

Eventuali nuove disposizioni nazionali e regionali, ovvero modifiche di quelle esistenti, anche derivanti da strumenti sovraordinati, producono, se necessario, l'automatico adeguamento del Ruec senza che ciò comporti procedure di variante dello stesso Ruec.

Art. 3 – Relazioni con i piani urbanistici.

Il Ruec regola gli interventi edilizi diretti, attuabili nelle zone per le quali non è prevista la preventiva approvazione di un Piano urbanistico attuativo (di seguito Pua).

Gli ambiti urbani e zone la cui attuazione è regolamentata e conformati dai Pua sono delimitati dal Puc. Gli interventi edilizi ed urbanistici compresi in tali ambiti urbani e zone sono subordinati alla approvazione dei suddetti Pua. La redazione del Pua e le sue norme di attuazione dovranno tener conto di quanto previsto dal presente Ruec.

I contenuti ed il valore dei Pua nonché il procedimento di formazione di tali piani sono definiti dagli articoli 26 e 27 della l.r. 16/04. I contenuti, i tempi di formazione e di attuazione dei Pua è decisa dal Consiglio comunale con gli Atti di programmazione.

Con tali Atti di programmazione il Comune può delimitare ulteriori ambiti urbani e zone da sottoporre a Pua, può, altresì, decidere di attuare gli ambiti sottoposti a Pua attraverso le procedure perequative di cui agli articoli 32, 33 e 34 della l.r. 16/04, ovvero con i sistemi di attuazione previsti al capo V della stessa l.r. 16/04.

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia sono subordinati all'acquisizione dei Titoli abilitativi rilasciati dal Comune nei termini e nelle forme previste dalla vigente normativa in materia e dalle norme del presente Ruec.

Art. 4 – Piano di recupero (Pr)

Il recupero di ambiti urbani è regolamentato e conformato con **Piani di recupero (Pr)** di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m.i.;

Inoltre il recupero ed il rinnovo urbano può essere promosso ed attuato attraverso i Programmi integrati di intervento (Piru) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26; nonché con i Programmi di recupero urbano (Pru) di cui al Decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.

Tutta la zona A delimitata dal Puc è sottoposta a Piano di recupero. Inoltre sono sottoposti a Piano di recupero tutti gli interventi fruitori dei benefici della legge 219/81 e s.m.i.. Con gli atti di programmazione il Comune può decidere di utilizzare i Pr, i Piru o i Pru per il recupero urbano di altri ambiti urbani.

Art. 5 – Piano per gli insediamenti produttivi. (Pip)

Tutte le zone omogenee D e Dt, destinate alle attività produttive sono subordinate a Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (Pip) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27, redatti dal Comune ovvero dai privati proprietari delle aree o da Società di trasformazione urbana (Stu) delegati dal Comune alla redazione del Pip ed alla sua attuazione.

Inoltre le zone omogenee D e Dt possono essere regolamentate e conformate da Piani particolareggiati (Pp) di cui alla legge 17.08.42, n. 1150, articolo 13. di iniziativa dei privati proprietari delle aree interessate.

Il Comune fissa con gli Atti di programmazione i tempi e le modalità di redazione e di attuazione dei Pua relativi alle zone a destinazione produttiva, specifica altresì i contenuti delle convenzioni.

Art. 6 – Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.e.e.p.).

Il Puc delimita le aree destinate alla edilizia residenziale pubblica; esse sono attuate con Piani per l'edilizia economica e popolare (Peep) di cui alla legge 18.04.62, n.167 e s.m.i..

Con gli Atti di programmazione, sempre in conformità alle previsioni del Puc, il Consiglio comunale può destinare altre aree alla edilizia residenziale pubblica e sottoporle a Peep, nonché assumere ulteriori provvedimenti per agevolare l'accesso alla casa, anche nell'ambito dei Piru e dei Pru di cui all'articolo precedente..

Il Puc recepisce il Peep della zona di San Paolo in parte già realizzato e ne prevede il completamento. L'altra area sottoposta a Peep è quella già impegnata dagli insediamenti provvisori destinati ai soggetti colpiti dal terremoto dell'80, in località Borgo.

Capo II – Organi preposti all'attività edilizia.

Art. 7 – Sportello unico per l'edilizia (Sue).

L'Amministrazione comunale nell'ambito della sua autonomia organizzativa costituisce un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia (di seguito "Sue") al quale sono affidati i compiti afferenti la realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in attuazione del Puc, dei Pua e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica..

I compiti e gli strumenti operativi dello Sue sono elencati all'art. 5 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al DPR 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., e al comma 1 dell'art. 41 della legge regionale 22.12.2004, n. 16.

Lo Sue fornisce ai cittadini i servizi di assistenza utili per la realizzazione degli interventi edilizi, ed in particolare provvede:

- a. alla ricezione delle richieste delle Denunce di inizio delle attività (di cui al successivo art. 17), dei Permessi di costruire (di cui al successivo art. 18) e di tutti gli altri atti di assenso e delle certificazioni inerenti la materia edilizia, tra i quali i certificati di destinazione urbanistica e di agibilità (di cui ai successivi articoli 9 e 24);
- b. al rilascio delle certificazioni urbanistiche e dei titoli abilitativi per la esecuzione degli interventi edilizi;
- c. a fornire informazioni e assicurare la trasparenza degli atti amministrativi e la disponibilità dei documenti nelle materie edilizie ed urbanistiche;
- d. ad agevolare la realizzazione delle iniziative imprenditoriali, edilizie e di tutela e trasformazione del territorio;
- e. a promuovere la cooperazione istituzionale tra i vari Organi statali, regionali e locali preposti al governo del territorio; in particolare stabilendo forme di costante cooperazione con la Soprintendenza ai Beni archeologici di Salerno ed Avellino;
- f. ad acquisire i pareri di competenza degli uffici comunali e degli altri Organi statali, regionali o locali inerenti la realizzazione degli interventi edilizi;
- g. a vigilare sulla corretta esecuzione degli interventi edilizi e della attuazione degli strumenti urbanistici, sul rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari e sui fenomeni dell'abusivismo edilizio.

Con delibera della Giunta municipale possono essere ulteriormente disciplinate le attività dello Sue. L'Amministrazione comunale può altresì costituire un ulteriore ufficio denominato Sportello unico per le attività produttive (Suap), preposto a seguire i procedimenti di cui al DPR 447/1998 come modificato dal DPR 440/2000.

Art. 8 – Commissione paesaggistica ed ambientale (Cpa).

L'Amministrazione comunale, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 41 della legge regionale 22.12.2004, n. 16. istituisce un organo collegiale costituito dal Responsabile dello Sviluppo e da quattro esperti designati dal Consiglio comunale con voto limitato.

Al suddetto organo collegiale sono affidate le funzioni consultive in materia paesaggistica ed ambientale, attribuite Commissione edilizia comunale integrata (Ceci) istituite con l'allegato alla legge regionale 23.02.1982, n. 10.

Tale organo collegiale è identificato come "Commissione paesaggistica- ambientale" (di seguito Cpa); esse mantengono le loro funzioni consultive sino alla istituzione delle Commissioni locali per il paesaggio di cui all'art. 148 del Decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 ed all'eventuale nuova regolamentazione delle autorizzazioni paesaggistiche.

Capo III – Certificati e titoli abilitativi.

Art. 9 – Certificati di destinazione urbanistica.

Il certificato di destinazione urbanistica di un immobile attesta la zona omogenea in cui è compreso lo stesso immobile, le destinazioni d'uso ammissibili ed i parametri urbanistici ed edilizi che ne regolano la trasformazione edilizia così come definiti dal vigente Puc. Attestano, altresì, l'eventuale inclusione in piani urbanistici attuativi previsti o approvati ed il regime dei vincoli a cui è sottoposto l'immobile.

Il certificato di destinazione urbanistica di un immobile può essere richiesto, dal proprietario dello stesso immobile, ovvero da un soggetto da questi delegato. La richiesta di certificazione è indirizzata al competente ufficio comunale; la Giunta comunale fissa l'importo dei diritti di segreteria che il richiedente è tenuto a versare alla presentazione della richiesta. A corredo della richiesta di certificazione devono essere allegati l'estratto di mappa catastale aggiornata e la copia del titolo di proprietà o autocertificazione del titolo di proprietà.

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda; esso conserva validità per sei mesi dalla data di rilascio. Se entro questo termine intervengono variazioni a quanto attestato il responsabile del competente ufficio comunale provvede a darne comunicazione al soggetto al quale il certificato è stato rilasciato.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione del richiedente che indica la data della domanda di certificazione e la destinazione urbanistica dell'immobile.

Art. 10 – Attività edilizia libera.

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo e pertanto non sono soggetti ad alcun adempimento amministrativo, nemmeno sotto forma di semplice comunicazione, né prima né dopo l'esecuzione dei lavori:

- a. le opere di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c. la installazione di opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

Se l'immobile oggetto dei sopra elencati interventi è gravato da vincoli idrogeologici, ambientali, di tutela è fatto obbligo al proprietario di acquisire il parere favorevole della competente Autorità prima di eseguire i lavori.

Art. 11 – Attività edilizia delle Amministrazioni pubbliche.

La realizzazione delle opere e degli interventi di interesse pubblico, da realizzarsi a seguito di conferenza di servizi e/o accordo di programma, è assentita con delibera della Giunta municipale, fermo restando gli obblighi di pubblicazione e le altre disposizioni della Legge n.241/90 e smi. e del D. Lgs n.267/2000 e smi.

La realizzazione delle opere pubbliche, da eseguirsi dalle Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti, ovvero da Concessionari di servizi pubblici, sono assentite con delibera della Giunta municipale, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 554/99. Tale accertamento riguarda anche il rispetto dei vincoli gravanti sul territorio e la tutela della salute.

Per le opere di competenza dello Stato e quelle da realizzarsi su aree demaniali statali, ad eccezione delle opere per la difesa militare, ovvero per le opere pubbliche di interesse nazionale, l'accertamento di conformità è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione, ai sensi dell'art. 81 del DPR n°616/77 e smi, a tal fine, la Giunta Regionale acquisisce preventivamente il parere del Comune nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Gli oneri di urbanizzazione, laddove dovuti, saranno versati prima dell'inizio dei lavori nelle modalità previste dalle norme vigenti.

Art. 12 – Attività edilizia del Comune.

La realizzazione delle opere pubbliche eseguite dal Comune, è subordinata alla approvazione del progetto, assentito dal verbale di validazione, da parte del Consiglio Comunale, ovvero della Giunta municipale.

Gli edifici pubblici costituenti attrezzature ed impianti di interesse pubblico potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con incrementi di volume e superficie.

Art. 13 – Attività edilizia subordinata a Denuncia di Inizio Attività (Dia).

La Denuncia di inizio attività (di seguito Dia) è il titolo che abilita alla realizzazione delle seguenti trasformazioni edilizie:

- a. interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 33;
- b. interventi di risanamento conservativo e di restauro di cui agli articoli 34 e 37;
- c. interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 35 che non comportano aumento delle unità immobiliari, incrementi del volume edilizio, delle superfici, della sagoma, significative modifiche dei prospetti, e, per gli immobili compresi nelle zone omogenee A, mutamenti delle destinazioni d'uso;
- d. interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione di cui agli articoli 36 e 38, qualora siano compresi in Piani urbanistici attuativi (Pua) approvati che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in sede di approvazione del Pua al fine di assentire i singoli interventi costruttivi attraverso una Dia;
- e. opere in variante ai 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 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nei Permessi di costruire;
- f. opere di recinzioni, quali muri di cinta e cancellate;
- g. opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche dei prospetti e non recano pregiudizio alla stabilità dell'immobile;
- h. opere di revisione o di installazione di impianti tecnologici e di canne fumarie, nonché la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'adeguamento alle vigenti normative in materia;
- i. opere di demolizione;
- j. opere di allacciamento alla condotta fognaria comunale ed alle altre reti tecnologiche;

- k. opere esterne finalizzate al superamento delle barriere architettoniche di cui al capo III della seconda parte del DPR n.380/01 e smi.;
- l. opere di contenimento e di sostegno che non comportano modifiche delle quote del terreno;
- m. opere di collegamento verticale interne alle singole unità immobiliari;
- n. impianti serricoli nelle zone omogenee E1 ed E2 funzionali allo sviluppo delle attività agricole;
- o. soppalchi costituenti pertinenze dell'unità immobiliare nella quale sono realizzati, sempre che l'altezza dello spazio sottostante non risulti inferiore a ml. 2,70 e quello superiore sia inferiore a ml. 2,40.;
- p. manufatti esterni per la protezione o la installazioni di impianti, quali contenitori, componenti esterne degli impianti di condizionamento, antenne, serbatoi, pannelli fotovoltaici;
- q. scale esterne di sicurezza aperte e scoperte, pergolati, pensiline in edifici esistenti, con aggetto massimo di ml. 1,00: mi.
- r. mutamenti di destinazione d'uso, nell'ambito delle previsioni del Puc che non comportano mutazioni delle parti esterne o incremento dei volumi e delle superfici;
- s. installazione di insegne, tabelle, supporti pubblicitari ed altri elementi di arredo urbano.

Art. 14 – Attività edilizia subordinata a Permesso di costruire (Pdc).

Il Permesso di costruire (Pdc) è il titolo che abilita alla realizzazione delle seguenti trasformazioni edilizie:

- a. interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 35 che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportano aumento delle unità immobiliari, incrementi del volume edilizio, delle superfici, della sagoma, significative modifiche dei prospetti, e, per gli immobili compresi nelle zone omogenee A, mutamenti delle destinazioni d'uso;
- b. interventi di nuova costruzione di cui all'art. 38;
- c. interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 36;
- d. gli interventi di iniziativa privata di urbanizzazione primaria e secondaria, o che comunque comportano modifiche permanenti di suoli;
- e. installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, utilizzabili come abitazione, ambienti di lavoro, depositi, magazzini che non abbiano un vincolo temporaneo inferiore ai tre mesi;
- f. la installazione di chioschi, gazebo ed altri manufatti simili che non abbiano un vincolo temporaneo inferiore ai tre mesi;
- g. la installazione di impianti tecnologici a rete e di tralicci ed altre opere di sostegno;
- h. la realizzazione di verande e di manufatti di chiusura di logge, balconi, porticati e simili spazi pertinenziali aperti;
- i. la realizzazione di piscine e di impianti ed attrezzature sportivi;
- j. interventi relativi al verde, ai parchi e giardini privati quando comportano la modificazione dell'impianto tipologico preesiste.

Art. 15 – Attività edilizia di urgenza.

Allorquando si presentano situazioni di imminente pericolo per la incolumità delle persone e delle cose, ovvero rotture di impianti ed altri incidenti imprevedibili, possono essere eseguiti lavori provvisori senza preventiva domanda, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario, o all'avente diritto, di dare immediata segnalazione dei lavori al Comando di Polizia municipale con nota da anticipare anche a mezzo fax o consegnata a mano, riportante i dati salienti identificativi del committente, dell'esecutore, l'ubicazione e la tipologia dei lavori nonché di presentare, entro 30 gg. dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di PdC o la Dia. I lavori urgenti da eseguire devono limitarsi alla sola eliminazione del pericolo o dei danni.

Art. 16 – Attività edilizia in deroga.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione della Giunta municipale nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto legislativo 42/04 e delle altre normative di settore.

Capo IV – Procedure di formazione dei titoli abitativi.

Art. 17 – Disciplina della Dia.

Il proprietario dell'immobile oggetto dei lavori o chi ne abbia titolo trasmette la Dia al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia (Sue). Dalla data di ricezione allo Sue della Dia decorre il termine per l'inizio dei lavori.

