

REGIONE CAMPANIA  
Provincia di Salerno  
**COMUNE DI FURORE**

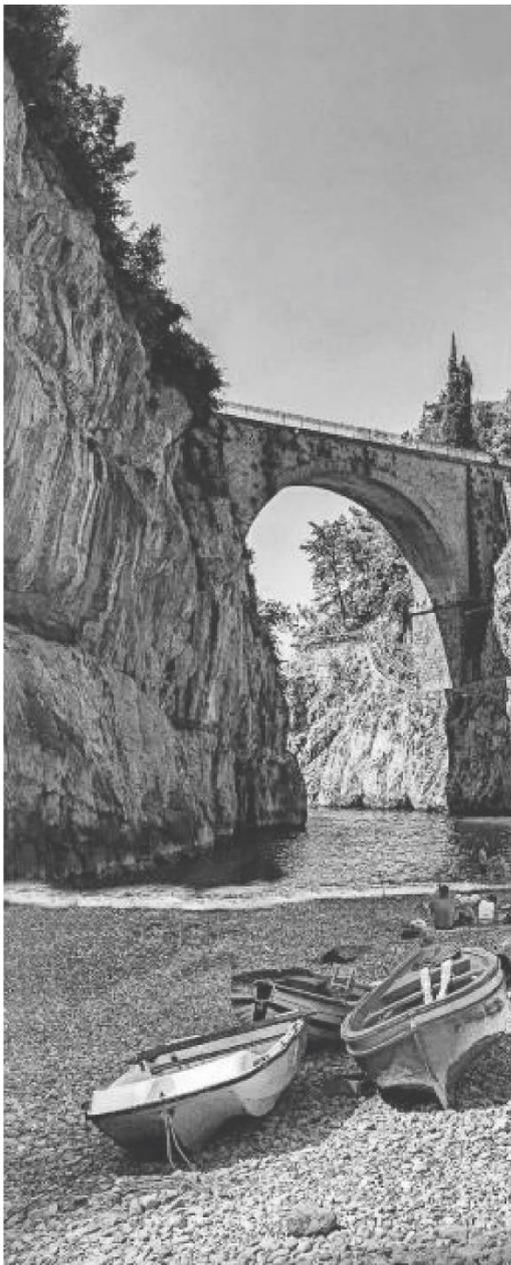
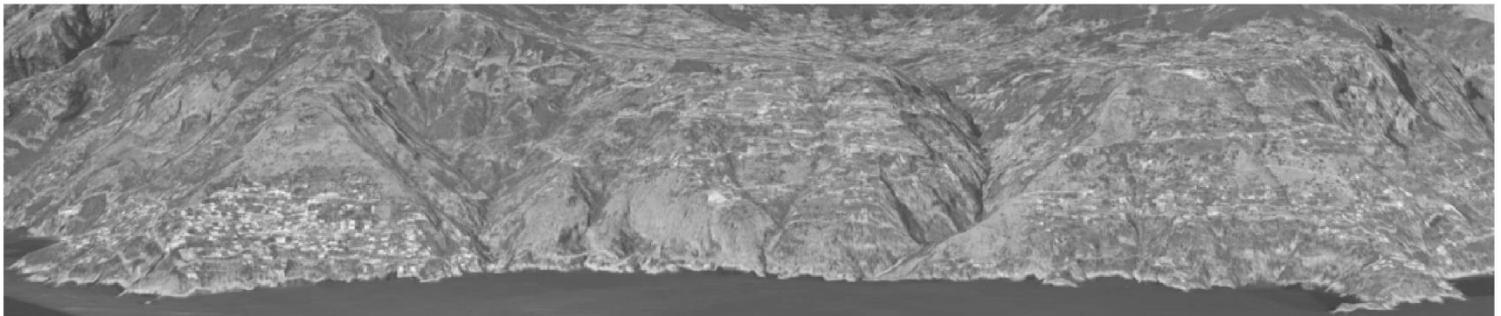


# PUC

L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e Regolamento Regionale n. 5/2011

**Piano  
Urbanistico  
Comunale**

**DEFINITIVO**



*Adozione*

*Controdeduzione*

*Controdeduzione*

**Sindaco**

***Av. Giovanni MILO***

**Responsabile del Procedimento**

*Arch. Nunzia CAVOCIELLO*

**Progettista del Piano**

*Arch. Giuseppe BRUNO*

**Studi geologici**

*Dott. Geol. Mario FUSCO*

**Studi agronomici**

*Dott. Agron. Giuseppe Coppola*

**Studi archeologici**

*Dott.ssa Archeol. Natascia PIZZANO*

**Anagrafe edilizia**

*Ing. Pasquale FUSCO*

**Collaborazione al progetto di Piano**

*Arch. Pian. Terr. Roberto Musumeci*

*Arch. Pian. Terr. Francesco Abbamonte*

**RUEC – REGOLAMENTO URBANISTICO  
EDILIZIO COMUNALE**

PARTE I -	PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....	10
	TITOLO I - PRINCIPI GENERALI .....	10
	CAPO I - OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO .....	10
	art. 1. Oggetto e contenuti del Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (RUEC) .....	10
	art. 2. Coordinamento con il PUC, Piani Urbanistici Attuativi e gli Atti di Programmazione degli Interventi .....	11
	TITOLO II -DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI.....	11
	CAPO I - QUADRO DELLE DEFINIZIONI .....	11
	art. 3. Definizioni generali.....	11
	art. 4. Definizioni dei parametri edilizi e prescrizioni funzionali .....	13
	art. 5. Definizioni dei parametri urbanistici.....	34
	CAPO II - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI.....	37
	art. 6. Categorie e definizione degli interventi.....	37
	CAPO III - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	40
	art. 7. Destinazioni d'uso .....	40
	art. 8. Mutamento d'uso.....	45
	art. 9. Frazionamento senza mutamento d'uso.....	45
	art. 10. Tabella di equivalenza tra le zone territoriali omogenee previste dal DM n. 1444/1968 e gli ambiti e le aree del PUC .....	46
	TITOLO III -REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITA' EDILIZIA	48
	CAPO I - LIMITI INDEROGABILI DI DENSITÀ, ALTEZZA, DISTANZA FRA I FABBRICATI E DAI CONFINI.....	48
	art. 11. Limiti di altezza degli edifici .....	48
	art. 12. Distanze e misura della Distanza.....	48
	art. 13. Distanza tra fabbricati.....	48
	art. 14. Distanza del fabbricato dal confine di proprietà .....	51
	art. 15. Distanza del fabbricato dalle strade.....	53
	art. 16. Deroga delle Distanze .....	53
	art. 17. Vincolo di allineamento.....	55
	CAPO II - LIMITI E FASCE DI RISPETTO .....	55
	art. 18. Requisiti generali.....	55
	art. 19. Sistema delle tutele e dei vincoli.....	58
	art. 20. Ricognizione cartografica dei vincoli sovraordinati.....	59
PARTE II -	DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI.....	60
	TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....	60
	CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI .....	60
	art. 21. La commissione locale per il paesaggio .....	60
	art. 22. Il funzionamento della commissione locale per il paesaggio .....	61
	art. 23. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).....	62
	art. 24. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) .....	63
	art. 25. Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP.....	63
	art. 26. Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie .....	64
	CAPO II - DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI PER LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE	64
	art. 27. Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio.....	64
	art. 28. Titoli abilitativi .....	64
	art. 29. Iter procedurale per il rilascio dei titoli abilitativi .....	65
	art. 30. Opere pubbliche del Comune .....	65
	art. 31. La modulistica unificata edilizia.....	65
	CAPO III - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	66