La Dia contiene in forma di autocertificazione:

- a. le generalità, l'indirizzo, il codice fiscale ed il titolo del denunciante;
- b. i dati catastali dell'immobile oggetto dei lavori;
- c. la tipologia e l'entità dei lavori;
- d. la dichiarazione congiunta del tecnico e del richiedente che nell'immobile non sono stati commessi abusi edilizi oppure che è stato richiesto il condono di abusi edilizi;
- e. la dichiarazione che nell'immobile sono o non sono in corso lavori regolarmente assentiti;
- f. il nome del progettista e del direttore dei lavori, del progettista delle opere strutturali e del collaudatore laddove necessario;
- g. il nome del coordinatore per la sicurezza laddove necessario;
- h. il nome della Impresa esecutrice dei lavori

Alla Dia sono allegati i seguenti documenti grafici e descrittivi:

- a. il titolo di proprietà;
- b. la relazione tecnica ed illustrativa, i grafici illustrativi ed il rilievo fotografico dello stato di fatto, il progetto delle opere da eseguire;
- c. la dichiarazione del dichiarante e del progettista relativa alla sussistenza di vincoli di tutela dell'immobile oggetto dei lavori;
- d. la dichiarazione di consenso del proprietario allorché la Dia è presentata da altro soggetto avente titolo;
- e. la delibera di assenso dell'assemblea condominiale laddove necessario;
- f. il documento unico di regolarità contributiva, dichiarazioni relative all'organico medio annuo ed all'applicazione del contratto collettivo di lavoro dell'Impresa esecutrice dei lavori (ovvero dichiarazione con la quale si riserva di presentare i suddetti documenti all'effettivo inizio dei lavori),
- g. l'attestazione del versamento del contributo di costruzione.

Il Responsabile dello Sue, anche al fine di adeguare quanto sopra descritto a nuove normative, può richiedere altre o diverse documentazioni.

Laddove i lavori di cui alla Dia non sono assentiti, il Responsabile dello Sue diffida con comunicazione scritta il dichiarante ad iniziare gli stessi lavori.

Lo Sue deve provvedere ad acquisire i pareri ed i nulla-osta che fossero necessari per la esecuzione dei lavori. Laddove l'immobile è tutelato ai sensi del Decreto legislativo 22.01.04, n. 42 lo Sue deve provvedere ad acquisire il parere della Cpa ed ad inoltrare la Dia alla competente Soprintendenza. In tal caso ne dà comunicazione al dichiarante ed i lavori potranno avere inizio solo dopo la conclusione del procedimento previsto dall'art. 146 del suddetto Decr. legisl. 42/04. Il Responsabile dello Sue comunica al dichiarante l'esito positivo o negativo del procedimento entro il termine perentorio di 100 giorni dalla ricezione della Dia.

I lavori di cui alla Dia devono essere ultimati entro tre anni a decorrere dalla data nella quale il dichiarante ha la facoltà di iniziare gli stessi lavori.

Art. 18 – Disciplina del Pdc.

Il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio, o chi ne abbia titolo, richiede il Pdc con istanza rivolta al Responsabile dello Sue.

Il Pdc è trasferibile irrevocabile ed oneroso. E' rilasciato in conformità alle previsioni del Puc vigente ed eventualmente dei Pua.

La domanda di Pdc, precisa se trattasi di Pdc in sanatoria, contiene in forma di autocertificazione:

- i. le generalità, l'indirizzo, il codice fiscale ed il titolo del richiedente;
- j. i dati catastali dell'immobile oggetto dei lavori;
- k. la zona omogenea delimitata dal Puc in cui è compreso l'immobile;
- l. la eventuale previsione di uno Pua o la vigenza di tale Piano;
- m. la categoria dell'intervento edilizio da realizzare;
- n. dichiarazione che nell'immobile non sono stati commessi abusi edilizi oppure che è stato richiesto il condono di abusi edilizi;
- o. il nome del progettista e del direttore dei lavori, del progettista delle opere strutturali e del collaudatore laddove necessario;
- p. il nome del coordinatore per la sicurezza laddove necessario;
- q. il nome della Impresa esecutrice dei lavori

Al Pdc sono allegati i seguenti documenti grafici e descrittivi:

- h. titolo di proprietà e disponibilità anche in forma di autocertificazione;
- i. estratto della mappa catastale,
- j. stralcio della planimetria aereofotogrammetrica della zona con indicazione dell'intervento;
- k. rilievo dell'area di intervento in scala 1.200, con l'indicazione dei limiti della proprietà, delle quote altimetriche, delle alberature presenti, delle distanze ed altezze di tutti i fabbricati circostanti, nonché delle strade e delle aree pubbliche limitrofe;
- l. relazione tecnica ed illustrativa, a firma del progettista, comprensiva di un rilievo fotografico dello stato di fatto e dell'area interessata dai lavori;
- m. elaborati grafici illustrativi nel del progetto delle opere da eseguire, in triplice copia ed a firma del progettista, piante, prospetti, sezioni in scala ed in dettaglio sufficiente a definire tutti gli elementi costruttivi, con planimetria di progetto estesa alla sistemazione dell'area circostante;
- n. profili degli sbancamenti e quantizzazione dei materiali rimossi con relazione illustrativa dei siti di deposito di tali materiali;
- o. schema delle fognature, degli allacci e dei recapiti;
- p. relazione tecnica relativa alla conformità dell'intervento al Piano di Bacino;
- q. indagini geologiche e geotecniche e studio di compatibilità idraulica e geologica nei casi previsti dal Dm 11.03.88;
- r. relazione paesaggistica se l'immobile è compreso in aree sottoposte a tutela ambientale;
- s. relazione tecnica illustrativa che descrive la collocazione dell'intervento nel sito e dei provvedimenti adottati in materia energetica ed ambientale;
- t. documento di valutazione delle caratteristiche energetico-ambientali del progetto.

Il Responsabile dello Sue è Responsabile unico del procedimento relativo al rilascio del Pdc. Il tempo per la conclusione del procedimento è fissato in giorni sessanta e può essere sospeso una sola volta per la richiesta di integrazioni o chiarimenti. Inoltre tale termine si intende prorogato per l'acquisizione del parere della competente Soprintendenza laddove necessario nelle forme e nei tempi stabiliti dal al capo IV del Titolo III del Decr. Lgs 22.01.04, n.42.

Della conclusione del procedimento è data comunicazione al richiedente che è tenuto a completare gli adempimenti ed a versare gli oneri concessori entro un mese dalla stessa comunicazione. Entro cinque giorni dal suddetto completamento degli adempimenti del richiedente. Il Responsabile dello Sue provvede a rilasciare il Pdc.

I lavori assentiti devono essere iniziati entro sei mesi dal rilascio del Pdc ed ultimati entro i tre anni dall'inizio dei lavori. Il Pdc può essere prorogato per un altro anno solo in caso di documentate circostanze che hanno rallentato la esecuzione dei lavori.

Capo V – Esecuzione dei lavori e controlli.

Art. 19 – Inizio dei lavori.

Gli interventi edilizi assentiti mediante Pdc devono avere inizio entro un anno dal rilascio dello stesso Pdc. I lavori subordinati alla Dia hanno inizio dal trentesimo giorno successivo alla presentazione della stessa Dia, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato da parte dell'Ufficio comunale competente di non effettuare i lavori stessi;

Almeno dieci giorni prima dell'inizio degli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica il titolare del Pdc è tenuto a richiedere, per iscritto, al Responsabile dell'Ufficio tecnico municipale, la individuazione delle quote di livello e delle linee di confine e di allineamento, i punti di allaccio e di scarico alle reti dei servizi pubblici e quanto altro necessario alla corretta collocazione delle opere da realizzare.

E' fatto obbligo di comunicare per iscritto al competente Ufficio municipale la data d'inizio dei lavori, allegando le dichiarazioni di accettazione del Direttore dei lavori, del collaudatore (ove sia necessario) e del costruttore, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge.

Copia del titolo abilitativo dovrà essere depositato in cantiere con i relativi allegati grafici e descrittivi per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo.

Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante capisaldi, o segnalazioni e picchettature, i livelli di campagna originari, nonché la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse. Dieci giorni prima della esecuzione di qualsiasi scavo di profondità superiore a ml. 1,00, compreso nelle aree individuate nella Carta archeologica del Puc e nelle zone omogenee A ed Ev, dovrà essere data comunicazione per iscritto alla competente Soprintendenza archeologica, la quale potrà disporre una sua vigilanza sulla esecuzione dei suddetti lavori di movimento dei terreni.

Nel corso della esecuzione dei lavori il Comune potrà verificare la corretta esecuzione degli stessi lavori con sopralluoghi e visite in cantiere. L'impresa esecutrice dovrà consentire l'accesso ai luoghi ed alle opere, fornendo laddove richiesto documenti, assistenza e personale per le operazioni di verifica.

Art. 20 – Segnalazione dei cantieri e locali di cantiere.

Sin dal momento dell'inizio dei lavori, all'ingresso dei cantieri, deve essere collocato, in posizione ben visibile, una tabella delle dimensioni di cm.75 x 150, portante le seguenti indicazioni chiare e leggibili:

- a. tipologia dell'opera da realizzare;
- b. gli estremi del Pdc o della Dia;
- c. le date di inizio e di ultimazione dei lavori;
- d. il cognome e nome del titolare del Pdc o della Dia;
- e. il nome dell'Impresa esecutrice ovvero il cognome e nome dell'assuntore dei lavori;
- f. il cognome e nome del responsabile di cantiere;
- g. il cognome, nome e titolo professionale del progettista;
- h. il cognome, nome e titolo professionale e dei direttore dei lavori;
- i. il cognome, nome e titolo professionale dell'eventuale progettista del piano di sicurezza e del coordinatore in fase di esecuzione;
- j. il cognome, nome e titolo professionale dell'eventuale progettista delle strutture;
- k. il cognome, nome e titolo professionale dell'eventuale collaudatore;

L'esposizione di tale tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.

L'impresa esecutrice dei lavori è tenuta a comunicare allo Sue la installazione all'interno dei cantieri di manufatti provvisori, necessari per la permanenza del personale ed i relativi servizi igienici, e deve conseguire il nulla osta sanitario.

Art. 21 – Occupazione temporanea di suolo pubblico.

L'occupazione temporanea di suolo pubblico, necessaria per l'esecuzione di lavori assentiti, è richiesta dalla ditta esecutrice dei lavori con domanda indirizzata al Responsabile dello Sue. Tale domanda è corredata da una descrizione delle opere da eseguire, dei manufatti da installare e da una planimetria nella quale sono delimitati gli immobili oggetto dei lavori e la parte di suolo pubblico per la quale si richiede l'occupazione temporanea. Nella domanda è precisato il tempo per il quale si richiede di occupare il suolo pubblico.

L'autorizzazione è rilasciata, laddove compatibile con gli usi pubblici nell'area, dal Responsabile del procedimento ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di aree e suoli pubblici, nonché al versamento di un deposito cauzionale infruttifero per la rimessa in pristino, determinato preventivamente dall'ufficio preposto, nel caso in cui procedere alla rimessa in pristino in danno.

Entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, su relazione dell'ufficio, il predetto deposito cauzionale viene restituito in tutto o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Le recinzioni provvisorie delle aree di cantiere devono essere realizzate adottando tutti gli accorgimenti tecnici al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, nonché di assicurare il pubblico transito ed evitare il ristagno delle acque. All'uopo dovrà essere attuata ogni indicazione fornita dai competenti uffici comunali o da eventuali enti erogatori di servizi.

Le sporgenze delle recinzioni o strutture di cantiere devono essere adeguatamente schermate ed evidenziate per tutta la loro altezza con strisce bianche e rosse, in vernice riflettente, e devono recare apposito segnale luminoso a luce rossa da tenersi acceso dal tramonto all'alba.

I serramenti di eventuali passaggi nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono essere chiusi quando i lavori sono in corso.

Art. 22 – Ritrovamenti e scoperte.

Chiunque ritrovi oggetti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico è tenuto a fare immediata denuncia agli enti competenti in materia, provvedendo nel contempo alla sospensione dei lavori ed alla conservazione temporanea, nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento, di quanto trovato.

Quando si tratta di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore chiede l'ausilio della forza pubblica onde garantire la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente. Analogamente, nel caso di rinvenimento di resti umani, a qualunque epoca appartenenti, occorre sospendere immediatamente i lavori e denunciare il ritrovamento all'autorità giudiziaria e al Sindaco.

Art. 23 – Ultimazione dei lavori e tolleranza esecutive.

E' fatto obbligo al titolare dei Pdc e delle Dia di comunicare, per iscritto, allo Sue l'avvenuta ultimazione dei lavori, attestandone la conformità con quanto assentito.

Non inficiano tale conformità, costituendo tolleranze esecutive modifiche distributive all'interno dei singoli piani, ferma restando la superficie lorda complessiva, né le variazioni inferiori al 2% dei volumi edilizi, delle superfici utili, delle altezze, del rapporto di copertura, e delle altre quantità edilizie, riferite a ciascuna unità immobiliare, rispetto a quanto assentito con il titolo abilitativi. Tuttavia non sono consentite distanze tra le facciate minori di quelle fissate dalle Norme di attuazione del Puc.

Art. 24 – Autorizzazione di agibilità.

Il titolare del Pdc o della Dia, prima che ne sia iniziato un qualsiasi uso, è tenuto a richiedere, con domanda scritta rivolta al Responsabile dello Sue il certificato di agibilità dell'immobile

realizzato o trasformato a seguito degli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica

Alla richiesta del certificato di agibilità sono allegate le certificazioni richieste dalle vigenti normative ed in particolare:

- a. dichiarazione del Direttore dei lavori attestante la conformità delle opere eseguite a quelle assentite con i titoli abilitativi, alle disposizioni vigenti circa l'accessibilità e d il superamento delle barriere architettoniche, alle disposizioni igienico-sanitarie;
- b. certificati di collaudo statico ovvero di idoneità statica, di collaudo degli impianti ovvero dichiarazione di conformità degli impianti, degli ascensori e montacarichi;
- c. certificazione energetica ovvero certificazione sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale.

Il Responsabile dello Sue verifica che le opere eseguite siano conformi a quelle assentite, la documentazione prodotta e che siano stati pagati gli oneri concessori dovuti; acquisisce, laddove necessario, il parere degli altri uffici comunali, dell'Autorità sanitaria circa la conformità degli immobili alle norme igieniche e sanitarie ed il nulla osta dei Vigili del fuoco.

Il certificato di agibilità attesta 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.

Il Sindaco, acquisiti i pareri degli uffici competenti, laddove sussistano condizioni di pregiudizio per la salute e la incolumità degli occupanti, può, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, in qualsiasi momento revocare il certificato di agibilità e/o di abitabilità, ovvero dichiarare la inagibilità di un edificio o di parte di esso, ordinare lo sgombero degli immobili ed impedirne l'uso attraverso opportune misure.

Capo VI – Oggetti edilizi.

Art. 25 – Definizioni.

Per **unità immobiliare** si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale.

Per **edificio** si intende un fabbricato avente autonomia strutturale e funzionale ed individuato da uno o più numeri civici.

Per **organismo edilizio** si intende un'unità immobiliare o un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

- a) Gli organismi edilizi sono costituiti da:
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
 - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
 - locali e vani tecnici aperti o chiusi.
- b) All'organismo edilizio possono essere associate pertinenze, relative alla singola unità immobiliare oppure comuni a più unità immobiliari. Tali pertinenze possono essere aperte o chiuse.

Per **isolato** si intende un complesso di edifici circondato da strade.

Per **edificio esistente** o porzione di edificio si intende quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme e per il quale sia stata comunicata la fine dei lavori.

Per **edificio condonato** si intende quello che abbia conseguito la concessione in sanatoria ai sensi delle varie leggi sul condono edilizio e che, dunque, viene assimilato all'edificato legittimamente esistente; esso, pertanto, può essere oggetto degli interventi di cui alle categorie fissate, per ogni zona omogenea, dalle presenti norme.