art. 32. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .	66
art. 33. Certificato di destinazione urbanistica.....	66
art. 34. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....	67
art. 35. Procedure, condizioni e termini Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	69
art. 36. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia .....	70
art. 37. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	72
art. 38. Svincolo idrogeologico.....	72
art. 39. Sanzioni paesaggistiche .....	73
art. 40. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti .....	73
art. 41. Istituzione dei Laboratori di urbanistica e progettazione partecipata .....	74
art. 42. Concorsi di urbanistica e architettura.....	74
CAPO IV - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI.....	75
art. 43. Campeggi liberi occasionali .....	75
art. 44. Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.....	75
art. 45. Installazione a tempo determinato di manufatti trasferibili, precarie e gonfiabili.....	76
TITOLO II -DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	76
CAPO I - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE .....	76
art. 46. Definizione dei Piani Urbanistici Attuativi .....	76
art. 47. Elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo.....	77
art. 48. Procedimento di formazione dei PUA .....	79
art. 49. Convenzione .....	79
art. 50. Procedimento per l'approvazione dei PUA di iniziativa pubblica .....	80
art. 51. Procedimento per l'approvazione dei PUA di iniziativa privata.....	81
art. 52. Definizione di perequazione urbanistica .....	82
art. 53. Definizione di comparto perequativo.....	82
art. 54. Caratteristiche e parametri delle aree a standard e delle aree di trasformazione per servizi .....	84
CAPO II - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	85
art. 55. Principi .....	85
art. 56. Determinazione del Contributo di Costruzione.....	85
art. 57. Modulistica .....	85
art. 58. Varianti ai titoli edilizi rilasciati .....	85
art. 59. Determinazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione.....	85
art. 60. Determinazione dell'importo del costo di costruzione.....	85
art. 61. Esonero o riduzione dal contributo di costruzione.....	85
art. 62. Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione .....	86
art. 63. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo .....	86
art. 64. Garanzie per il pagamento degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo .....	87
art. 65. Restituzione del contributo .....	87
art. 66. Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo .....	87
CAPO III - MONETIZZAZIONE .....	87
art. 67. Monetizzazione e standard urbanistici .....	87
art. 68. Finalità della monetizzazione.....	88
art. 69. Determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle dotazioni territoriali.....	88
art. 70. Modalità operative .....	89
TITOLO III -DISCIPLINA DELL' ESECUZIONE DEI LAVORI.....	91
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	91

art. 71. Prescrizioni generali .....	91
art. 72. Comunicazione inizio dei lavori.....	91
art. 73. Differimento, sospensioni, sostituzioni, variazioni .....	92
art. 74. Comunicazione di fine lavori.....	92
art. 75. Occupazione di suolo pubblico .....	93
<b>CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>93</b>
art. 76. Disciplina generale del cantiere di costruzione .....	93
art. 77. Prescrizioni in materia di rumore .....	95
art. 78. Criteri da osservare per gli scavi.....	95
art. 79. Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici .....	95
art. 80. Procedure per la bonifica.....	96
art. 81. Procedure di bonifica in caso di presenza di amianto .....	96
art. 82. Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici	97
art. 83. Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni.....	97
art. 84. Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico	97
<b>PARTE III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>	<b>99</b>
<b>TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE E PRESCRIZIONI ENERGETICO AMBIENTALI.....</b>	<b>99</b>
<b>CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....</b>	<b>99</b>
art. 85. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	99
art. 86. Inserimento dell'edificio nel contesto .....	99
art. 87. Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze .....	100
art. 87.1 Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali .....	101
art. 88. Inserimento delle pertinenze nel contesto.....	102
art. 89. Requisiti prestazionali fondamentali delle costruzioni .....	102
art. 90. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti: le linee vita .....	103
art. 91. Prescrizioni per sale da gioco, installazione di apparecchiature del gioco di azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	103
<b>CAPO II - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE .....</b>	<b>104</b>
art. 92. Classificazione dei locali e dei servizi e degli alloggi.....	104
art. 93. Caratteristiche dei locali, dei servizi e degli alloggi .....	105
art. 94. Prescrizioni per pubblici esercizi.....	110
<b>CAPO III - REQUISITI E DISPOSIZIONI PRESTAZIONALI DELLE DEGLI EDIFICI IN MATERIA ENERGETICA, AMBIENTALE E BIO-ARCHITETTURA .....</b>	<b>110</b>
art. 95. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	110
art. 96. Controllo del microclima esterno.....	111
art. 97. Approvvigionamento idrico .....	112
art. 98. Smaltimento delle acque reflue e superficiali .....	112
art. 99. Requisiti relativi alla salubrità del terreno e isolamento dall'umidità .....	114
art. 100. Requisiti di protezione dall'inquinamento elettromagnetico .....	114
art. 101. Requisiti per il controllo dell'inquinamento acustico.....	114
art. 102. Requisiti per il contenimento dei consumi energetici .....	116
art. 103. Requisiti per il controllo dell'apporto energetico solare.....	117
art. 104. Impiego di fonti energetiche rinnovabili .....	117
art. 105. Requisiti per il risparmio e riuso delle acque .....	117
art. 106. Requisiti per la gestione e riciclo di materiali e rifiuti solidi .....	119
art. 107. Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa .....	119
art. 108. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione dal rischio radon	120

art. 109. Incentivi e crediti edilizi per la efficienza energetica degli edifici.....	121
art. 109.1 Ambito di applicazione .....	121
art. 109.2 Procedure applicative degli incentivi.....	123
art. 109.3 Versamento degli oneri di urbanizzazione e garanzia ai fini dell'incentivo economico .....	123
art. 109.4 Garanzie ai fini dell'applicazione dell'incentivo volumetrico .....	123
art. 109.5 Inadempienze e sanzioni.....	124
art. 110. Definizione degli interventi edilizi in relazione alle agevolazioni fiscali per la ristrutturazione edilizia e la riqualificazione energetica degli edifici.....	124
<b>TITOLO II -NORME DI TUTELA SPECIALE DELL'AMBIENTE URBANO E DEGLI SPAZI APERTI</b>	<b>125</b>
<b>CAPO I - SPAZIO APERTO PUBBLICO E AD USO PUBBLICO</b> .....	<b>125</b>
art. 111. Aree esterne pavimentate .....	125
art. 112. Strade.....	125
art. 113. Piste ciclabili .....	128
art. 114. Aree per parcheggio pubblico e/o di uso pubblico.....	129
art. 115. Piazze e aree pedonalizzate .....	130
art. 116. Passaggi pedonali e marciapiedi.....	132
art. 117. Passi carrai ed uscite per autorimesse.....	134
art. 118. Rete e impianti per la pubblica illuminazione.....	135
art. 119. Norme per il collocamento delle intercapedini, griglie o simili lungo le vie o piazze pubbliche .....	136
art. 120. Tende e tendoni parasole su suolo pubblico .....	137
art. 121. Servitù pubbliche sui fronti delle costruzioni.....	137
art. 122. Chioschi e dehors su suolo pubblico .....	137
art. 123. Recinzioni fronteggianti gli spazi pubblici .....	138
<b>CAPO II - SPAZIO APERTO PRIVATO</b> .....	<b>138</b>
art. 124. Spazi scoperti negli edifici e cortili.....	138
art. 125. Giardini privati.....	140
art. 126. Strade private .....	140
art. 127. Numerazione civica.....	141
<b>CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE</b> .....	<b>141</b>
art. 128. Definizione, componenti, obiettivi per le aree verdi .....	141
art. 129. Prescrizioni per la progettazione del verde .....	143
art. 130. Interventi sul verde pubblico comunale .....	144
art. 131. Interventi sulle aree private .....	144
art. 132. Abbattimento di alberature .....	144
art. 133. Disciplina delle potature .....	146
art. 134. Area di pertinenza delle alberature .....	147
art. 135. Affidamento e sponsorizzazione delle aree verdi .....	147
art. 136. Irrigazione del verde privato.....	147
art. 137. Giardini di interesse storico e documentale.....	147
art. 138. Parchi urbani.....	148
art. 139. Orti urbani e sociali .....	149
art. 140. Censimento del verde ed informatizzazione dei risultati .....	150
art. 141. Sorveglianza e controllo aree verdi .....	150
<b>TITOLO III -NORME PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI</b> .....	<b>151</b>
<b>CAPO I - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI</b> .....	<b>151</b>
art. 142. Impianti solari fotovoltaici .....	151
art. 143. Integrazione per impianti solari termici e fotovoltaici .....	151
art. 144. Fotovoltaico: elementi di arredo pertinenziali .....	152

art. 145. Altre fonti di energia rinnovabili .....	152
CAPO II - RETE DI SMALTIMENTO E DEPURAZIONE DELLE ACQUE .....	152
art. 146. Trivellazione ed escavazione di pozzi .....	152
art. 147. Classificazione delle acque.....	153
art. 148. Rete e impianti di approvvigionamento idrico.....	153
art. 149. Rete e impianti fognari, sistemi di smaltimento acque meteoriche e di depurazione delle acque .....	154
CAPO III - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI .....	154
art. 150. Componenti e prestazioni .....	154
art. 151. Obbligo al conferimento dei rifiuti.....	155
art. 152. Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni.....	155
art. 153. Cassoni raccoglitori.....	156
CAPO IV - RETE E IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA .....	156
art. 154. Distribuzione dell'energia elettrica.....	156
art. 155. Ricarica dei veicoli elettrici .....	157
art. 156. Impianti radioelettrici e per le telecomunicazioni .....	157
CAPO V - ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI .....	159
art. 157. Impatto visivo degli apparati tecnologici .....	159
art. 158. Impianti tecnologici di facciata, di condizionamento e climatizzazione .	160
art. 159. Antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva .....	162
TITOLO IV -PRESCRIZIONI TECNICO – COSTRUTTIVE E DI INSERIMENTO NEL CONTESTO.....	163
CAPO I - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....	163
art. 160. Principi generali ed elementi di raccordo tra lo spazio pubblico e privato	163
art. 161. Conservazione e decoro degli edifici.....	163
art. 162. Disposizioni sulle facciate .....	164
art. 163. Tinteggiature e intonaci delle facciate .....	165
art. 164. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali .....	166
art. 165. Allineamenti .....	167
art. 166. Griglie ed intercapedini .....	167
art. 167. Campanelli, citofoni e videocitofoni.....	168
art. 168. Impianti di condizionamento e climatizzazione.....	168
art. 169. Insegne, mostre, vetrine, targhe e cartelloni pubblicitari.....	169
art. 170. Tende .....	169
art. 171. Recinzioni e cancelli .....	169
art. 172. Verde pensile (tetti e muri verdi) .....	170
art. 173. Fruibilità e qualità dello spazio abitato.....	170
CAPO II - ELEMENTI COSTRUTTIVI .....	171
art. 174. Generalità .....	171
art. 175. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche / fruibilità dello spazio abitato.....	171
art. 176. Serre bioclimatiche .....	172
art. 177. Coperture degli edifici .....	174
art. 178. Canali di gronda e pluviali .....	176
art. 179. Parapetti e ringhiere.....	176
art. 180. Pareti perimetrali.....	176
art. 181. Antenne .....	177
art. 182. Canne fumarie .....	178
art. 183. Serramenti esterni degli edifici .....	180

art. 184. Scale.....	180
art. 185. Cavedi, pozzi di luce e chiostrine .....	181
art. 186. Intercapedini e griglie di areazione.....	182
art. 187. Muri di sostegno .....	183
art. 188. Impianto di smaltimento delle acque piovane.....	184
art. 189. Impianti di smaltimento delle acque nere .....	184
art. 190. Modalità di scarico delle acque bianche e nere.....	185
art. 191. Impianti di gas per uso domestico.....	186
art. 192. Sistema di distribuzione del gas.....	187
art. 193. Impianti di spegnimento incendi.....	187
art. 194. Telecomunicazioni .....	187
art. 195. Infrastrutturazione digitale degli edifici .....	189
PARTE IV - NORME SPECIALI.....	190
TITOLO I - PRESCRIZIONI ENERGETICO AMBIENTALI.....	190
CAPO I - NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEL CONSUMO ENERGETICO DA ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICA E PRIVATA A TUTELA DELL'AMBIENTE .....	190
art. 196. Finalità .....	190
art. 197. Definizioni .....	190
art. 198. Prescrizioni, prestazioni e riferimenti normativi .....	190
art. 199. Requisiti tecnici dei componenti e degli impianti .....	191
art. 200. Ottimizzazione del progetto.....	191
art. 201. Valorizzazione dell'ambito degli insediamenti antichi sparsi.....	191
art. 202. Regolatori di flusso luminoso .....	192
art. 203. Progetto ed adeguamento degli impianti di illuminazione .....	192
art. 204. Deroghe.....	192
art. 205. Norme di salvaguardia .....	193
art. 206. Sanzioni.....	193
CAPO II - NORME SULL'INSEDIAMENTO DI FONTI DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO .....	193
art. 207. Ambito di applicazione .....	193
art. 208. Impianti fissi per l'emittenza radiotelevisiva.....	194
art. 209. Impianti per telefonia mobile .....	194
art. 210. Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica.....	194
TITOLO II - NORME PER L'AMBITO STORICO-IDENTITARIO .....	196
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	196
art. 211. Tutela speciale per l'Ambito storico-identitario .....	196
art. 212. Limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso .....	196
art. 213. Contenuti e modalità di approvazione del Piano del Colore .....	197
art. 214. Edifici di interesse storico-architettonico .....	197
art. 215. Agglomerati appartenenti all'ambito di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi .....	197
CAPO II - BENI DI INTERESSE STORICO .....	198
art. 216. Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici 198	
art. 217. Elementi puntuali d'interesse storico e documentale.....	198
CAPO III - DISPOSIZIONI PER LA RICOMPOSIZIONE ARCHITETTONICA .....	198
art. 218. I volumi pensili .....	198
art. 219. Sporti, terrazzi, balconi, cornicioni e tettoie .....	199
art. 220. Le canne fumarie, i discendenti e le gronde.....	199
art. 221. Il coronamento dell'edificio.....	199
art. 222. La finitura delle aperture .....	200