Per **edificio residenziale** si intende qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizzi un complesso di spazi costruiti, idoneo al prevalente uso abitativo, anche quando parti dello stesso possano essere utilizzate efficientemente per talune utilizzazioni non abitative.

Per **edificio specialistico** si intende qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizzi un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.

Per **pertinenze** si intendono, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa. Sono quindi pertinenze i manufatti edilizi che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, sono assoggettati in modo durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale per rendere possibile una sua migliore utilizzazione. Possono costituire pertinenze: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i garage, i box, gli spazi a parcheggio.

Per **parti accessorie** si intendono i manufatti edilizi, diversi dalle pertinenze, che non possono risultare fisicamente separati dall'immobile principale. Le parti accessorie, intimamente congiunte con l'immobile principale, formando con esso un insieme strutturale e organico, costituiscono parte integrante del tutto. La realizzazione di nuove parti accessorie determina la trasformazione dell'immobile, con incrementi di superfici e di volumi.

Art. 26 – Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano.

Terrazza.	Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
Balcone.	Si definisce balcone un piano orizzontale praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile mediante una porta-finestra, delimitato da un parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
Loggia.	Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.
Porticato.	Si definisce porticato uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o da colonne.
Pergolato.	Si definisce pergolato un insieme di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, per il sostegno di piante, realizzato in giardini e cortili di pertinenze di unità immobiliari e/o di edifici.
Veranda.	Si definisce veranda una loggia o un balcone chiuso da vetrate.
Ballatoio.	Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
Tettoia o pensilina.	Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane aperto sui lati.
Galleria.	Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

- Androne.** Si definisce androne uno spazio coperto, con funzioni di comunicazione e di passaggio, posto al piano terreno di un edificio.
- Chiosco.** Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- Superfetazione edilizia.** Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo l'ultimazione dei lavori, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante. Analogamente rientrano nella categoria delle superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente. Gli interventi edilizi, in conformità al presente Ruc, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro qualificazione.
- Soppalco.** Si definisce soppalco una struttura orizzontale, praticabile, finalizzata all'utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

Capo VII – Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 27 Parametri urbanistici ed edilizi.

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento urbanistico edilizio comunale, delle Norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico comunale (Puc) e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli 28 e 29. Si considerano parametri urbanistici ed edilizi quelli espressamente prescritti come tali dalle Norme tecniche di attuazione, ai fini dell'attuazione delle previsioni del Piano urbanistico comunale (Puc).

Art. 28 – Parametri urbanistici.

28. a Superficie territoriale (S.t.).

Espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di una determinata parte del territorio; è comprensiva di tutte le superfici fondiari e delle superfici destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie ancorché sottoposte a vincoli o limitazioni di qualsiasi natura.

28. b Superficie fondiaria (S.f.).

Espressa in metri quadrati, è la parte della superficie territoriale destinata alla realizzazione dei singoli interventi edilizi, al netto, quindi delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

28. c Indice di fabbricabilità territoriale (I.f.t.).

E' l'indice che esprime il rapporto, mc/mq, tra il volume lordo fabbricabile e la superficie territoriale.

28. d Indice di fabbricabilità fondiario (I.f.f.).

E' l'indice che esprime il rapporto, mc./mq., tra il volume lordo fabbricabile e la superficie fondiaria.

28. e Edificabilità territoriale (E.t.).

E' un indice che esprime il rapporto, mq/mq, tra la superficie lorda edificabile e la superficie territoriale.

28. f Edificabilità fondiaria (E.f.).

E' indice che esprime il rapporto, mq/mq, tra la superficie lorda edificabile e la superficie fondiaria.

28. g Superficie lorda edificabile.

Espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici lorde delle singole unità immobiliari che compongono un edificio misurate secondo i criteri appresso specificati.

La superficie lorda delle unità immobiliari a destinazione non residenziale è data dalla somma delle superfici di tutti i locali principali ed accessori che compongono la stessa unità immobiliare, con la sola esclusione delle superfici impegnate da impianti tecnologici.

La superficie lorda delle unità immobiliari a destinazione residenziale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali autorimesse, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento;

c) della superficie dei balconi, terrazzi e porticati per la parte eccedente il 30 per cento delle superfici di cui alla lettera a), nella misura del 20 per cento;

d) dello spessore dei muri di divisione interna e di chiusura perimetrale.

Nella determinazione delle superfici lorde sono computate le parti dei locali posti nel sottotetto aventi una altezza superiore a ml 2,40, le parti aventi una altezza compresa tra i ml 1,40 e ml 2,40 sono computate come previsto alla precedente lettera b), le parti del sottotetto aventi una altezza inferiore ai ml 1,40 non concorrono alla formazione della superficie lorda.

Nella determinazione della superficie lorda delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie lorda di un fabbricato comprendente più unità immobiliari è data dalla somma delle superfici lorde dalle singole unità immobiliari e delle superfici lorde condominiali, quali gli androni, le scale, ballatoi, vani ascensore, porticati, valutate in misura del 50%.

28. h Superficie coperta (S.c.).

Espressa in metri quadrati, è la proiezione sul lotto fondiario delle superfici lorde edificate, a qualsiasi piano si trovino.

28. i Lotto fondiario. (L.f.)

E' l'entità di terreno utilizzata per la realizzazione di un singolo intervento edilizio; può essere non edificata o parzialmente o totalmente edificato, comprende una parte coperta da un edificio e parti impegnate da funzioni pertinenziali dello stesso edificio.

28. l Lotto minimo d'intervento (L.m.i.).

Espresso in metri quadrati, è la superficie minima di terreno necessaria per attuare un intervento edilizio.

Art. 29 – Parametri edilizi.

29. a Rapporto di copertura (R.c.).

E' l'indice che esprime il rapporto, mq/mq, tra la superficie coperta e la superficie del lotto fondiario.

29. b Piano interrato.

E' il piano del fabbricato nel quale una aliquota della superficie complessiva delle pareti perimetrali maggiore del 50% risulta interrata.

29. c Piano seminterrato.

E' il piano del fabbricato nel quale una aliquota della superficie complessiva delle pareti perimetrali minore del 50% risulta interrata.

29. d Piano sottotetto.

E' la parte del piano del fabbricato il cui soffitto coincide con l'intradosso del solaio di copertura, ovvero delle falde del tetto, avente una altezza superiore a ml. 2,40.

29. e Volume lordo edificabile (V.l.e.).

Misurato in metri cubi, è il prodotto tra la superficie lorda edificabile e la altezza interpiano. Per gli edifici composti da più piani il volume lordo complessivo è la somma dei volumi lordi dei singoli piani escluso il solo piano interrato.

Art. 30 – Distanze ed altezze.

30. a Distanza dai confini.

Espressa in metri lineari, è la misura minima tra la proiezione del fabbricato, compresi sporti e balconi (con la sola esclusione degli aggetti di copertura, quali cornicioni e pensiline, inferiori a ml. 0,90), e il confine del lotto fondiario.

30. b Distanza dal filo stradale.

Espressa in metri lineari, è la misura minima tra la proiezione del fabbricato, compresi sporti e balconi (con la sola esclusione degli aggetti di copertura, quali cornicioni e pensiline, inferiori a ml. 0,90), e il filo delle strade e degli spazi pubblici, anche pedonali.

30. c Distanza dai fabbricati.

Espressa in metri lineari, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche i balconi aperti (con la sola esclusione degli aggetti di copertura, quali cornicioni e pensiline, inferiori a ml. 0,90).

30. d Fronti dei fabbricati.

Sono i piani verticali, coincidenti con le superfici esterne delle murature di tamponamento del fabbricato, compresi tra linea della loro intersezione con i piani di campagna preesistenti all'intervento edilizio e la linea della loro intersezione con i piani contenenti le superfici esterne delle opere di copertura del fabbricato.

30. e Altezza del fabbricato.

Espressa in metri lineari, è la somma delle altezze interpiano compreso il piano seminterrato ed il piano sottotetto.

30. f Altezza dei fronti dei fabbricati.

Espressa in metri lineari, è la misura massima presa dal piede di ciascun fronte sino al punto più alto del fronte stesso.

30. g Altezza di interpiano.

Misurata in metri lineari, è la distanza tra le superfici di calpestio di due piani sovrapposti di un edificio.

30. h Altezza del piano sottotetto.

Misurata in metri lineari, è la distanza media tra il piano di calpestio del locale sottotetto e l'estradosso del piano di copertura.

Capo IX – Interventi.

Art. 31 – Definizione degli interventi.

L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme del Piano urbanistico comunale (Puc), oltre che alla disciplina del presente Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec).

Gli interventi normati dal presente Regolamento sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Restauro.

I Pua (Piani urbanistici attuativi) ed il Ruec possono stabilire ulteriori qualificazioni e precisazioni alle categorie d'intervento sopra elencate e definite, senza che ciò comporti variante al Puc approvato.

Art. 32 – Interventi di manutenzione ordinaria.

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 33 – Interventi di manutenzione straordinaria.

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Art. 34 – Interventi di risanamento conservativo.

Si definiscono interventi di risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 35 – Interventi di ristrutturazione edilizia.

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e nella ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 36 – Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed 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.

Tali interventi sono subordinati ad un piano urbanistico di attuazione di iniziativa pubblica o privata, approvato dal Comune.

Art. 37 – Interventi di restauro.

Si definiscono interventi di restauro gli interventi rivolti a mantenere l'integrità materiale del bene da restaurare ed ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Il restauro comprende gli interventi di miglioramento strutturale.

Art. 38 – Interventi di nuova costruzione.

Si definiscono interventi di nuova costruzione tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite negli articoli precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- e. 1) la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- e. 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e. 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo edificato;
- e. 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;

- e. 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero, che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e. 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo edificato.

Capo X – Destinazioni d'uso ed usi consentiti nelle zone omogenee del Puc

Art. 39 – Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono identificate e classificate come segue:

- a.1:** abitazioni ordinarie e collettive;
- a.2:** abitazioni a servizio delle attività agricole;
- a.3:** abitazioni a servizio delle attività produttive;
- a.4:** abitazioni a servizio delle attività direzionali e commerciali;
- a.5:** abitazioni a servizio delle scuole e degli impianti sportivi;
- a.6:** funzioni accessorie pertinenziali alle abitazioni, servizi ed attrezzature di uso comune delle abitazioni;

- b.1:** studi professionali, laboratori sanitari ed ambulatori, agenzie assicurative, immobiliari, turistiche, sportelli bancari, altre strutture dedicate alla fornitura di beni e servizi alle persone ed alle imprese con meno di 20 addetti;
- b.2:** uffici pubblici e privati con meno di 20 addetti;
- b.3:** uffici ed istituti pubblici e privati, strutture per la fornitura di beni e servizi con più di 20 addetti;
- b.4:** strutture sanitarie, per poliambulatori, per pronto soccorso, per guardia medica, case di cura e similari;
- b.5:** strutture per la protezione civile, per la prevenzione incendi ed in genere per la sicurezza pubblica;

- c.1:** locali per la ristorazione e bar;
- c.2:** negozi per la vendita al dettaglio o di vicinato;
- c.3:** medie strutture di vendita;
- c.4:** grandi strutture di vendita;
- c.5:** centri commerciali;
- c.6:** funzioni accessorie al commercio, depositi ed uffici connessi alla attività commerciale;

- d.1:** artigianato di servizio e di produzione compatibile con la residenza;
- d.2:** artigianato di servizio e di produzione non compatibile con la residenza;
- d.3:** funzioni accessorie all'artigianato, depositi ed uffici connessi con l'attività artigianale;
- e.1:** per la coltivazione e la produzione agricola;
- e.2:** impianti per la produzione e la commercializzazione dei prodotti agricoli;
- e.3:** attività recettive e per la ristorazione di tipo agriturismo;
- e.4:** serre e manufatti provvisori per la produzione agricola;
- e.5:** stalle, scuderie ed in genere strutture per il ricovero degli animali;

- f.1:** strutture logistiche e depositi all'aperto dedicati al commercio ed alla produzione di beni e servizi;
- f.2:** strutture logistiche e depositi al coperto dedicati al commercio ed alla produzione di beni e servizi;

- g.1:** attività culturali, ricreative, associative, formative, per lo spettacolo ed il tempo libero;

- h.1:** alberghi, residenze turistiche;
- h.2:** pensioni, locande, collegi;
- h.3:** spazi recettivi aperti e manufatti di servizio;
- h.4:** attività convegnistiche ed espositive;

- i.1:** parcheggi ordinari all'aperto;
- i.2:** autorimesse ordinarie pubbliche e private, autosilos;
- i.3:** autorimesse, parcheggi specialistici;
- i.4:** stazioni aeroportuali, metropolitane, ferrovie, per le autolinee;
- i.5:** impianti e funzioni accessorie connesse al servizio per la mobilità di uomini e merci;
- i.6:** impianti di stoccaggio e distribuzione dei carburanti;
- i.7:** attività commerciali, officine e servizi connessi agli impianti di distribuzione dei carburanti;

- l.1:** asili nido e scuole materne;
- l.2:** istruzione inferiore;
- l.3:** istruzione superiore;
- l.4:** centri di ricerca e di formazione professionale;
- m.1:** musei, teatri, cinematografi, installazioni multimediali e centri informatici;
- m.2:** attività collettive e gestione pubblica e privata, centri sociali ed autogestiti;
- m.3:** mercati e centri per l'ambulantato e per il commercio al dettaglio su aree pubbliche;
- m.4:** chiese, centri parrocchiali e strutture per i culti religiosi;
- m.5:** caserme, strutture per la sicurezza e la vigilanza;
- m.6:** attività di assistenza e di volontariato;

- n.1:** impianti sportivi al coperto ed all'aperto;

- o.1:** parchi pubblici;
- o.2:** giardini pubblici, ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco;
- o.3:** giardini e verde privato;

- p.1:** cimitero;

- q.1:** impianti tecnologici per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per i rifiuti speciali;
- q.2:** impianti per l'erogazione dei servizi a rete;
- q.3:** impianti per le telecomunicazioni;

- r.1:** impianti per la produzione di beni e servizi;
- r.2:** industrie manifatturiere;
- r.3:** centri per la produzione e la commercializzazione di beni e servizi nei settori dell'informatica, delle telecomunicazioni ed in genere delle nuove tecnologie.

Art. 40 – Usi consentiti nella zona omogenea A.

Nella zona omogenea A sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza e con la valorizzazione urbana, culturale e turistica del centro storico. In particolare nella zona A sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- a.1:** abitazioni ordinarie e collettive;
- a.5:** abitazioni a servizio delle scuole e degli impianti sportivi;
- a.6:** funzioni accessorie pertinenti alle abitazioni, servizi ed attrezzature di uso comune delle abitazioni;
- b.1:** studi professionali, laboratori sanitari ed ambulatori, agenzie assicurative, immobiliari, turistiche, sportelli bancari, altre strutture dedicate alla fornitura di beni e servizi alle persone ed alle imprese con meno di 20 addetti;
- b.2:** uffici pubblici e privati con meno di 20 addetti;
- b.3:** uffici ed istituti pubblici e privati, strutture per la fornitura di beni e servizi con più di 20 addetti;
- c.1:** locali per la ristorazione e bar;
- c.2:** negozi per la vendita al dettaglio o di vicinato;

- c.3:** medie strutture di vendita;
- d.1:** artigianato di servizio e di produzione compatibile con la residenza;
- d.3:** funzioni accessorie all'artigianato, depositi ed uffici connessi con l'attività artigianale;
- g.1:** attività culturali, ricreative, associative, formative, per lo spettacolo ed il tempo libero;
- h.1:** alberghi, residenze turistiche;
- h.2:** pensioni, locande, collegi;
- h.4:** attività convegnistiche ed espositive;
- i.1:** parcheggi ordinari all'aperto;
- i.2:** autorimesse ordinarie pubbliche e private,
- i.5:** impianti e funzioni accessorie connesse al servizio per la mobilità di uomini e merci;
- l.1:** asili nido e scuole materne;
- l.2:** istruzione inferiore;
- l.3:** istruzione superiore;
- l.4:** centri di ricerca e di formazione professionale;
- m.1:** musei, teatri, cinematografi, installazioni multimediali e centri informatici;
- m.2:** attività collettive e gestione pubblica e privata, centri sociali ed autogestiti;
- m.3:** mercati e centri per l'ambulantato e per il commercio al dettaglio su aree pubbliche;
- m.4:** chiese, centri parrocchiali e strutture per i culti religiosi;
- m.5:** caserme, strutture per la sicurezza e la vigilanza;
- m.6:** attività di assistenza e di volontariato;
- n.1:** impianti sportivi al coperto ed all'aperto;
- o.1:** parchi pubblici;
- o.2:** giardini pubblici, ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco;
- o.3:** giardini e verde privato;
- q.2:** impianti per l'erogazione dei servizi a rete;
- r.3:** centri per la produzione e la commercializzazione di beni e servizi nei settori dell'informatica, delle telecomunicazioni ed in genere delle nuove tecnologie.

Tra gli interventi di cui alle precedenti lettere b), c) e d) sono comprese le opere finalizzate al cambiamento della destinazione d'uso delle superfici residenziali e, in particolare, di quelle poste a piano terra o ammezzato da destinare alle attività commerciali e di servizio funzionali alla valorizzazione urbana, culturale e turistica del centro storico, nonché delle superfici poste nel sottotetto da destinare alla residenza.

Art. 41 – Usi consentiti nelle zone omogenee B.

Nelle zone omogenee B sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, e cioè tutte le attività e le funzioni che non inducono fattori di inquinamento o di molestia di tipo acustico, atmosferico o elettromagnetico non tollerabili in un ambiente urbano a prevalente funzione residenziale.

In particolare nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- a.1:** abitazioni ordinarie e collettive;
- a.5:** abitazioni a servizio delle scuole e degli impianti sportivi;
- a.6:** funzioni accessorie pertinenti alle abitazioni, servizi ed attrezzature di uso comune delle abitazioni;
- b.1:** studi professionali, laboratori sanitari ed ambulatori, agenzie assicurative, immobiliari, turistiche, sportelli bancari, altre strutture dedicate alla fornitura di beni e servizi alle persone ed alle imprese con meno di 20 addetti;
- b.2:** uffici pubblici e privati con meno di 20 addetti;
- b.3:** uffici ed istituti pubblici e privati, strutture per la fornitura di beni e servizi con più di 20 addetti;
- b.4:** strutture sanitarie, per poliambulatori, per pronto soccorso, per guardia medica, case di cura e similari;
- b.5:** strutture per la protezione civile, per la prevenzione incendi ed in genere per la sicurezza pubblica;
- c.1:** locali per la ristorazione e bar;
- c.2:** negozi per la vendita al dettaglio o di vicinato;

- c.3:** medie strutture di vendita;
- c.6:** funzioni accessorie al commercio, depositi ed uffici connessi alla attività commerciale;
- d.1:** artigianato di servizio e di produzione compatibile con la residenza;
- d.3:** funzioni accessorie all'artigianato, depositi ed uffici connessi con l'attività artigianale;
- g.1:** attività culturali, ricreative, associative, formative, per lo spettacolo ed il tempo libero;
- h.1:** alberghi, residenze turistiche;
- h.2:** pensioni, locande, collegi;
- h.4:** attività convegnistiche ed espositive;
- i.1:** parcheggi ordinari all'aperto;
- i.2:** autorimesse ordinarie pubbliche e private;
- i.5:** impianti e funzioni accessorie connesse al servizio per la mobilità di uomini e merci;
- l.1:** asili nido e scuole materne;
- l.2:** istruzione inferiore;
- l.3:** istruzione superiore;
- l.4:** centri di ricerca e di formazione professionale;
- m.1:** musei, teatri, cinematografi, installazioni multimediali e centri informatici;
- m.2:** attività collettive e gestione pubblica e privata, centri sociali ed autogestiti;
- m.3:** mercati e centri per l'ambulantato e per il commercio al dettaglio su aree pubbliche;
- m.4:** chiese, centri parrocchiali e strutture per i culti religiosi;
- m.5:** caserme, strutture per la sicurezza e la vigilanza;
- m.6:** attività di assistenza e di volontariato;
- n.1:** impianti sportivi al coperto ed all'aperto;
- o.1:** parchi pubblici;
- o.2:** giardini pubblici, ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco;
- o.3:** giardini e verde privato;
- q.2:** impianti per l'erogazione dei servizi a rete;
- r.3:** centri per la produzione e la commercializzazione di beni e servizi nei settori dell'informatica, delle telecomunicazioni ed in genere delle nuove tecnologie.

Tra gli interventi di cui alle precedenti lettere b), c) e d) sono comprese le opere finalizzate al cambiamento della destinazione d'uso e, in particolare, delle superfici poste a piano terra o ammezzato da destinare alle attività commerciali e di servizio integrate alla residenza, nonché delle superfici poste nel sottotetto da destinare alla residenza.

Art. 42 – Usi consentiti nelle zone omogenee C.

Nelle zone omogenee C sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, e cioè tutte le attività e le funzioni che non inducono fattori di inquinamento acustico o atmosferico o elettromagnetico non tollerabili in un ambiente a prevalente funzione residenziale.

In particolare nelle zone C sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- a.1:** abitazioni ordinarie e collettive;
- a.5:** abitazioni a servizio delle scuole e degli impianti sportivi;
- a.6:** funzioni accessorie pertinenti alle abitazioni, servizi ed attrezzature di uso comune delle abitazioni;
- b.1:** studi professionali, laboratori sanitari ed ambulatori, agenzie assicurative, immobiliari, turistiche, sportelli bancari, altre strutture dedicate alla fornitura di beni e servizi alle persone ed alle imprese con meno di 20 addetti;
- b.2:** uffici pubblici e privati con meno di 20 addetti;
- b.3:** uffici ed istituti pubblici e privati, strutture per la fornitura di beni e servizi con più di 20 addetti;
- b.4:** strutture sanitarie, per poliambulatori, per pronto soccorso, per guardia medica, case di cura e similari;
- b.5:** strutture per la protezione civile, per la prevenzione incendi ed in genere per la sicurezza pubblica;
- c.1:** locali per la ristorazione e bar;
- c.2:** negozi per la vendita al dettaglio o di vicinato;

- c.3:** medie strutture di vendita;
- d.1:** artigianato di servizio e di produzione compatibile con la residenza;
- d.3:** funzioni accessorie all'artigianato, depositi ed uffici connessi con l'attività artigianale;
- g.1:** attività culturali, ricreative, associative, formative, per lo spettacolo ed il tempo libero;
- h.1:** alberghi, residenze turistiche;
- h.2:** pensioni, locande, collegi;
- h.4:** attività convegnistiche ed espositive;
- i.1:** parcheggi ordinari all'aperto;
- i.2:** autorimesse ordinarie pubbliche e private;
- l.1:** asili nido e scuole materne;
- l.2:** istruzione inferiore;
- l.3:** istruzione superiore;
- l.4:** centri di ricerca e di formazione professionale;
- m.1:** musei, teatri, cinematografi, installazioni multimediali e centri informatici;
- m.2:** attività collettive e gestione pubblica e privata, centri sociali ed autogestiti;
- m.3:** mercati e centri per l'ambulantato e per il commercio al dettaglio su aree pubbliche;
- m.4:** chiese, centri parrocchiali e strutture per i culti religiosi;
- m.5:** caserme, strutture per la sicurezza e la vigilanza;
- m.6:** attività di assistenza e di volontariato;
- n.1:** impianti sportivi al coperto ed all'aperto;
- o.1:** parchi pubblici;
- o.2:** giardini pubblici, ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco;
- o.3:** giardini e verde privato;
- q.2:** impianti per l'erogazione dei servizi a rete;
- r.3:** centri per la produzione e la commercializzazione di beni e servizi nei settori dell'informatica, delle telecomunicazioni ed in genere delle nuove tecnologie.

Art. 43 – Usi consentiti nelle zone omogenee D.

Il Puc individua zone omogenee D destinate alle attività artigianali ed industriali, identifica con la sigla D.t. quelle destinate alle attività turistiche e commerciali e con la sigla D.i 16 la esistente area industriale.

Nelle **zone omogenee D**, non destinate alle attività produttive nel settore del turismo, sono ammessi gli insediamenti di tipo industriale, artigianale, commerciale, logistico e per la fornitura di servizi.

In particolare nelle zone D sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- a.3:** abitazioni a servizio delle attività produttive;
- b.1:** studi professionali, laboratori sanitari ed ambulatori, agenzie assicurative, immobiliari, turistiche, sportelli bancari, altre strutture dedicate alla fornitura di beni e servizi alle persone ed alle imprese con meno di 20 addetti;
- b.2:** uffici pubblici e privati con meno di 20 addetti;
- c.1:** locali per la ristorazione e bar;
- c.2:** negozi per la vendita al dettaglio o di vicinato;
- c.3:** medie strutture di vendita;
- c.4:** grandi strutture di vendita;
- c.5:** centri commerciali;
- d.1:** artigianato di servizio e di produzione compatibile con la residenza;
- d.2:** artigianato di servizio e di produzione non compatibile con la residenza;
- d.3:** funzioni accessorie all'artigianato, depositi ed uffici connessi con l'attività artigianale;
- e.2:** impianti per la produzione e la commercializzazione dei prodotti agricoli;
- f.1:** strutture logistiche e depositi all'aperto dedicati al commercio ed alla produzione di beni e servizi;
- f.2:** strutture logistiche e depositi al coperto dedicati al commercio ed alla produzione di beni e servizi;
- i.1:** parcheggi ordinari all'aperto;
- i.2:** autorimesse ordinarie pubbliche e private, autosilos;
- i.3:** autorimesse, parcheggi specialistici;

- i.5:** impianti e funzioni accessorie connesse al servizio per la mobilità di uomini e merci;
- i.6:** impianti di stoccaggio e distribuzione dei carburanti;
- i.7:** attività commerciali, officine e servizi connessi agli impianti di distribuzione dei carburanti;
- n.1:** impianti sportivi al coperto ed all'aperto;
- o.1:** parchi pubblici;
- o.2:** giardini pubblici, ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco;
- q.1:** impianti tecnologici per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per i rifiuti speciali;
- q.2:** impianti per l'erogazione dei servizi a rete;
- r.1:** impianti per la produzione di beni e servizi;
- r.2:** industrie manifatturiere;
- r.3:** centri per la produzione e la commercializzazione di beni e servizi nei settori dell'informatica, delle telecomunicazioni ed in genere delle nuove tecnologie.

Nelle **zone omogenee D.t**, destinate al commercio, alle attività ed ai servizi per il turismo, sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- c.1:** locali per la ristorazione e bar;
- c.2:** negozi per la vendita al dettaglio o di vicinato;
- c.3:** medie strutture di vendita;
- c.5:** centri commerciali;
- c.6:** funzioni accessorie al commercio, depositi ed uffici connessi alla attività commerciale;
- h.1:** alberghi, residenze turistiche;
- h.2:** pensioni, locande, collegi;
- h.3:** spazi recettivi aperti e manufatti di servizio;
- h.4:** attività convegnistiche ed espositive;
- i.1:** parcheggi ordinari all'aperto;
- i.2:** autorimesse ordinarie pubbliche e private, autosilos;
- i.3:** autorimesse, parcheggi specialistici;
- i.5:** impianti e funzioni accessorie connesse al servizio per la mobilità di uomini e merci;
- i.6:** impianti di stoccaggio e distribuzione dei carburanti;
- i.7:** attività commerciali, officine e servizi connessi agli impianti di distribuzione dei carburanti;
- m.1:** musei, teatri, cinematografi, installazioni multimediali e centri informatici;
- o.2:** giardini pubblici, ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco;
- o.3:** giardini e verde privato;

Nelle **zone omogenee D.t** sono ammesse, inoltre, le destinazioni di cui alla lettera a.4 (abitazioni a servizio delle attività direzionali e commerciali) in misura non eccedente i 120 mq. di s.l.p. per ciascun insediamento produttivo.

Nella **zona omogenea D.i.16** sono consentiti esclusivamente insediamenti artigianali ed industriali di piccola, media e grande dimensione.

Art. 44 – Usi consentiti nelle zone omogenee E.

Il Puc classifica come zone omogenee E, in relazione alle destinazioni colturali in atto, le zone E.1, le zone E.2, le zone E.v sottoposte a vincolo di rispetto ambientale ed, infine, le zone B.r, quali aree agricole impegnate da aggregazioni di insediamenti rurali.

Nelle zone E, negli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del Puc, ovvero per quelli ai quali alla stessa data è stata rilasciata la Concessione edilizia o il Permesso di costruire, sono ammesse le destinazioni d'uso, non abitative, consentite nelle zone omogenee D e D.t elencate nel precedente art. 43. Al fine di assicurare il consolidamento e lo sviluppo delle attività produttive e turistiche, nonché per conseguire l'andamento funzionale e produttivo degli impianti, negli stessi insediamenti sono consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d) del precedente art. 39.

Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione nei limiti della realizzazione di nuove superfici lorde edificabili non superiori al 25% delle superfici lorde esistenti alla data di

adozione del Puc e fino ad una massimo di 400 mq e, comunque, nel rispetto dei parametri urbanistici fissati nel precedente articolo per le zone D e D.t., calcolati in rapporto alla superficie del terreno asservito all'atto del rilascio del Permesso a costruire dell'edificio preesistente.

Nelle **zone omogenee E.1**, classificate dalla carta degli usi agricoli come aree boschive, pascolive ed incolte, sono ammessi interventi di nuova costruzione solo se funzionali alla produzione agricola o destinati alla abitazione del conduttore dell'azienda agricola.

In particolare sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- a.2:** abitazioni a servizio delle attività agricole;
- e.1:** per la coltivazione e la produzione agricola;
- e.2:** impianti per la produzione e la commercializzazione dei prodotti agricoli;
- e.3:** attività recettive e per la ristorazione di tipo agriturismo;
- e.4:** serre e manufatti provvisori per la produzione agricola;
- e.5:** stalle, scuderie ed in genere strutture per il ricovero degli animali.

Nelle **zone omogenee E.1**, inoltre, sono ammessi gli allevamenti zootecnici.

Nelle **zone omogenee E.2**, classificate dalla carta degli usi agricoli come aree seminate e a frutteto, nonché seminate irrigue, sono ammessi interventi di nuova costruzione solo se funzionali alla produzione agricola o destinati alla abitazione del conduttore dell'azienda agricola. In particolare sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- a.2:** abitazioni a servizio delle attività agricole;
- e.1:** per la coltivazione e la produzione agricola;
- e.2:** impianti per la produzione e la commercializzazione dei prodotti agricoli;
- e.3:** attività recettive e per la ristorazione di tipo agriturismo;
- e.4:** serre e manufatti provvisori per la produzione agricola;
- e.5:** stalle, scuderie ed in genere strutture per il ricovero degli animali.

Nelle **zone omogenee E.2**, inoltre, sono ammessi gli allevamenti zootecnici.