art. 223. I serramenti e le opere in ferro .....	200
art. 224. Gli impianti tecnologici in facciata .....	200
art. 225. Cartelloni pubblicitari, pubblicità in genere e insegne .....	201
art. 226. Tende sporgenti sullo spazio pubblico .....	201
art. 227. Targhe .....	201
CAPO IV - DISPOSIZIONI PER IL DECORO .....	202
art. 228. Estetica degli edifici e delle costruzioni in genere .....	202
art. 229. Il colore delle facciate .....	202
art. 230. Pavimentazioni ed aspetto esterno .....	202
art. 231. Sistemazione di giardini e zone verdi .....	202
art. 232. Tenuta dei balconi.....	202
art. 233. Lavaggi e pulizia .....	203
art. 234. Animali in genere .....	203
art. 235. Stenditoi.....	203
CAPO V - CONDUZIONE DEI LAVORI .....	203
art. 236. Protezioni viarie, assiti .....	203
art. 237. Ponti di servizio e tavole a sbalzo su suolo pubblico .....	203
art. 238. Lavori di scavo.....	203
art. 239. Cautele nelle opere di demolizione .....	203
art. 240. Impieghi di mezzi d'opera .....	204
TITOLO III -NORME PER LE TIPOLOGIE E TECNICHE COSTRUTTIVE .....	205
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	205
art. 241. Disposizioni generali .....	205
art. 242. Campo di applicazione.....	205
CAPO II - MATERIALI E TECNICHE .....	205
art. 243. Tipologia e manto di copertura.....	205
art. 244. Abbaini, lucernai e comignoli .....	206
art. 245. Antenne .....	206
art. 246. Canali di gronda e pluviali .....	207
art. 247. Superfici di facciata.....	207
art. 248. Muratura a vista, rivestimento in pietra.....	207
art. 249. Intonaci.....	207
art. 250. Vani porte e finestre.....	208
art. 251. Aggetti .....	208
art. 252. Verande, ripostigli ed armadietti.....	208
art. 253. Energie rinnovabili .....	208
art. 254. Rimozione delle superfetazioni .....	208
art. 255. Sostituzioni .....	209
art. 256. Ampliamenti e nuove costruzioni.....	209
art. 257. Riqualificazione architettonica - Disposizioni per i "manufatti condonati" 209	
art. 258. Aree di cantiere.....	209
CAPO III - DISPOSIZIONI PER SPAZI APERTI E PERCORSI .....	209
art. 259. Disciplina e qualità degli spazi e dei percorsi rurali .....	209
art. 260. Aree scoperte di pertinenza .....	211
art. 261. Aree di pertinenza.....	211
art. 262. Piazzole di sosta.....	212
art. 263. Piscine, vasche e similari .....	212
art. 264. Sentieri .....	213
art. 265. Recinzioni o muri di confine .....	213
art. 266. Ciglionamenti e terrazzamenti.....	214
TITOLO IV -VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....	216

art. 267. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	216
art. 268. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	216
art. 269. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari .....	216
TITOLO V -NORME TRANSITORIE .....	217
art. 270. Entrata in vigore del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale .....	217
art. 271. Aggiornamento del RUEC.....	217
art. 272. Disposizioni finali e transitorie.....	217

## **PARTE I - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **TITOLO I - PRINCIPI GENERALI**

#### **CAPO I - OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO**

##### **art. 1. Oggetto e contenuti del Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (RUEC)**

1. Il Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (RUEC), con validità a tempo indeterminato, individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e gli oneri concessori, in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA), ed alle Leggi Nazionali o Regionali vigenti. Inoltre, specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale.
2. Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale, sono soggette al presente RUEC, che si configura come norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica nel territorio comunale, nonché alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC ed alle norme nazionali o regionali vigenti in materia edilizia ed urbanistica.
3. In particolare, il RUEC, in conformità con quanto disposto dalla L.R. n. 16 /2004 e ss.mm.ii., con quanto previsto dall'art. 4 (L), comma 1 e 2 del D.P.R. n. 380/2001 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") e ss.mm.ii.:
  - individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, esplicitandone le procedure amministrative;
  - individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
  - disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
  - definisce, in conformità con il PUC e con le relative NTA, i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - disciplina gli oneri concessori;
  - specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale.
4. Il presente Regolamento si articola nelle seguenti parti:
  - la parte prima individua gli obiettivi e le competenze del RUEC e la disciplina generale dell'attività edilizia, ovvero definisce i parametri edilizi ed urbanistici, gli indici, i tipi di intervento e le destinazioni d'uso;
  - la parte seconda ha per oggetto la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza dei comuni che attengono all'organizzazione ed alle procedure interne, nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie, dei cantieri, dell'ambiente urbano e dell'ambiente naturale e rurale.
  - la parte terza definisce e delinea i parametri e le norme relative ai diversi paesaggi e territori caratterizzanti il comune.
5. Il RUEC, in merito alle procedure di perequazione urbanistica previste dall'art. 32 della L.R. n. 16/2004, 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.
6. Il RUEC in merito alle tematiche energetico – ambientale articola una normativa in armonia con gli indirizzi regionali di cui al BURC 33/2007.

**art. 2. Coordinamento con il PUC, Piani Urbanistici Attuativi e gli Atti di Programmazione degli Interventi**

1. Il RUEC, in conformità al PUC, disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano tramite intervento edilizio diretto precisandone le procedure, le modalità, le tipologie, i requisiti qualitativi e prestazionali generali ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici da applicare agli interventi e le opere.
2. Le disposizioni del RUEC si integrano e si coordinano con le NTA specifiche dei singoli ambiti omogenei del PUC e concorrono alla compiuta disciplina e regolamentazione degli assetti, delle trasformazioni, delle utilizzazioni e delle azioni di tutela del territorio.
3. Per quanto riguarda i Piani urbanistici attuativi (PUA), che si configurano come gli strumenti urbanistici che danno attuazione agli interventi di trasformazione e di riqualificazione previsti dalle disposizioni programmatiche del PUC e dagli Atti di Programmazione degli Interventi, essi trovano nel RUEC la specificazione delle procedure inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico-edilizia.

**TITOLO II - DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI**  
**CAPO I - QUADRO DELLE DEFINIZIONI**

**art. 3. Definizioni generali**

**1. Edificio o Fabbricato**

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

**2. Edificio Unifamiliare**

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

**3. Alloggio**

L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

**4. Pertinenza**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

**5. Destinazione d'uso**

La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

**6. Parametri urbanistici**

Valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri urbanistici regola ad esempio superfici territoriali, fondiari e densità territoriali.

**7. Parametri edilizi**

Valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

**8. Standard urbanistici**

Standard per le attrezzature pubbliche di interesse generale.

La dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di spazi da destinare a parchi territoriali, strutture sanitarie ed ospedaliere e attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo è di mq 17,50 per abitante.

- Standard residenziali di interesse locali.

La dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di aree ed attrezzature pubbliche per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport e per i parcheggi è di mq 18 per abitante.

- Standard per attività industriali-artigianali.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale-artigianale o comunque per attività assimilabili alle zone omogenee D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

- Standard per attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765). Tale quantità, per le zone omogenee A e B può essere ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

- Standard per le zone rurali e naturali (assimilabili alle zone omogenee E).

La quantità minima di standard, proporzionata al numero di abitanti, è stabilita in 6 mq. per abitante da riservare complessivamente per attrezzature per l'istruzione e di interesse comune.

## 9. Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli;
- i servizi a rete (fognature, acquedotto, rete gas, illuminazione, ecc.) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- gli impianti di depurazione e smaltimento;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature compreso gli spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico e gli spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- piazze, percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- piste ciclabili.

Alle opere d'urbanizzazione primaria sono equiparati:

- gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie

d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990);

- i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, legge n. 122/1989).

#### 10. Opere di urbanizzazione secondaria

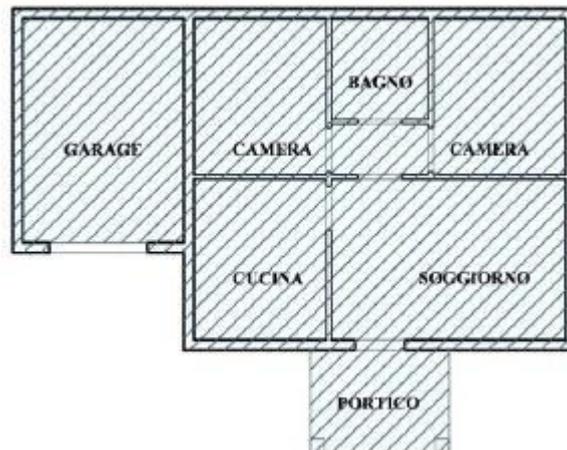
Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, D.Lgs. 152 del 2006);
- aree verdi di quartiere.

#### art. 4. Definizioni dei parametri edilizi e prescrizioni funzionali

##### 1. ST - Superficie Totale (mq)

La superficie totale (ST), si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V) aggiungendo alla superficie lorda di pavimento la superficie accessoria al lordo dei muri. È la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.



##### 2. SL - Superficie lorda (mq)

La superficie lorda (SL) di pavimento, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva è data dalla somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità. È misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, delle scale dei vani scala e dei vani ascensore (che saranno calcolate per un solo livello) e della superficie accessoria. Nei casi di edifici in previsione in fase di predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi o comunque di predisposizione di nuove costruzioni, è pari al quoziente fra la Volumetria Edificabile (VE) e l'altezza virtuale di 3,00 ml (salvo diversa dimostrazione in fase di progettazione).

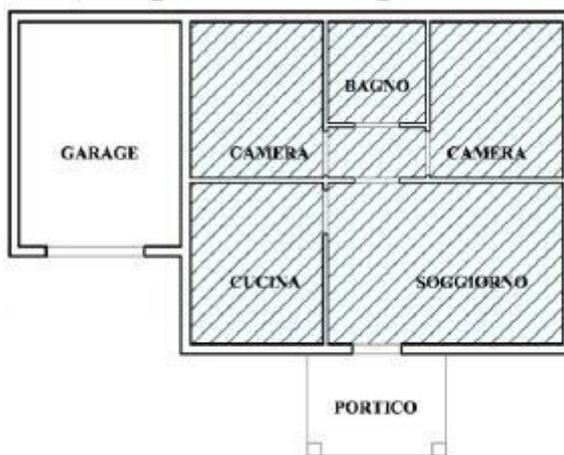
- Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:
  - a) i porticati di uso pubblico;
  - b) le scale esterne aperte;
  - c) le terrazze scoperte;
  - d) i balconi e gli aggetti di profondità non superiore a ml. 1,50 (negli ambiti delimitati come Ambiti di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi se hanno sporgenza inferiore a ml. 0,80) in caso contrario è da computare nella SL la superficie relativa alla sporgenza superiore;
  - e) le logge rientranti di profondità non superiore a ml. 2,00;
  - f) le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
  - g) le superfici dei volumi tecnici;
  - h) i porticati di uso privato o condominiale senza tramezzature divisorie e di profondità non superiore a ml. 2,00;
  - i) Le tettoie con profondità inferiore a ml. 1,50 e aventi una superficie non superiore a 30 mq; le tettoie aventi profondità superiore a ml. 1,50 e superficie superiore a 30 mq, sono incluse nel computo della Superficie Lorda;
  - j) le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;
  - k) le superfici dei parcheggi privati interrati e seminterrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrate e seminterrate di pertinenza degli alloggi, sempreché abbiano una altezza interna non superiore a ml. 2,40 e che non emergano rispetto al piano sistemato del terreno più di ml. 0,80;
  - l) per gli edifici con destinazioni non residenziali, gli spazi interrati di parcheggio riservati al servizio privato degli addetti impiegati nell'edificio in questione, i servizi igienici ed i locali di sgombero e di deposito al servizio delle attività previste e – subordinatamente al parere della competente ASL – gli ambienti destinati ad attività di centro benessere, ivi inclusi laboratori e cucine, anche di ristoranti o bar, e similari, purché dotati di adeguato condizionamento climatico che assicuri elevata frequenza del ricambio totale dell'aria.
  - m) le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;
  - n) la porzione della superficie occupata dalla tompagnatura fino al limite di 50 cm ove tale spessore sia espressamente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto.