Nei terreni limitrofi alle strade regionali 19 ter e 94 nonché alla strada provinciale n. 268 sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- c.1:** locali per la ristorazione e bar;
- c.2:** negozi per la vendita al dettaglio o di vicinato;
- d.1:** artigianato di servizio e di produzione compatibile con la residenza;
- d.2:** artigianato di servizio e di produzione non compatibile con la residenza;
- d.3:** funzioni accessorie all'artigianato, depositi ed uffici connessi con l'attività artigianale;
- g.1:** attività culturali, ricreative, associative, formative, per lo spettacolo ed il tempo libero;
- h.1:** alberghi, residenze turistiche;
- i.1:** parcheggi ordinari all'aperto;
- i.6:** impianti di stoccaggio e distribuzione dei carburanti;
- o.1:** parchi pubblici;
- o.2:** giardini pubblici, ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco;

Nelle **zone omogenee E.v**, agricole sottoposte a vincolo di rispetto ambientale, sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- a.2:** abitazioni a servizio delle attività agricole;
- e.1:** per la coltivazione e la produzione agricola;
- e.4:** serre e manufatti provvisori per la produzione agricola.

I manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del Puc possono, altresì, avere le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee B, elencate al precedente art. 41.

Nelle **zone omogenee B.r**, agricole impegnate da aggregazioni di insediamenti rurali, sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- **ad usi abitativi:**
 - a.1:** abitazioni ordinarie e collettive;
 - a.2:** abitazioni a servizio delle attività agricole.

- **funzioni connesse con le residenze:**
 - b.1:** studi professionali, laboratori sanitari ed ambulatori, agenzie assicurative, immobiliari, turistiche, sportelli bancari, altre strutture dedicate alla fornitura di beni e servizi alle persone ed alle imprese con meno di 20 addetti;
 - c.1:** locali per la ristorazione e bar;
 - c.2:** negozi per la vendita al dettaglio o di vicinato;
 - d.1:** artigianato di servizio e di produzione compatibile con la residenza;
 - g.1:** attività culturali, ricreative, associative, formative, per lo spettacolo ed il tempo libero;
 - i.1:** parcheggi ordinari all'aperto;
 - i.2:** autorimesse ordinarie pubbliche e private, autosilos;
 - l.1:** asili nido e scuole materne;
 - l.2:** istruzione inferiore;
 - m.2:** attività collettive e gestione pubblica e privata, centri sociali ed autogestiti;
 - m.4:** chiese, centri parrocchiali e strutture per i culti religiosi;
 - n.1:** impianti sportivi al coperto ed all'aperto;
 - o.2:** giardini pubblici, ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco;
 - o.3:** giardini e verde privato.

- **in misura compatibile con la residenza:**
 - e.1:** per la coltivazione e la produzione agricola;
 - e.2:** impianti per la produzione e la commercializzazione dei prodotti agricoli;
 - e.3:** attività recettive e per la ristorazione di tipo agriturismo;
 - e.5:** stalle, scuderie ed in genere strutture per il ricovero degli animali.

Art. 45 – Usi consentiti nelle zone omogenee F.

Il Puc classifica come zone omogenee F le aree destinate a parco, alla istruzione superiore e ai servizi generali.

In particolare sono zone omogenee F:

- a. il parco archeologico urbano;
- b. l'area destinata al Liceo scientifico;
- c. il Cimitero comunale;
- d. l'area destinata al campo sportivo comunale;
- e. le aree occupate dal centro sociale e dalla sede della Comunità montana.

Capo XI – Aree di uso pubblico.

Art. 46 – Classificazione degli standards previsti dal Puc.

Il Puc assicura una dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'art. 17 della Legge 06.08.'67, n.765 e nei rapporti prescritti dal D.m. 02.04.1968, n.1444 e dalla Legge regionale 20.03.1982, n. 14.

Art. 47 – Realizzazione e cessione degli standards.

Con il programma triennale delle opere pubbliche e con i Piani urbanistici di attuazione il Comune provvede a specificare la destinazione d'uso delle singole aree pubbliche individuate dal Puc. Tale destinazione può essere compresa tra le funzioni ed i servizi pubblici indicati dal citato D.m. 1444/68 e dalla L.r. 14/82, ovvero individuare altre funzioni e servizi pubblici.

Una quota pari ad un ventesimo delle aree pubbliche deve essere destinato agli edifici di culto. Una aliquota non inferiore al 10% delle aree pubbliche complessive è destinata a parcheggio. Il Comune può approvare un "piano di servizi" in maniera da organizzare in sistemi le attrezzature disponibili ed in progetto e di integrarne le funzioni.

Nella **zona omogenea A** il Puc individua un ambito, comprendente il Parco archeologico urbano, la cui conformazione è progettata da un Piano urbanistico di attuazione. Tali aree concorrono al soddisfacimento delle dotazioni standard di spazi pubblici per la zona A.

Nella zona A, inoltre, sono ammessi tutti gli interventi edilizi e d'urbanizzazione quali ristrutturazione e formazione di spazi pubblici destinati a piazze, a verde attrezzato e per il tempo libero. L'esecuzione di tali opere è subordinata ai preventivi pareri favorevoli della Soprintendenza archeologica delle province di Salerno, Avellino e Benevento e della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della provincia di Salerno.

Nelle **zone omogenee B**, per ogni metro cubo, sia destinato alla residenza che alle altre attività annesse, è assicurata la disponibilità di un'area pubblica, destinata agli spazi aperti e alla costruzione delle scuole e delle attrezzature pubbliche, superiore a 0,20 mq.

Il Puc, inoltre, individua e delimita le aree pubbliche destinate alla formazione di spazi, di parcheggi e di attrezzature pubbliche per le zone omogenee Ba, Bb, Bc, Bd, nella misura superiore ai minimi fissati dal D.m. 1444/68 e dalla L.r. 14/82.

Nelle **zone omogenee C** una quota della superficie territoriale non inferiore a 0,20 mq. per ogni metro cubo edificabile è destinata ad area pubblica per la formazione degli spazi pubblici e la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e alla costruzione delle scuole.

Nelle **zone omogenee D** il 10% delle superfici complessive deve essere destinato a spazi pubblici.

Nelle **zone omogenee D.t**, per ogni metro quadrato di superficie lorda edificabile, destinata alle attività turistiche, commerciali o direzionali, deve essere assicurata una disponibilità di aree pubbliche, destinate a parcheggi, verde e attrezzature pubbliche, superiore a 0,80 mq.

Nella **zona omogenea D.i.16** le aree destinate a parcheggio all'interno dei lotti dovranno assicurare una superficie non inferiore a 15 mq. per addetto e comunque dovranno avere una superficie complessiva non inferiore al 40% della superficie coperta. Dalla superficie da destinare a parcheggio nel lotto potrà essere detratta quella eventualmente destinata ad autorimessa ricavata nel piano interrato. La superficie di un lotto non occupata da fabbricati, da manufatti accessori, dalla viabilità interna e da parcheggi sarà sistemata a verde con alberature di medio ed alto fusto nel rapporto minimo di cento piante per ettaro.

Per tali piantumazioni si dovrà prevedere una distanza minima di rispetto dai confini non inferiore a ml. 2,50 e per i lati prospicienti gli incroci viari di almeno ml.15.

Nelle **zone omogenee B.r.** una quota della superficie territoriale non inferiore a 0,20 mq. per ogni metro cubo edificabile è destinata ad area pubblica per la formazione degli spazi pubblici e la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Art. 48 – Aree a parcheggio.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al Puc ed ai Pua.

Nelle aree libere di proprietà privata è consentita la realizzazione di parcheggi di pertinenza di unità immobiliari site nel raggio di 500 ml. dalle stesse proprietà immobiliari. Il Comune può richiedere che il soprassuolo di tali parcheggi interrati venga destinato a spazio di uso pubblico.

Il Comune può concedere la realizzazione di parcheggi di pertinenza di unità immobiliari site nel raggio di 500 ml. nel sottosuolo di aree pubbliche.

Tale concessione è effettuata con avviso di evidenza pubblica e regolata da apposita convenzione che deve prevedere la sistemazione delle aree superficiali destinate ad usi pubblici.

Restano in ogni caso fermi i vincoli di tutela dei beni storici e dell'ambiente, nonché quelli inerenti le caratteristiche idrogeologiche dei terreni.

Capo XII – Norme transitorie e finali.

Art. 49 Procedimenti edilizi in corso.

I procedimenti relativi all'attività edilizia, i cui lavori alla data di entrata in vigore del presente Ruec sono in corso, seguono le disposizioni contenute nei rispettivi Titoli abilitativi.

Ai fini del presente comma il procedimento si intende in corso qualora abbiano avuto inizio i relativi lavori, ovvero sia stato rilasciato il Titolo abilitativo o comunicato per iscritto il parere favorevole del Responsabile del procedimento al rilascio del Titolo abilitativo.

I programmi costruttivi in itinere, ed in particolare quelli fruanti delle procedure di cui alla legge 219/81 e s.m.i. e quelli di edilizia residenziale pubblica, ancorché non siano stati rilasciati i Titoli abilitanti, seguono le norme previgenti.

Le opere pubbliche i cui progetti risultano approvati alla data di entrata in vigore del presente Ruec, si attuano secondo le relative previsioni progettuali.

I fabbricati in corso di costruzione alla data di approvazione del Ruec, anche quelli i cui termini per l'ultimazione dei lavori risultano decorsi, possono essere completati, in conformità del progetto a suo tempo assentito. Gli aventi titolo devono presentare apposita istanza entro due anni dall'entrata in vigore del Ruec; agli stessi il Comune assegnerà un nuovo termine per l'ultimazione dei lavori il quale non potrà essere superiore a 24 (ventiquattro) mesi dalla data di notifica dell'atto di assenso.

Art. 50 Entrata in vigore.

Ai sensi dell'art. 29 della l.r. 22.12.04, n. 16, il Ruec è adottato dal consiglio comunale e depositato presso la sede del comune. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale e con ulteriori forme di pubblicità determinate dal Comune.

Nel termine di trenta giorni dal deposito chiunque può presentare osservazioni al Ruec adottato. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale approva il Ruec, decidendo contestualmente in ordine alle osservazioni, sempre in coerenza con il Puc e le Nta.

Della approvazione è dato avviso mediante pubblicazione sul bollettino ufficiale della regione Campania. Copia integrale del Ruec è trasmessa alla provincia e depositata presso la casa comunale per la libera consultazione.

Il Ruec entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione della delibera di approvazione del Consiglio comunale sul Puc, ancorché risulti in vigore ed abbia efficacia il Puc ed abbia esecutività la delibera di approvazione degli Atti di programmazione di cui all'art 25 della l.r. 22.12.04, n. 16.

Parte II – Qualità edilizia ed urbana.

Capo I – Prescrizioni comuni agli edifici esistenti.

Art. 51 – Oggetto della tutela.

Il tessuto urbano storicizzato e il territorio nel suo insieme sono da considerarsi beni di valore culturale e ambientale che richiedono specifici criteri di tutela. Qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonica, tipologica e testimoniale è soggetto all'applicazione della regolamentazione compresa negli articoli contenuti nel presente titolo IV.

Art. 52 – Criteri metodologici generali.

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

Per il patrimonio edilizio, assoggettato alle disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali, approvato con decreto legislativo 29.1.1999 n. 490 in vigore dall'11.01.2000 e s.m.i., gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e manutenzione devono privilegiare la conservazione dei caratteri tipologici originari, garantendo sempre tutti i requisiti di abitabilità e di sicurezza in rapporto all'uso.

Più in generale l'attività progettuale, i cui contenuti e la cui articolazione variano in relazione alla classe, al tipo d'intervento e all'importanza dell'edificio, deve comprendere le seguenti fasi:

- a) lettura dell'edificio sotto l'aspetto storico, stilistico-formale, distributivo, morfologico, costruttivo e materico;
- b) identificazione delle invarianti tipologiche e individuazione delle trasformazioni reversibili o irreversibili, storicizzate o incongrue;
- c) definizione degli obiettivi del recupero;
- d) scelte progettuali;
- e) verifica dei risultati agli obiettivi.

Per gli interventi parziali, su singole unità immobiliari, l'intervento edilizio e le scelte progettuali devono tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

Negli adeguamenti strutturali (conservazione di solai lignei di pregio, volte strutturali, strutture complesse di coperture di pregio) è necessario un progetto di consolidamento che utilizzi tecniche appropriate che non confliggano con la metodologia del restauro conservativo.

Art. 53 – Abbaini e lucernari.

E' obbligatoria la conservazione e il restauro degli abbaini e dei lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. A tal fine si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviale, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.

Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela previste per gli abbaini.

Per quanto attiene, invece, i lucernari giacenti sul piano della falda è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico.

La costruzione di nuovi abbaini e lucernari è ammessa in funzione di dimostrate e reali esigenze funzionali.

Gli abbaini non devono interferire con le strutture principali di copertura, devono essere posizionati ad una distanza non inferiore di 1,50 ml. dalla linea di gronda e non devono essere più di uno sulla stessa linea di massima pendenza. Le loro dimensioni saranno in funzione dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti; in ogni caso per gli abbaini la dimensione esterna in larghezza non dovrà essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale.

I lucernari non devono interferire con le strutture principali di copertura e devono essere posizionati ad una distanza non inferiore di 1,50 ml. dalla linea di gronda, le dimensioni degli stessi dovranno essere previste in funzione delle strutture del coperto (interasse travetti) e non dovranno essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale.

Sia per gli abbaini che per i lucernari è vietato l'utilizzo di superfici vetrate di tipo specchiante.

Le parti in muratura degli abbaini e dei lucernari, se intonacate, devono essere tinteggiate con colori simili a quelli del manto di copertura su cui insistono.

Art. 54 – Coperture.

Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, con pendenza di falda non superiore al 50%, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le tipologie e le sagome delle coperture nonché i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono elementi architettonici della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Nelle porzioni di territorio cittadino la cui struttura urbana è riconosciuta dal Puc di interesse storico o ambientale, le coperture degli edifici devono essere previste in modo congruente ai caratteri del sito per quanto attiene al livello di imposta, alla tipologia, alla pendenza delle falde - che di massima dovrà risultare pari al 50% -, al manto di copertura, al tipo ed allo spessore del cornicione, alla presenza di additamenti, abbaini e volumi tecnici.

Negli edifici di interesse storico-architettonico i manti di copertura originari e tradizionali devono essere mantenuti e conservati o ripristinati. I manti di copertura tradizionali sono costituiti da:

- a) coppi;
- b) tegole marsigliesi limitate alla tipologia dell'architettura del primo novecento.

I manti di copertura possono essere coibentati o ventilati posizionando il sistema considerato idoneo sopra al tavolato originario nella forma più compatta possibile.

Le coperture piane, quando pertinenti al tipo edilizio, devono essere mantenute e trattate con pavimentazioni che si intonano cromaticamente con quelle tradizionali.

Art. 55 – Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori.

Le canne fumarie, di esalazione e ventilazione devono essere realizzate internamente all'edificio. Quando non sia possibile, queste possono essere realizzate su pareti non visibili dalla pubblica via, dovranno avere andamento verticale, preferibilmente in muratura, ed eventualmente essere realizzate in rame o in acciaio. E' buona regola il raggruppamento dei comignoli verso il colmo e, in ogni caso, l'utilizzo di materiali coerenti con l'architettura dell'edificio.

Per i torrini esalatori valgono le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali possono riproporre le forme; i materiali vanno scelti in accordo con l'architettura dell'edificio e possono essere anche metallici (rame, zinco, ecc.). E' in ogni caso vietato l'impiego di prefabbricati in cemento, fibrocemento, plastica o altro materiale estraneo alla tradizione.

Quando l'inserimento dell'extracorsa di ascensori emerge dalla falda il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con la forma, i materiali e i colori più pertinenti all'architettura e alla tipologia dell'edificio e del suo manto di copertura.

E' obbligatoria la conservazione e il restauro dei camini esistenti di tipologia storico-architettonico.

Art. 56 – Canali di gronda e pluviali.

I tetti, le terrazze, le pensiline e in generale, tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare danni ai rivestimenti delle facciate.