### 3. SU - Superficie utile abitabile (mq)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria, delle murature, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, delle logge

rientranti di profondità non superiore a ml. 2,00 (in caso contrario è da computare nella SU la superficie relativa alla sporgenza superiore), delle terrazze scoperte, dei balconi e degli aggetti con profondità non superiore a ml. 1,50 (negli ambiti delimitati come Ambiti di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi, i balconi e gli aggetti se hanno sporgenza inferiore a ml. 0,80) in caso contrario è da computare nella SU la superficie relativa alla sporgenza superiore, delle tettoie con profondità inferiore a ml. 1,50 in caso contrario è da computare nella SU.

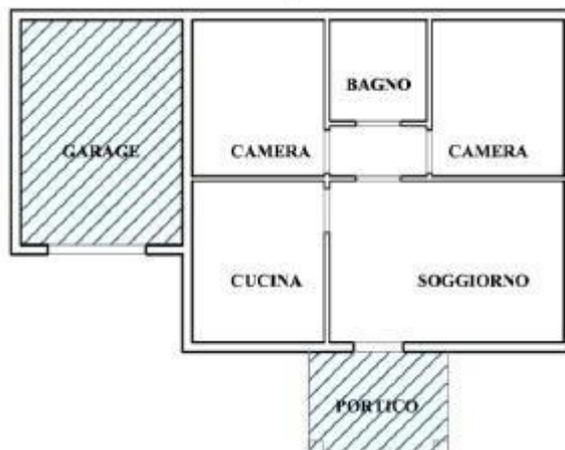


#### 4. SA - Superficie accessoria (mq)

La superficie accessoria è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze che non rientrano nel computo della SL;
- Le tettoie con profondità superiore a ml 1,50 e aventi una superficie superiore a 30 mq; le tettoie aventi profondità inferiore a ml 1,50 e superficie non superiore a 30 mq, sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le superfici dei parcheggi privati interrati e seminterrati e le cantine interrate e seminterrate che non rientrano nel computo della SL;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza all'estradosso (HL) pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

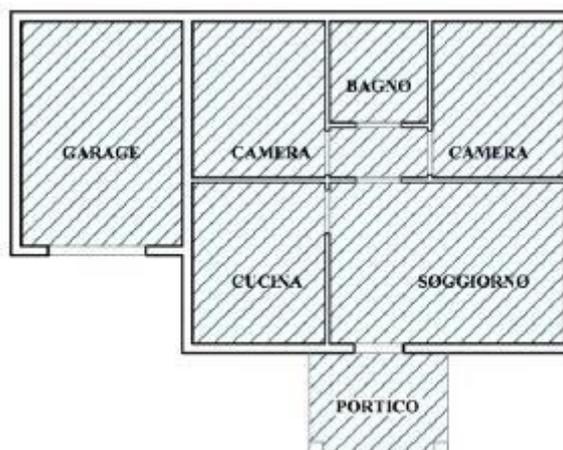


**5. SC - Superficie complessiva (mq)**

Per superficie complessiva si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. (Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96).

**6. Superficie calpestabile (mq)**

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



**7. Altezza dell'edificio per il calcolo della distanza dai confini**

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.

Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza.

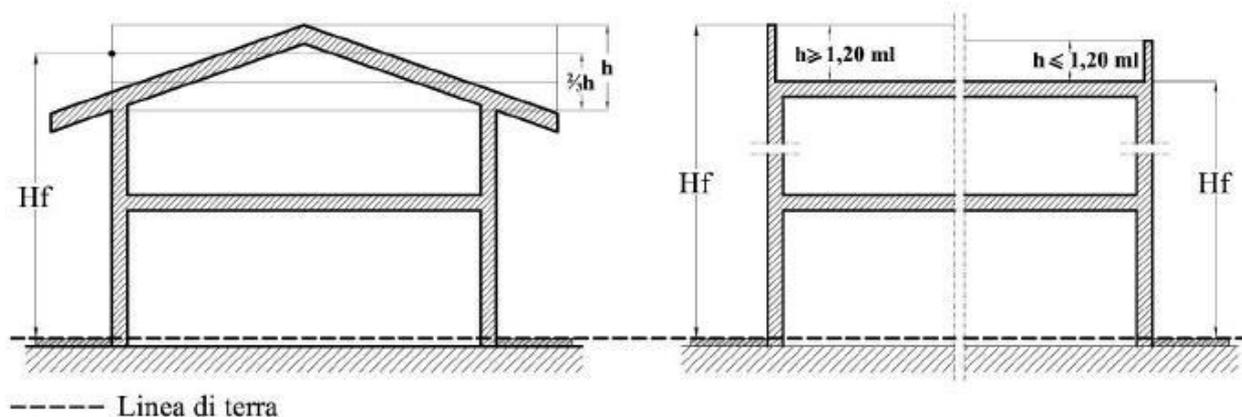
Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.

Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza HE è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti. L'altezza di un edificio non può superare

i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M. 1444/1968).

In particolare, secondo quanto stabilito dalla Proposta di Regolamento edilizio unico nazionale bisogna distinguere:

- a) **HL - Altezza lorda (ml.):** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- b) **HF - Altezza del fronte (ml.):** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:
  - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
  - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- c) **HE - Altezza dell'edificio (ml.):** Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- d) **HP - Altezza di piano (ml.):** La misura della distanza tra pavimento e intradosso del solaio tra i piani di un edificio. Nei casi di soffitti inclinati o curvi, l'altezza è convenzionalmente intesa come altezza media.



## 8. HU - Altezza utile dell'edificio per il calcolo del volume

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

## 9. V - Volume dell'edificio (mc)

Il volume dell'edificio, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente (T.A.R. Sicilia Palermo, sez. III, 7 giugno 2005, n. 960);

- b) le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;
- c) i balconi e le pensiline;
- d) i volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili;
- e) i volumi tecnici.

$$V = SLP \times H$$

#### 10. VT - Volume tecnico (mc)

I volumi tecnici sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione e condizionamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (v. Circ. Min. 31/01/73 n°2474):

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- g) i serbatoi idrici;
- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiera;
- i) vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
- j) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- k) gli impianti tecnologici in genere;
- l) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Pertanto, vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico e "per l'identificazione della nozione di "volume tecnico" assumono valore tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro

lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti. Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale; ed è invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni.” (Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 08.04.2016 n. 14281).

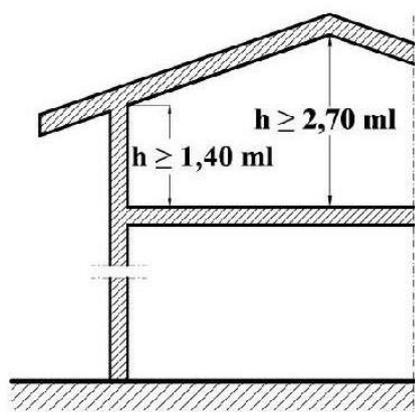
In conclusione, i sottotetti, per essere considerati volumi tecnici, non devono superare, comunque, all’estradosso, le seguenti dimensioni:

- alla gronda ml 1,20;
- al colmo ml 2,40.

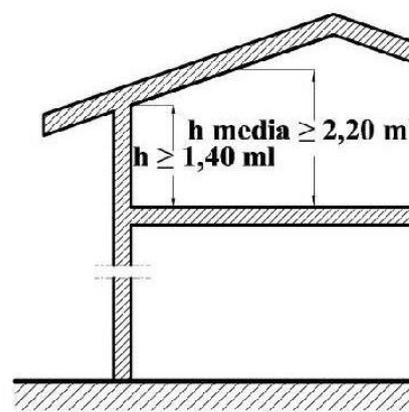
## 11. Sottotetto

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l’ultimo livello dell’edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l’altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l’altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all’intradosso.

Perché i sottotetti esistenti siano abitabili, l’altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l’altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all’intradosso. (l.r. 15/2000 “Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti”).



Sottotetti in edifici di nuova costruzione



Sottotetti in edifici esistenti

È ammessa la costruzione di nuove aperture a raso falda solo previa acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati, ivi compresi quelli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio per l’applicazione della L.R.C. 15/2000 – “Norme per il recupero abitativo dei sottotetti” – e nei seguenti casi:

- non sia altrimenti possibile l’accesso alla copertura e per consentire l’aerazione nei locali ad uso sgombero o stenditoio (in tal caso è ammessa esclusivamente l’installazione di finestre raso falda di dimensioni massima ml 1,20 nella misura massima di una ogni 70 mq di manto di copertura o comunque una ogni falda di tetto);
- nel caso che i locali del sottotetto siano legittimamente abitati od abitabili e siano privi dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione.

In ogni caso deve sempre essere valutato il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e dell’ambiente circostante prediligendo l’apertura degli stessi sul prospetto interno dell’edificio (su corte interna, cortile, giardino) e sempre facendo salve le prescrizioni di seguito indicate all’art. 181 del presente regolamento.

Per i sottotetti condominiali suddivisi in box è ammessa la realizzazione di una finestra di areazione raso falda di dimensione massima di 1 mq per ogni box.

## 12. Piano fuori terra

Il piano fuori terra è il piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sono assimilati, e quindi considerati come piani fuori terra, i piani il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,50 rispetto alla quota del terreno circostante.

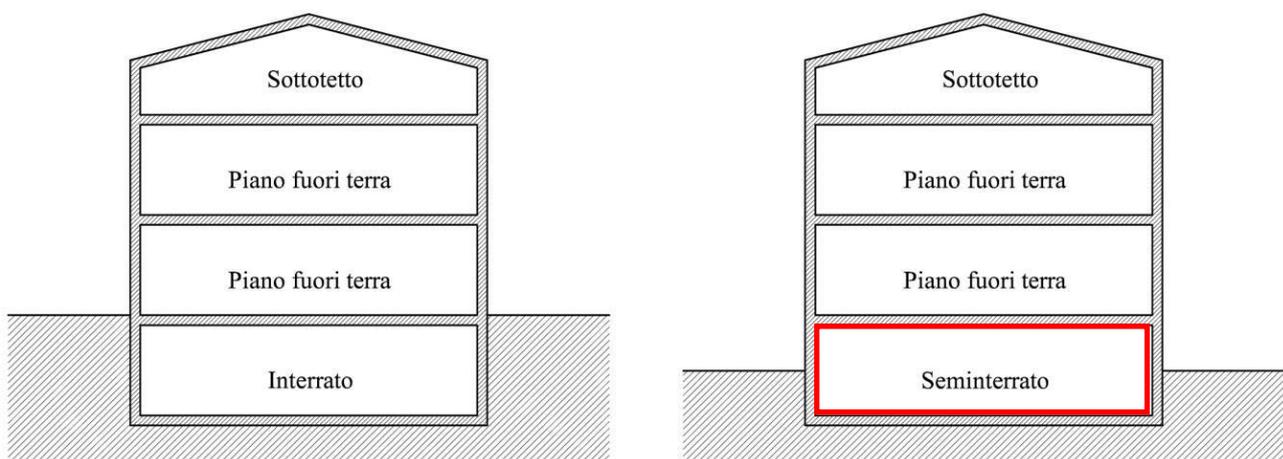
## 13. Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Sono assimilati, e quindi considerati come piani fuori terra, il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,60 rispetto al terreno circostante.

Per le nuove costruzioni, i locali situati ai piani seminterrati non possono essere utilizzati come locali di tipologia T1, se non hanno i requisiti di abitabilità residenziale. Tali locali possono essere adibiti a locali di tipologia T2, T3, T4, S1, S2, S3. In ogni caso, ferma restando l'osservanza di prescrizioni e regolamenti vigenti in relazione alla particolare destinazione, deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Fatto salvo il rispetto dei requisiti di altezza ed aerazione, illuminazione, dimensioni planimetriche e isolamento dall'umidità previsti per i locali abitabili, possono essere utilizzati ai fini abitativi anche locali seminterrati purché il pavimento sia a quota non inferiore a ml. 1 rispetto alla più alta delle sistemazioni esterne, oppure in presenza di declivio naturale del terreno risulti fuori terra su almeno un fronte e i restanti due fronti non siano interrati per oltre il 50%.



## 14. Piano interrato

Il piano interrato è il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

Sono assimilati ai piani interrati, i piani o porzioni di piano, il cui estradosso del soffitto si trovi per non più di due lati, a una quota massima di ml 0,60 dal terreno sistemato senza possibilità