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

I canali di gronda e le pluviali, che negli edifici storici saranno realizzati in rame con sezione rispettivamente semicircolare e circolare, devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni o gli altri spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche, previa autorizzazione, nei civici canali fognari; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

Art. 57 – Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile.

Le antenne e parabole della radio e della televisione in linea generale devono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono essere, invece, ammesse collocazioni alternative – in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc. – quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Qualora vi sia la possibilità è preferibile installare un'antenna che accorpi più unità condominiali o isolati.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, ciò non sia possibile e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla pubblica via.

Non sono consentite le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi dovranno essere convogliati in appositi cavedi interni ovvero, per la loro sistemazione sulle facciate secondarie o vanelle interne, gli stessi potranno essere convogliati in appositi incassi ovvero canalizzati in tubi con le stesse caratteristiche materiche e formali delle discendenti pluviali, in modo da consentire un'ideale soluzione architettonica.

Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere posizionate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico, ed in luoghi interferenti con significativi elementi architettonici.

Gli impianti della rete della telefonia mobile non potranno essere posizionati su edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 articolo 2.

Art. 58 – Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici.

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà ammissibile:

- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti perimetrali (in muratura o in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
- quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura.

Art. 59 – Composizione architettonica e finitura delle facciate.

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario e i rapporti metrici degli elementi architettonici.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinare la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi le facciate potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima facciata e col tipo edilizio.

Il portico e tutti i suoi elementi: pilastri o colonne, soffitto, muro di sottoportico e pavimento vanno intesi come parte integrante la facciata pertanto gli interventi debbono ricondursi ai criteri di conservazione, ripristino e restauro con l'uso dei materiali tradizionali.

Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata con tramezzi, solai o altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici dei prospetti. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:

- a) i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti,

dovranno essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra; quote inferiori saranno ammissibili solamente quando ci si discosti di almeno 2.40 ml. dalla parete finestrata;

- b) le prescrizioni alla lettera precedente non si applicano nel caso di edifici di interesse storico-artistico o tipologico della veste architettonica particolare e caratterizzati da superfici vetrate di particolare estensione e locali di rilevante altezza. In tali casi qualsiasi modifica interna, dovrà comunque tenere conto prioritariamente della peculiarità dell'edificio e sarà ammessa solo quando pienamente compatibile con il medesimo.

Art. 60 – Intonaci.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci.

Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.

Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i cornicioni, le porzioni emergenti dalla copertura e in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate.

Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare e evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative e indicative, ferri battuti e qualsiasi altro elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà, inoltre, procedere obbligatoriamente alla rimozione di qualsiasi corpo non pertinente con l'impianto originario della facciata.

Art. 61 – Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale.

Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari e pertanto sono da adottare le tecniche proprie del restauro conservativo.

A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto:

- di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
- di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzia in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

Art. 62 – Murature a faccia vista.

I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione architettonica devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari. Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e,

ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dall'art. 61 per gli elementi in pietra naturale.

In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.

Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico-tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle muratura.

Le reintegrazioni ei paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire con il metodo cosiddetto "a cucì e scucì", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivocabile l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento.

Art. 63 – Tinteggiature.

Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori analoghi a quelli originari o storicizzati.

Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare sia frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori e i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura comunale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

Art. 64 – Serramenti esterni.

1. Serramenti d'oscuramento.

Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione architettonica comunale quando in accordo con l'architettura dell'edificio. Il colore dei serramenti, quando non altrimenti documentato, dovrà essere dedotto dalle tracce originali; in mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde, del marrone, o del grigio sempre in armonia con le partiture delle facciate.

2. Finestre e porte finestre.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione architettonica comunale. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di carattere tradizionale non risulti possibile sono consentiti infissi che risultino compatibili con quelli tradizionali considerando tali quelli in legno, ferro o alluminio con partiture simili a quelle originali e colori nei toni dei colori tradizionali.

3. Porte e portoni.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela nonché quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali – per foggia, materiale, colore e finitura superficiale – in modo da non alterare la composizione architettonica della facciata.

4. Serrande.

In corrispondenza delle vetrine di facciata sono ammesse serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, a lamiera forata o cieche. Nel caso di serramenti d'epoca (portelloni in legno, ferro e simili) è prescritta la conservazione dei medesimi.

5. Elementi in ferro.

In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti a regime di tutela quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici. Detti elementi – grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, ferri battuti in genere – non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

6. Vetrine e simili.

In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela; per dette vetrine sono ammessi i soli interventi di manutenzione e conservazione e nel caso di vetrinette preesistenti, che si compongono con la vetrina principale o distaccate ma coeve, ne è ammessa la conservazione con criteri di cui ai commi precedenti. Non sono ammesse e vanno eliminate quelle poste in facciata e addossate ai pilastri e nel sottoportico quando interrompono le partiture architettoniche dell'edificio. L'installazione di distributori automatici è ammessa solo sull'ambito della vetrina e solo nel caso in cui siano non sporgenti dal piano del vetro.

Art. 65- Tende frangisole.

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti a speciale tutela è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali. Le tende dovranno essere di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza, materiale e la colorazione dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

Le tende non dovranno occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti, le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce e rostre, ecc.

Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali; il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, un'altezza libera non inferiore a 2.10 ml. dal piano del marciapiede. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o

dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio, per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

Art. 66 – Insegne ed elementi di facciata.

In tutti gli edifici interessati dalle speciali norme di tutela le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

Negli edifici porticati non sono ammesse insegne a bandiera sulle facciate e nei sottoportici.

In linea generale è escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore ma, per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art. 67 – Impianti tecnologici di facciata.

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata e introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni seguenti:

1. Cavi elettrici e telefonici.

I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere postati in modo ordinato ed organico, al fine di rendere pienamente leggibile gli spartiti architettonici della facciata. In linea generale i cavi devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, i cavi devono essere disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità delle discendenti pluviali e quindi nascoste dalle medesime; devono essere disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano o altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.

In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di tutte le testimonianze di valore storico-artistico in genere.

Nel caso della presenza di cavi visibili all'esterno quest'ultimi dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che lo nasconde.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri descritti in precedenza.

2. Condutture di acqua, gas e simili.

Le condutture di acqua, gas e simili devono essere, ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, posate sotto traccia senza essere visibili all'esterno. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali e comunque non visibili dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad un'estremità della facciata, i genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad un'estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso

colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

3. Contatori.

In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò non risulti possibile può essere ammessa la collocazione del contatore in un'apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata con colore e forma da riprendere i caratteri e l'aspetto della facciata.

Art. 68 – Altri elementi di facciata.

1. Campanelli e citofoni.

L'apposizione di campanelli e citofoni deve avvenire, in genere, negli sguinci del portone d'ingresso; ove ciò non fosse possibile essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone d'ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

2. Cassette postali.

Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno degli edifici, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli. Quando non sia possibile adottare tale soluzione può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente sulla facciata, a fianco del portone, ma sempre ordinatamente posizionate.

E' ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni d'ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

3. Targhe indicati arti, mestieri e professioni.

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

Art. 69 – Cortili e giardini storici.

Tutti gli spazi scoperti, interni e esterni, di valore storico-artistico dovranno essere rigorosamente rispettati nel suolo e nel sottosuolo.

Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto e, in ogni caso, le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Gli elementi della pavimentazione, qualora rimossi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

Capo II – Prescrizioni comuni agli edifici di nuova costruzione.

Art. 70 – Criteri generali

La ridefinizione e il rinnovamento dell'aspetto urbano sono in gran parte affidati alle nuove costruzioni che devono perseguire il miglioramento delle condizioni insediative. Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e ai materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano e all'illuminazione.

Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici e di quelle dei fabbricati oggetto di ristrutturazione devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura e qualità atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, atti a garantire sicurezza e tali da inserirsi armonicamente nel circostante contesto urbano.

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale pubblicitario, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica e le reti telefoniche, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Non è consentita l'installazione di autorimesse prefabbricate e baracche in genere salvo quelle a carattere stagionale o provvisorio per le quali è necessario la preventiva autorizzazione comunale. Non sono altresì consentiti gli stenditoi visibili dagli spazi pubblici.

Lo Sue può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza lo Sue può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro, del buon ordine e della incolumità. In caso di rifiuto o di inadempienza lo Sue può provvedere d'ufficio a spese dell'interessato.

Art. 71 – Coperture, canali di gronda e pluviali.

Le coperture delle nuove costruzioni devono avere una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di 35 cm. idoneamente ventilata tramite l'apertura verso l'esterno munita di griglie o di sistemi equipollenti.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto quest'ultimo deve essere protetto da idoneo pavimento o con altro materiale ricoprente che lo difenda dal calore. Gli strati di materiale impermeabilizzante e/o di coibentazione dovranno essere nascosti alla vista con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

Tutte le coperture delle nuove costruzioni devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete della fognatura. I canali di gronda e le discendenti pluviali dovranno essere realizzati in lamiera zincata o in rame e il loro andamento e posizionamento dovrà essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi.

In linea generale le discendenti pluviali dovranno essere posizionate secondo una linea verticale alle estremità della facciata e, se possibile, favorendone l'uso da parte di due edifici. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizione intermedie, a condizione che le medesime si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

In presenza di cornici orizzontali e in genere di elementi architettonici a rilievo la pluviale dovrà rispettare l'integrità sagomandosi con andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

Verso gli spazi pubblici o assoggettati allo spazio pubblico le pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassate sino ad un'altezza minima di 2,50 ml. dal piano del marciapiede o da quello stradale; negli altri casi è consentito installare le pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in ghisa per un'altezza di almeno di 1,50 ml. da terra.

Art. 72 – Canne fumarie e comignoli.

Il dimensionamento, il diametro e le sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.

Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica. Devono avere un andamento verticale e, ove non risultasse possibile, un cambio di direzione che non superi i 30° dalle verticali.

I comignoli, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e le norme tecniche specifiche, devono risultare più alti di almeno 1,00 ml. sul tetto, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 ml.

Art. 73 – Colore dei fronti.

E' vietata, in relazione alla natura degli edifici e alle caratteristiche delle località, l'applicazione ai prospetti dei fabbricati di tinte contrastanti con il decoro e l'estetica civici. Ai progetti di costruzione di nuovi edifici il presente regolamento impone che si debbano allegare campioni delle tinte che si intendono applicare ai fabbricati.

I proprietari di immobili edilizi, per eseguire sui fabbricati operazioni di tinteggiatura, anche solo agli infissi esterni o agli intonaci colorati, prima dell'esecuzione dei lavori, devono eseguire campioni sul posto e richiedere l'assenso all'Amministrazione comunale entro 48 h dalla ricezione della richiesta. Il campione per il quale è stato rilasciato l'assenso deve rimanere in essere sul fabbricato sino all'ultimazione delle tinteggiature definitive.

Nei casi di edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate deve estendersi a tutto il prospetto e non soltanto a quello appartenente ai singoli proprietari. In caso di inosservanza delle prescrizioni suddette, il Comune ha facoltà di ordinare l'applicazione di nuove tinte e di nuovi intonaci e in caso di ulteriore inadempienza può eseguire d'ufficio i lavori a spese degli interessati.

Art. 74 – Zoccolatura degli edifici.

La parte inferiore delle facciate degli edifici e dei muri di cinta dovrà avere uno zoccolo, formato da materiale naturale o artificiale di particolare resistenza, dell'altezza massima di 60 cm. dal piano del marciapiede.

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità. Su parere della possono essere imposte a tutela dell'ambiente zoccolature o rivestimenti speciali. La presente disposizione è applicabile anche agli edifici costruiti in arretramento quando non esista recinzione verso la strada.

Art. 75 – Pensiline, balconi ed aggetti.

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile.

Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti e alle pareti del fabbricato e da evitare scolature laterali nei punti di attacco alla parete.

Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere ad una quota di almeno 5 cm. inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente.

I balconi non possono collocarsi ad un'altezza inferiore a 3,20 ml. sopra il piano del marciapiede e non possono oltrepassare il limite di 50 cm. dal ciglio del marciapiede verso l'interno. In caso di inesistenza del marciapiede i balconi non possono essere collocati ad un'altezza minore di 4,50 ml. dal piano stradale, fatte salve le preesistenze.

I bow-window sono ammessi ogni qualvolta non si oppongano ragioni di estetica o di igiene e la loro realizzazione è, comunque, consentita qualora si affaccino su vie di larghezza almeno pari a 10 ml.

Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto che di copertura a terrazzo, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti e alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi.

L'aggetto di coperture e di soglie dalla superficie verticale finita non potrà essere inferiore a 4 cm. e sarà munito di gocciolatoio. Le soglie di serramenti esterni dovranno essere tali da

evitare la scolatura lungo gli spigoli di attacco alla parete e saranno allettate su piano continuo.

Ogni oggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, la cui profondità non potrà essere inferiore a 2 cm. e comunque tale da impedire scolatura d'acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali del fabbricato.

Le superfici, esterne ed interne, di parapetti pieni, di muretti di bordo dei terrazzi, di balconi, di pensiline dovranno essere costituite da materiali durevoli ed impermeabili.

Art. 76 – Serramenti di porte e finestre.

Gli accessi alle case e ai negozi dalla pubblica via devono essere muniti di decorosi serramenti che non si aprano verso l'esterno. Può essere fatta eccezione quando l'apertura verso l'esterno sia necessaria per motivi di sicurezza, secondo le prescrizioni dell'autorità competente, purché siano adottati accorgimenti atti ad evitare qualsiasi inconveniente e pericolo.

Le finestre con davanzale ad altezza inferiore a 2,50 ml. dal suolo non potranno essere munite di serramenti che si aprano verso l'esterno o che comunque formino sporgenze superiori a 5 cm. Tale limitazione vale anche per le inferriate, le mensole e gli sporti di altro genere.

Art. 77 – Ringhiere e parapetti di finestre.

Le ringhiere di qualunque tipo avranno altezza minima di 1,05 ml., da misurarsi in corrispondenza della quota più alta del pavimento, con maglie che avranno distanza massima di 10 cm. Esse dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza. L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di 5 cm. e non più di 8 cm. Nel caso di ringhiere poste all'esterno del bordo del balcone la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere tra 3 e 5 cm.

Salvo casi speciali dettati da esigenze architettoniche e con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere un'altezza minima di 1,05 ml. e saranno costituiti almeno da una parete esterna e da una paretina interna in laterizi forati con interposta camera d'aria.

Art. 78 – Tende aggettanti su suolo pubblico.

L'applicazione di tende aggettanti su suolo pubblico, subordinata a condizioni e prescrizioni da determinare per ciascun caso, dovrà essere preventivamente autorizzata dallo Sue. L'autorizzazione potrà essere revocata – previa diffida – quando le tende non siano mantenute in buono stato o rechino intralcio al libero transito o impediscano la veduta ai vicini.

Art. 79 – Recinzioni.

Le aree non edificate fronteggianti gli spazi pubblici possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione dei autoveicoli.

Le aree recintate, visibili dagli spazi pubblici, devono essere sistemate in maniera decorosa.

Le recinzioni interne devono essere di rete metallica con o senza muretto. Sono tollerate, sempre sui confini interni, recinzioni di muro pieno aventi altezza massima di 1,80 ml. misurata dalla quota del più basso dei terreni ad essa attigui.

Nelle zone industriali non è consentito l'uso di opere in muratura per la realizzazione delle recinzioni dei lotti e di manufatti che ostacolano la visibilità in prossimità degli incroci viari.

Art. 80 – Gazebo.

Si definisce gazebo un arredo in struttura leggera (legno o metallo) totalmente amovibile, aperto su tutti i lati. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'appartamento, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'appartamento.

Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. E' consentita la copertura ad incannucciata o in tessuto. L'altezza massima è fissata in ml. 2,50. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere una superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo dovranno essere pari al 35% della superficie del terrazzo o del giardino, fino ad una massimo di 40 mq. per terrazzi e giardini superiori a 100 mq.

Art. 81 – Verande.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riferiti al ridisegno delle facciate dei fabbricati possono contemplare anche la realizzazione di verande limitatamente alla protezione di balconi esistenti, ma esclusivamente nei seguenti casi:

- sui fronti prospettanti su cortili interni o spazi secondari;
- nel caso in cui sia utile a conferire uniformità all'intero prospetto del fabbricato, eventualmente interessato da analoghi interventi;
- nel caso in cui la realizzazione sia dettata da motivi di sicurezza documentata adeguatamente.

Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e, quindi, subordinate al rilascio di permesso da parte dello Sue.

Art. 82 – Disciplina per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici di uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai solo addetti specializzati.

Per le finalità di cui al comma precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantirne l'adeguamento dell'edificio.

Le autorizzazioni e le concessioni edilizie non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla legge 1089/39, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonico tutelati dal vincolo, la conformità

alle norme medesime può essere conseguita mediante opere provvisoriale. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi della L. 1497/39.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dalla ristrutturazione urbanistica sono, inoltre, ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia, previo parere favorevole dello Sue.

Capo III – Prescrizioni per le opere esterne ai fabbricati.

Art. 83 – Criteri generali.

Sono soggette alle prescrizioni di cui alla presente sezione le opere esteriori agli edifici esistenti o di nuova costruzione che prospettino sulla pubblica via o comunque su spazi pubblici ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale.

Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi.

Art. 84 – Impianti accessori all'edificio.

Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione globale devono essere centralizzati e inseriti sul tetto degli edifici in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, la loro collocazione non deve avvenire sui colmi verso i fronti principali. Vanno quindi collocati su falde secondarie nascoste il più possibile da viste panoramiche.

Art. 85 – Portici e marciapiedi.

La costruzione dei portici destinati al pubblico è obbligatoria nelle strade che gli strumenti di attuazione prevedono porticate, nella ricostruzione di edifici che già ne erano forniti, dove il portico venga ritenuto necessario dall'Amministrazione comunale in relazione alle caratteristiche della strada o alla fisionomia dell'ambiente.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio mantenere i percorsi porticati esistenti destinati a pubblico transito e, ove possibile, completare con ripristino tipologico quelli interrotti da costruzioni più recenti.

E' obbligatoria per i privati la costruzione dei marciapiedi su area di loro proprietà, soggetta al pubblico passaggio.

I pavimenti dei portici nella nuova edificazione e dei passaggi pubblici devono essere realizzati con materiali antisdruciolevoli. Le pavimentazioni dei portici storici dovranno essere eseguite ripristinando le pavimentazioni originarie,

Il portico deve essere dimensionato architettonicamente in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini. Tutti gli elementi dei portici e dei marciapiedi – pavimenti, soglie tra i pilastri, cordoli, ecc, - devono essere costruiti con caratteristiche e materiali consoni e in relazione all'ubicazione dell'edificio.

I portici e i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà. Il Comune, su richiesta dei privati proprietari, può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale. In tale caso la proprietà ha l'obbligo di eseguire tutte le opere necessarie per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal Comune.

Art. 86 – Elementi di pregio, mostre ed insegne.

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché di interesse e di testimonianza storica, quali fontane, muri di confine, scenari costruiti, edicole sacre, antiche numeri civici.

Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione globale, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, devono essere predisposte per le relative mostre ed insegne.

Le mostre ed insegne devono essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio ed il loro oggetto non può superare i 5 cm. rispetto al piano verticale del muro. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a 2,50 ml. dalla quota del marciapiede possono aggettare fino a 15 cm. oltre la sporgenza ordinaria.

Le mostre dei negozi, le vetrine. Le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 87 – Cassette per la corrispondenza.

Tutti i complessi di abitazione individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, devono essere dotati, all'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Art. 88 – Depositi di materiale a cielo aperto.

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi di cantiere nonché gli spazi per deposito ed esportazione di merci con o senza vendita.

Nelle zone residenziali sono vietati i depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o dagli spazi pubblici. Sono ammessi invece nelle zone produttive purché, a giudizio dello Sue, non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità delle persone.

Art. 89 – Interventi per manufatti accessori.

Si definiscono interventi per manufatti accessori stagionali quelli rivolti a installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.

Tutti gli interventi relativi ai manufatti stagionali sono soggetti al rispetto delle norme vigenti in materia di qualità urbana e di occupazione di suolo pubblico.

Capo IV – Disposizioni per la toponomastica.

Art. 90 – Numeri civici.

Gli ingressi su strade e piazze a qualunque regime sottoposte, devono essere contrassegnati con targhette del tipo stabilito dal Comune e recanti il numero civico da tale Ente determinato.

Il proprietario deve riprodurre il numero civico, in modo ben visibile, sulle mostre o sulle tabelle applicate alle porte qualora queste occupino interamente la parte di parete destinata alla targhetta.

In caso di non ottemperanza del proprietario a quest'obbligo, entro un mese dalla notifica dell'intimazione, vi provvede il Comune d'ufficio a spese del proprietario.

Art. 91 – Cartelli indicatori.

E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie e delle piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 92 – Affissioni.

In linea di principio, le cornici per il contenimento delle pubbliche affissioni, non dovranno essere sistemate nelle immediate adiacenze di elementi architettonici di particolare pregio. Altresì la loro presenza non dovrà ostacolare la vista di significativi fondali architettonici.

Per le ulteriori disposizioni si rimanda a quanto stabilito dall'Amministrazione comunale per il Regolamento delle Pubbliche Affissioni.

Art. 93 – Segnaletica verticale.

Fermi restando gli obblighi derivanti dall'applicazione delle vigenti norme in tema di traffico, l'installazione dei segnali dovrà avvenire in sito distante da elementi di rilevanza architettonica, onde non interferire visivamente con il monumento e/o il fabbricato storico.

Analogo criterio dovrà adottarsi anche nel rilascio di autorizzazioni per il posizionamento di segnali indicatori di siti storici, archeologici o turistici.

Art. 94 – Passi carrabili.

Nella segnalazione di accessi destinati a passo carrabile, in adiacenza al portoncino di ingresso o serranda, verrà collocato l'apposito segnale, in formato ridotto (20x30 cm.) in maniera che lo stesso risulti ben visibile. Detto segnale non dovrà essere installato su cornici o elementi di rilevanza architettonica e dovrà riportare nella parte alta l'ente proprietario della strada che rilascia l'autorizzazione e in basso il numero e la data del rilascio.

Per il rilascio della concessione di passo carrabile si rimanda a quanto stabilito dall'Amministrazione comunale.

Capo V – Norme generali per la tutela dell'ambiente e del verde in rapporto agli interventi edilizi.

Art. 95 – Alberature.

In linea generale sono tutelate tutte le alberature aventi diametro del tronco superiore a 20 cm (circonferenza cm. 65) appartenenti alle specie autoctone e particolarmente idonee all'ambiente locale. Sono tutelate, allo stesso modo, tutte le alberature superiori a 40 cm. (circonferenza cm. 125) appartenenti a quelle specie vegetali con sufficiente adattabilità all'ambiente locale.

L'abbattimento delle alberature tutelate in rapporto agli interventi edilizi può essere consentito nei seguenti casi:

- quando l'alberatura non consenta la realizzazione di un'opera edilizia di pubblica utilità o di interesse pubblico o la realizzazione di un piano urbanistico attuativo (Pua);
- quando l'alberatura non consenta la realizzazione di opere edili private rientranti nella casistica di cui al successivo articolo;
- quando l'abbattimento è in funzione del riassetto di aree verdi;
- quando l'abbattimento è dettato da motivi fitosanitari, statici o da altri motivi ben documentati.

Art. 96 – Prescrizioni per la realizzazione di progetti edilizi.

L'abbattimento di alberature tutelate, con esclusione degli esemplari di grande rilevanza, è consentito in relazione alla realizzazione di opere edili di natura privata a fronte della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione del verde a firma del tecnico abilitato. Le alberature abbattute devono essere sostituite con altre aventi complessivamente equivalente sviluppo in chioma. Si assume come equivalente sviluppo in chioma quella ottenibile complessivamente da più esemplari posti a sostituire l'albero di cui è consentito l'abbattimento.

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile, secondo gli standard fissati dal Puc, gli spazi scoperti che contribuiscono a garantire la dotazione, anche già esistenti devono essere sistemati a verde.

In tutti i progetti riguardanti le aree esterne, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato, le alberature esistenti e le formazioni arbustive significative devono essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita una apposita documentazione fotografica e relazione tecnica.

I progetti edilizi e, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, devono essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto sottoposte a tutela, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio e il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi scoperti. Il progetto deve chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi compresi i progetti di verde attrezzato.

Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari ed articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali riferite all'integrazione ed armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

Per i nuovi interventi gli spazi a parcheggio pubblico a raso, eccedenti i 10 posti auto, devono essere dotati di alberature che a maturazione consentano una completa copertura dell'area di sosta.

Art. 97 – Riassetto delle aree verdi.

Il Comune, su parere dello Sue, può autorizzare l'abbattimento selettivo di esemplari arborei sulla base di un apposito progetto redatto da un tecnico abilitato ai soli fini di garantire e/o migliorare la vita vegetativa delle piante e, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica degli assetti.

Art. 98 – Zone verdi e parchi.

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante e sostituzione delle medesime in caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

L'abbattimento o il danneggiamento fraudolento di alberi viene perseguito penalmente nelle forme di legge.

Art. 99 – Sistemazioni esterne.

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, lavanderie, servizi igienici, ecc. a completamento di edifici esistenti viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali opere devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

Le aree verdi con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentano di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 100 – Aree scoperte.

La utilizzazione di aree scoperte deve prevedere: la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle ricoperte di ghiaia, quelle lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc. Nelle zone stesse deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale nel caso siano aperte al pubblico anche nelle ore serali.

Art. 101 – Protezione dell'ambiente.

Tutta l'attività edilizia è soggetta, altresì. Alle leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico, artistico, paesistico ed ambientale. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non turbare l'assetto della città, il Sindaco, su parere dello Sue, può adottare le cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei principali e secondari aspetti, di forma, di colore, di materiali.

Capo VI – Norme in materia igienico-sanitaria.

Art. 102 – Salubrità del terreno.

E' vietato realizzare nuovi edifici sui terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

Le acque reflue domestiche, le acque reflue industriali, le acque meteoriche devono essere smaltite mediante modalità tali da:

- allontanare e rendere innocue le popolazioni microbiche e le sostanze patogene e potenzialmente patogene;
- evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti acquedottistiche, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia (inquinamento diretto);
- garantire dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico.

Ogni trasformazione soggetta a provvedimento abilitativi riguardante immobili comprendenti aree scoperte adibite alla produzione e/o allo stoccaggio di qualsiasi materiale suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, deve osservare le seguenti disposizioni:

le superfici scoperte devono essere adeguatamente impermeabilizzate e dotate di vasche per la raccolta dei liquidi e il conseguente pretrattamento qualora sia possibile l'immissione in fogna in conformità alla vigente normativa;

nelle realizzazione di serbatoi o simili destinati a contenere o convogliare sostanze potenzialmente inquinanti oltre ad osservare le specifiche normative vigenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'accidentale fuoriuscita delle sostanze, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione di emergenza, ecc.

Art. 103 – Isolamento dall'umidità.

Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici affinché, nelle condizioni di occupazioni e di uso dei locali interni, le pareti non presentino tracce di condensazione e/o di umidità.

I muri di fondazione devono essere isolati dai muri sovrastanti mediante strati di materie impermeabili di sufficiente spessore.

I piani terreni che non siano sovrapposti a locali scantinati devono essere sopraelevati dal marciapiede e dal piano stradale di almeno 10 cm e areati a mezzo di vespai spessi almeno 40 cm.

I locali seminterrati o scantinati devono avere muri e pavimenti protetti dall'umidità del suolo a mezzo di opportuna intercapedine rivestita di materiali impermeabili.

Il perimetro dei fabbricati in cui non esiste marciapiede pubblico o massicciata stradale deve essere protetto dalle acque a mezzo di ampio bordo non inferiore a 70 cm. o di cunetta raccordata alla fognatura. Deve essere, inoltre, ricoperto da una zoccolatura di pietra o di materiale lapideo.

Le coperture a terrazza devono avere pendenza non inferiore all'1,50 %, devono essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. Tali bocchettoni devono essere dotati di griglie metalliche a cuffia in modo da evitare che si ostruiscano.

I tetti qualunque sia la loro copertura devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua nonché in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.

Art. 104 – Isolamento termico.

Al fine di evitare gli effetti dannosi provocati dalle variazioni di temperature, i muri perimetrali degli edifici devono avere uno spessore idoneo a scongiurare tale eventualità.

Negli edifici coperti a tetto, tra le falde di copertura e l'ultimo piano deve essere realizzato un soffitto o almeno un sottotetto opportunamente ventilato.

Negli edifici coperti a terrazza, sotto il solaio di copertura deve essere realizzata una camera d'aria ben ventilata mediante un solaio no portante in laterizio armato.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con materia isolanti purché il potere isolante complessivo della copertura risulti idoneo al bisogno.

L'isolamento acustico degli ambienti deve essere curato mediante opportuni accorgimenti tecnici.

Il presente regolamento prescrive che, per il raggiungimento dello scopo di isolare i pavimenti al sottostante solaio, venga posto tra essi almeno una strato di 2 cm, di sabbia o di altro isolante.

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 e al D.P.R. 412/93. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91.

Art. 105 – Aerazione ed illuminazione.

Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta.

Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali per i servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata in apposita canna di estrazione.

Il locale d'ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato areato direttamente.

Nelle unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei della componente ASL.

Art. 106 – Controllo del soleggiamento.

Nelle redazione dei progetti dei nuovi edifici, in relazione all'orientamento dovranno essere adottate adeguate soluzioni atte a garantire un controllo del soleggiamento sia durante la stagione estiva sia durante quella invernale.

Allo scopo sono preferite schermature di tipo naturale (alberi a foglia caduca) o artificiali, fisse o mobili, tali che non ostacolino il soleggiamento delle coperture dotate di pannelli solari e/o fotovoltaici.

In alternativa, il controllo potrà essere ottenuto anche con la formazione di aggetti sovrastanti le superfici finestrate e/o con un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Art. 107 – Superfici finestrate.

Nelle abitazioni le superfici finestrate o comunque traslucide delle parti perimetrali e delle coperture, esclusi i locali accessori, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale, anche con opportuni tendaggi.

Nei luoghi di lavoro le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale.

Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili, alle pulizie, anche per la parte esterna, nel rispetto dei requisiti di sicurezza.

Art. 108 – Comfort acustico.

Gli edifici debbono essere realizzati in maniera da evitare che gli occupanti possano essere disturbati da rumori provenienti da ambienti esterni e/o confinanti, che oltrepassino i livelli della vigente normativa.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso comunque installati nel fabbricato;
- i rumori ed i suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- i rumori provenienti da attività lavorative.

Allo scopo, gli accorgimenti di isolamento acustico debbono riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e le tubazioni. La separazione tra unità abitative o tra locali aventi diversa destinazione, dovrà essere sempre realizzata con doppia parete, dotata di intercapedine avente requisiti di fonoassorbimento ed appoggi isolanti. Nel caso menzionato, di locali adibiti a funzioni differenti ricadenti nello stesso immobile i predetti accorgimenti dovranno soddisfare i requisiti di isolamento acustico di norma, riferiti alla singola tipologia. Le pareti comuni dovranno soddisfare i valori più cautelativi.

Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari /quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori provenienti dall'esterno.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali o uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

- Impianti e macchinari in genere dotati di organi di movimento situati all'interno dell'edificio, fatto salvo il rispetto della normativa sismica, dovranno avere:
- se disposti in locali interrati o seminterrati, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
- se disposti su solaio ai livelli superiori, supporti, sostegni o ancoraggi collegati alla struttura con dispositivi antivibranti.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze, devono essere distaccate mediante giunti elastici o altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con essa.

Art. 109 – Impianti tecnologici.

Tutti gli spazi destinati alle funzioni abitative e quelli destinati ad altre funzioni devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche necessarie per lo svolgimento delle attività previste. La posizione delle attrezzature, inoltre, deve garantire l'effettiva possibilità d'uso.

Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.

Entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori, inoltre, deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata da elaborati grafici e relativa documentazione.

Ogni edificio deve essere dotato di idonei sistemi di convogliamento delle acque di scarico da immettere nella fognatura comunale. Tali canalizzazioni, in ghisa catramata o in gres ceramico o in materiale sintetico, devono essere muniti di giunti a perfetta tenuta e di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica.

Ulteriore chiusura idraulica a sifone ispezionabile deve essere interposta fra l'allaccio alla fognatura cittadina e le tubazioni di raccolta provenienti dagli edifici, sia per quanto riguarda le acque usate negli edifici stessi sia per le acque piovane.

I locali destinati a servizi igienici debbono essere dotati di apparecchi sanitari facilmente lavabili e disinfettabili, di materiale resistente. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.

La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura di aerazione verticale sfociante sul tetto.

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi, nelle scuole, negli edifici pubblici o di uso pubblico, negli stabilimenti industriali, nei depositi di materiale infiammabile e di combustibili, devono esserci impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria. Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere

depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei relativi lavori all'impianto medesimo.

L'impianto di riscaldamento deve comunque garantire la possibilità di ottenere, anche nei mesi invernali, una temperatura dell'aria interna pari a 18° C. Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20° C.

Art. 110 – Fognature.

Le canalizzazioni della fognatura all'interno degli edifici e comunque fino alla confluenza con la fognatura comunale devono essere costituite da tubi di ghisa catramata o da gres ceramico, di diametro non inferiore a 12 cm. Nei tratti subverticali e cm. 20 nei tratti suborizzontali.

Le canalizzazioni vanno eseguite a perfetta regola d'arte e vanno tenute separate da quelle destinate alle acque bianche (meteoriche) e da quelle destinate alle acque usate (liquami)

La livelletta deve essere regolare, i giunti devono essere a perfetta tenuta ed asfaltati nei tratti non verticali. I serratappi devono interessare in più punti la resistenza del collare.

Nei locali sotterranei le tubazioni devono essere tenute se possibile, al di sopra del livello del pavimento; in caso contrario devono essere collocate in apposita incassatura facilmente ispezionabile.

Tutti gli apparecchi per lo smaltimento delle materie di rifiuto comunicanti con la rete di fognatura cittadina, nonché i pozzetti di raccolta delle acque piovane devono essere provvisti di chiusura idraulica ispezionabile a sifone con immersione non minore di 3 cm.

La quota dell'estradosso del chiusino esterno di copertura del pozzetto di raccordo alla fognatura comunale deve essere il punto più basso.

Le colonne di raccolta degli scarichi di acquai e bagni possono avere un unico sifone al piede.

I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile devono essere muniti di una bocca d'ispezione con sifone intercettatore.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai nonché i condotti principali per la rete di fognatura interna devono essere prolungati con lo stesso diametro fin sopra il tetto.

I tubi pluviali non possono servire da esalatori della fognatura privata.

Nessun apparecchio di scarico della fognatura domestica deve avere la bocca ad un livello inferiore al piano stradale.

I progetti, per impianto di fognatura sono sottoposti al preventivo esame dell'Ufficiale sanitario comunale.

Art. 111 – Requisiti dei materiali.

I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza in caso d'incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario.

E' invece favorito il riutilizzo di materiali da costruzione idonei, già presenti sul sito a seguito di demolizioni o ristrutturazioni.

Nelle nuove costruzioni deve essere favorito l'utilizzo di materiali naturali, prodotti con basso consumo energetico, locali, di facile manutenzione e riciclabili senza danni permanenti sull'ambiente.

Per le opere di urbanizzazione, il Comune indica, in sede di progettazione, le caratteristiche e i requisiti dei materiali da impiegarsi, coerentemente agli usi destinati.

Art. 112 – Obbligo al conferimento dei rifiuti.

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti e con particolare riferimento al Regolamento Comunale.

I rifiuti solidi putrescibili non possono essere conservati nell'interno degli spazi sia di abitazione che di servizio od accessori, anche se posti in adatto contenitore, per un termine superiore alle 24 h, salvo speciali deroghe da concedersi dal Sindaco su parere dell'A.S.L.

Gli abitanti devono avere cura di raccogliere i rifiuti solidi urbani di produzione domestica in appositi contenitori, come sacchetti, a ciò destinati, senza alcuna dispersione. Tali rifiuti

devono essere conferiti tempestivamente, anche in modo differenziato, ai luoghi di raccolta predisposti.

Art. 113 – Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, o idonei locali immondezzaio. Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni pari 0,75 mq. Per ogni unità abitativa. Dovrà essere garantita un agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni devono essere sempre facilmente accessibili dai mezzi del servizio pubblico.

Art. 114 – Cassoni raccoglitori.

I cassoni raccoglitori devono avere le seguenti caratteristiche:

- avere superficie in materiale resistente;
- avere dispositivi di apertura con comando a pedale;
- essere posizionati alla massima distanza possibile dai fabbricati e posti su platea impermeabile;
- essere predisposti per il caricamento automatico;
- se mobili devono essere dotati di un idoneo impianto frenante e muniti di segnalazione catarifrangente se ubicati in spazi accessibili al traffico;
- devono essere sottoposti a periodici lavaggi e disinfezioni.

I cassoni raccoglitori devono ricevere solo rifiuti domestici chiusi negli appositi sacchetti contenitori.

Art. 115 – Raccolta differenziata.

Qualora sia stato dato inizio, da parte dell'Autorità Comunale o dall'Azienda preposta, ad una raccolta differenziata dei materiali riciclabili come vetro, carta, plastica, ecc., questi dovranno essere conferiti ai cassoni appositamente predisposti.

Capo VII – Norme in materia energetico ambientale.

Art. 116 – Obiettivi strategici.

In attuazione degli obiettivi del Puc la progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi devono concorrere alla diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (KW/m2), dei consumi energetici assoluti e specifici (GJ/m2/anno) e di conseguenza la riduzione delle emissioni in atmosfera a parità o migliorando il servizio reso.

Le presenti norme stabiliscono criteri di carattere tecnico e costruttivo, indicando soluzioni progettuali, sia a livello tipologico che impiantistico, atte a favorire ed incentivare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili, per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici, in relazione alla loro destinazione d'uso ed al rapporto con il contesto circostante.

Si individuano i seguenti obiettivi generali:

- a. uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche;
- b. valorizzazione delle risorse naturali e delle fonti energetiche rinnovabili;
- c. uso razionale delle risorse idriche;
- d. risparmio ed uso corretto della risorsa idrica;
- e. controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione;
- f. riduzione delle fonti di inquinamento ambientale e tutelare la salute dell'uomo.
- g. utilizzazione delle tecniche della bio-edilizia e della ecologia urbana.
- h. miglioramento della qualità ambientale ed abitativa attraverso il controllo della raccolta dei rifiuti urbani, l'uso di materiali ecocompatibili e riciclabili;

In relazione agli obiettivi generali indicati, sono stati individuati i seguenti obiettivi specifici:

- a. miglioramento prestazioni energetiche involucro: rappresenta l'obiettivo specifico strategicamente più significativo; infatti la massa termica dell'edificio può assumere, se opportunamente progettata, un ruolo fondamentale per la riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;
- b. miglioramento efficienza impianti termici
- c. miglioramento efficienza impianti elettrici
- d. impiego di fonti energetiche rinnovabili
- e. miglioramento del benessere ambientale e del comfort estivo
- f. miglioramento della qualità ambientale ed abitativa
- g. riduzione effetto gas radon
- h. contenimento consumi acqua potabile;
- i. riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani.

Art. 117 – Obblighi ed incentivi.

Il Ruec individua norme in materia energetico-ambientale prescrittive od obbligatorie. Esse si aggiungono a quelle prescritte dalle norme legislative e regolamentari vigenti al momento della esecuzione degli interventi edilizi.

Il Ruec contiene altresì norme raccomandate o facoltative o di consiglio, che dovranno essere assunte di orientamento per una progettazione sostenibile. La Giunta comunale potrà impartire ulteriori raccomandazioni ed indirizzi su proposta del Responsabile dello Sue.

Il Consiglio comunale decide le forme e l'entità delle misure atte ad incentivare l'applicazione di tecniche finalizzate alla sostenibilità energetica ed ambientale delle costruzioni. Tali incentivi potranno riguardare una riduzione degli oneri di urbanizzazione, della Imposta comunale sugli immobili (Ici) e dalla Tarsu. Inoltre possono essere previsti incentivi di tipo edilizio, con la possibilità di non computare nel calcolo dei volumi realizzabili lo spessore delle murature esterne superiore ai minimi fissati dai regolamenti edilizi e comunque superiori ai 30 centimetri o il maggiore spessore dei solai per il conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico.

Ulteriori forme di incentivazioni possono essere applicate al fine di rendere conveniente l'uso di impianti per il risparmio energetico e l'uso di energie rinnovabili.

Art. 118 – Documenti progettuali e certificazioni.

Alle domande di Pdc o di Dia relative agli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica; nonché per gli altri interventi edilizi allorquando si richiede di accedere agli incentivi di cui al precedente articolo, dovranno essere allegati:

- a. una relazione tecnica illustrativa che descrive la collocazione dell'intervento nel sito e dei provvedimenti adottati in materia energetica ed ambientale;
- b. un documento di valutazione delle caratteristiche energetico-ambientali del progetto.

Il Direttore dei lavori in allegato al certificato di ultimazione dei lavori dovrà trasmettere la Certificazione energetica dell'edificio realizzato ai sensi all'art. 6 del Decr. lgs. n. 192/2005 e s.m.i..

La conformità del progetto alle norme per l'accesso agli incentivi viene certificata dal progettista con suddetta relazione da allegare alla richiesta del titolo abilitativo, e dal suddetto Certificato del Direttore dei lavori. I due documenti valutano le misure adottate e le prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici in relazione ai parametri fissati dal "Protocollo Itaca" sviluppato dall'Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la Compatibilità ambientale".

Il Responsabile dello Sue potrà disporre prove e verifiche atte a le caratteristiche energetiche ed ambientali degli edifici prima di rilasciare il certificato di abitabilità e/o agibilità.

Lo Sue istituisce un registro della Certificazione energetica comunale, al fine di censire tutti gli immobili del territorio comunale, in relazione alle prestazioni ed al consumo energetico.

Art. 119 – Prestazioni energetiche involucro edilizio.

La posizione dell'edificio ed il suo orientamento devono tendere al miglioramento del microclima interno. La relazione da allegare al progetto deve illustrare il soleggiamento e la ventilazione dell'edificio, in relazione ai venti prevalenti nella zona ed i rapporti con gli edifici circostanti.

Controllo trasmittanza involucro: al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare. Per gli edifici di nuova costruzione, si procede, in fase di progettazione, alla determinazione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale espresso in chilowattora per metro quadrato utile dell'edificio (kWh/m² annuo) ed alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori suggeriti dalle vigenti normative.

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica suggeriti dalle vigenti norme. Negli altri tipi di interventi è incentivato il rispetto di tali valori. Non è computato nel volume edilizio l'incremento di volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati alla esigenza di isolamento, di inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto, comunque, delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2 del D.lgs 192/2005.

L'utilizzo di ampie superfici vetrate permette di ottenere alti livelli di illuminazione naturale e, pertanto, una riduzione delle esigenze energetiche. E' importante però dotarle di opportune schermature per evitare problemi di surriscaldamento nel periodo estivo e di raffreddamento in quello invernale. Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica) e di schermature.

Art. 120 – Efficienza energetica impianti termici.

Nella installazione di nuovi impianti di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetici pari quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto. È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

Negli edifici condominiali è incentivato l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

Art. 121 – Miglioramento efficienza impianti elettrici.

Negli impianti di pubblica illuminazione degli spazi pubblici, negli edifici pubblici e aperti al pubblico e per le sole parti comuni degli edifici residenziali è obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio, altresì, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i

consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale

Tali misure sono facoltative ed incentivate negli edifici privati. La valutazione della efficienza degli impianti elettrici è effettuata con riferimento alla norma UNI 10380 "Illuminazione di interni con luce artificiale".

E' incentivato l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile come pannelli fotovoltaici. Ove sussistano le condizioni, è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica. La collocazione di tali impianti nelle zone omogenee A e B deve essere concordata con la Cpa, nelle zone e per gli edifici sottoposti a tutela deve, altresì, essere concordata con le competenti Soprintendenze.

Art. 122 – Fonti energetiche rinnovabili.

Per ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria è incentivato l'impiego dell'energia solare attraverso l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda con sistema di captazione ad elevata efficienza (tubi sotto vuoto). L'orientamento consigliato è a sud con inclinazione pari alla latitudine del luogo con le raccomandazioni della norma UNI-CTI R3/03 SC6.

Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m2 di superficie disponibile per l'impianto solare. Il volume di tale locale non è computato nella volumetria edificabile.

Art. 123 – Benessere ambientale.

La qualità dell'aria interna deve essere assicurata dall'aerazione naturale degli ambienti sfruttando le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi, senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione. A tal fine è incentivato:

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

Per ridurre entro livelli accettabili la trasmissione negli ambienti interni del rumore proveniente dall'ambiente esterno e minimizzare la trasmissione del rumore tra unità abitative adiacenti, occorre valutare il migliore posizionamento ed orientamento dell'edificio ed introdurre elementi isolanti nell'involucro esterno.

Dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente. Per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed allo interno materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria.

Una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (es. camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (es. cucine, bagni). E' preferibile, quando necessario porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato

fonoisolamento), dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking transmission). Nelle strutture in cls. i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali, in alternativa, si possono adottare supporti resilienti per i tramezzi o pavimenti galleggianti per ciascuna unità abitativa.

Art. 124 – Qualità ambientale ed abitativa.

Per favorire, attraverso una corretta differenziazione, il riutilizzo dei rifiuti è obbligatorio assumere i provvedimenti coerenti nella realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica. In tutti gli altri interventi tali provvedimenti sono consigliati ed incentivati

Devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibile direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza. I volumi di tali locali sia interni che esterni non sono computati nel volume edilizio realizzabili.

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost.

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica è obbligatori la installazione di un'unica antenna centralizzata, collocata, nella posizione meno visibile dalla strada pubblica; sono vietate le discese delle antenne mediante cavi esterni.

Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti-compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei coperti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

Nelle zone A è obbligatorio l'uso di condizionatori privi di unità esterna; tale tipo di impianto è incentivato nelle zone B.

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, nonché nelle ristrutturazioni edilizie che comprendono aree non edificate le aree permeabili devono essere almeno il 50% del totale delle aree esterne. Si deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestibilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Art. 125 – Contenimento del consumo di acqua.

Al fine di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche è favorito il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche.

I piani attuativi dei comparti di nuova edificazione e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e di rifacimento delle pavimentazione degli spazi pubblici si dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq.

La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili.

Sono da considerarsi usi compatibili l'annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali, il lavaggio delle aree pavimentate, gli usi tecnologici e l'alimentazione delle reti antincendio. All'interno agli organismi edilizi le acque meteoriche raccolte possono essere utilizzate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., per gli usi tecnologici relativi ai sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.