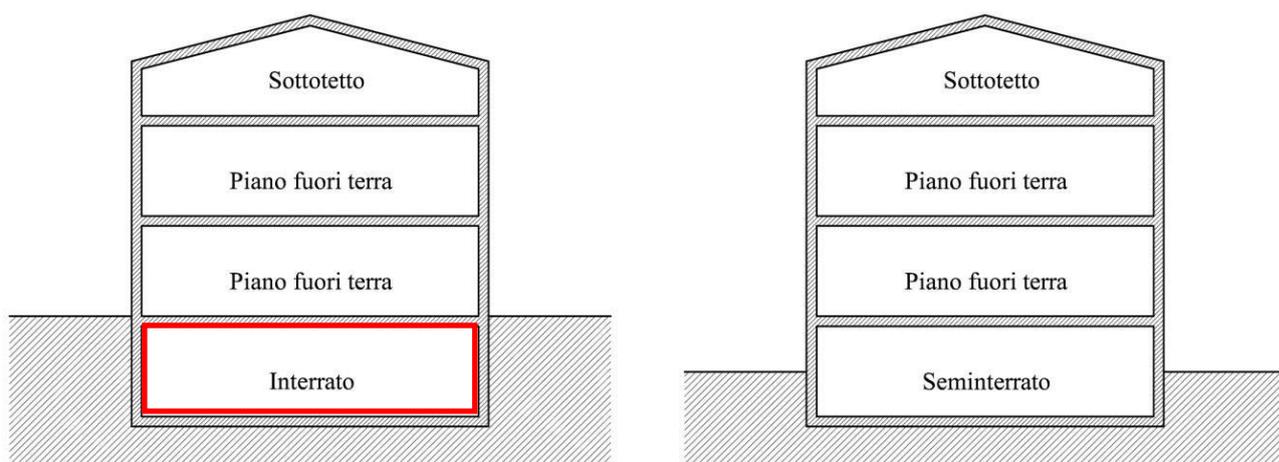
di finestratura, ma con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. In presenza di declivio naturale del terreno risulti fuori terra su un fronte, interrato su uno dei fronti e i restanti due fronti siano interrati per oltre il 50%.

Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato. Lateralmente al lato aperto dovranno essere realizzati muri di contenimento di altezza minima pari all'altezza dell'interrato meno 0,50 mt.

I locali dei piani interrati:

- non possono essere utilizzati come locali di categoria T1, se non hanno i requisiti di abitabilità residenziale;
- possono essere utilizzati e quindi adibiti alle categorie T2, T3, T4, S1, S2, S3 T fermo restando l'osservanza di prescrizioni e regolamenti vigenti in relazione alla particolare destinazione, a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità, sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi tecnologici, che siano ritenuti idonei dal medico dell'ASL per la destinazione d'uso e siano assicurati il rispetto delle normative tecniche, funzionali e di sicurezza.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal medico della A.S.L. competente per territorio, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.



#### 15. Linea di gronda

La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.

#### 16. Piano di campagna

Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare un intervento edilizio urbanistico.

#### 17. Linea di terra

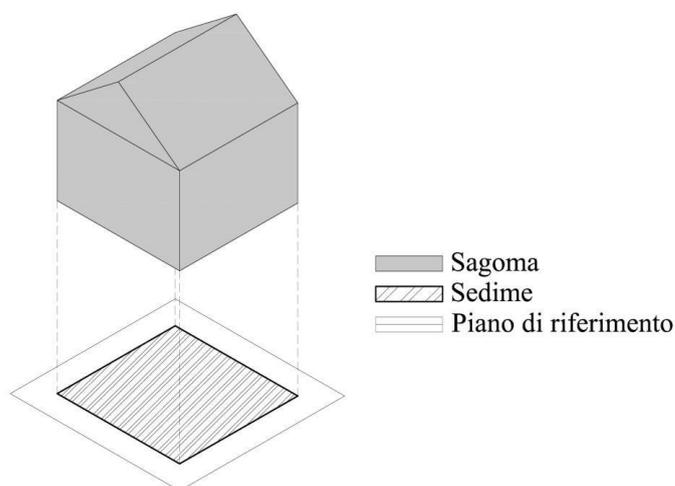
La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

#### 18. Superfetazione edilizia o alterazione

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano fra le 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 R.U.E.C., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.

#### 19. **Sedime**

Costituisce area di sedime di un edificio l'impronta a terra della sagoma del medesimo. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge e porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo.

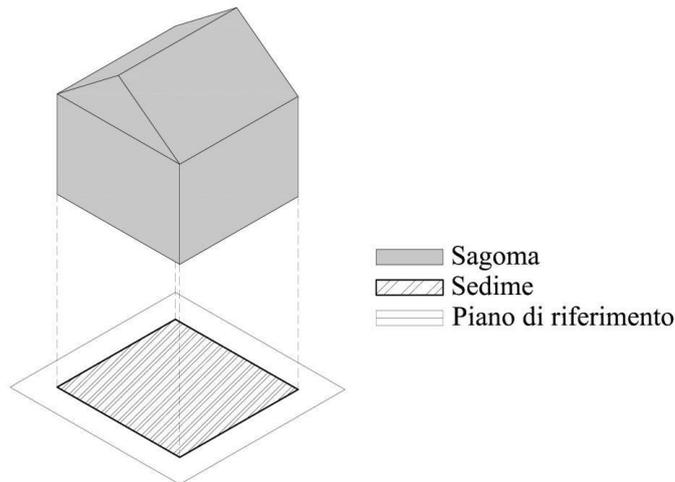


#### 20. **Sagoma**

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici e in termini edilizi.

La sagoma geometrica di una costruzione è il solido tridimensionale corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme delle sezioni che lo delimitano. Nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, abbaini, volumi tecnici, aggetti e sporti superiori a ml 1,50.

La sagoma edilizia di una costruzione è il solido tridimensionale delimitato dalle dimensioni aventi rilievo edilizio: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100% o parzialmente.



## 21. Sporto

Per sporto si intende la struttura che sporge in fuori, che aggetta da una superficie verticale.

Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

- 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di ml 1,5 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a ml 3,50 dal piano stradale;
- ml 1,5 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di ml 2,20 dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo;
- ml 0,10 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di ml 2,20;
- ml 0,40 per corpi di edifici dotati di marciapiede rilevato il cui aggetto sia compreso tra un'altezza di ml 2,20 e ml 4,50.

La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dallo sportello unico per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

È fatto divieto di realizzare qualsiasi sporgenza fissa prospiciente le strade e spazi pubblici di larghezza inferiore a 6 m

## 22. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Per soppalco si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavato all'interno di un locale principale, un quantitativo aggiuntivo non superiore ad 1/3 della superficie lorda di pavimento (SL) del locale, o di superficie accessoria (SA). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

Le altezze minime non devono essere inferiori a mt. 2.70 di luce netta interna per i vani a destinazione residenziale ed a mt. 2.40 per i vani accessori comunque destinati alla stabile permanenza umana. È consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a spazio per deposito con altezza massima di 1.80 metri tra l'estradosso del soppalco e

l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti non sia inferiore a quella dianzi indicata di mt. 2.70 di luce netta interna per i vani a destinazione residenziale ed a mt. 2.40 per i vani accessori comunque destinati alla stabile permanenza umana.

Non è consentita la realizzazione di soppalchi in vani aventi elementi di valore artistico alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.) ed in presenza di cassettonati lignei decorati o dipinti.

Non è consentita la realizzazione di soppalchi in presenza di vani caratterizzati da interni voltati, quando gli stessi impediscono la completa visione delle volte stesse.

Dove consentito, il soppalco deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso) realizzata in materiale leggero (ad esempio ferro e legno) e sono escluse strutture con elementi in cemento armato.

### 23. Ammezzato

Per ammezzato si intende la superficie ricavata nell'ambito dell'interpiano esistente, destinata anche alla permanenza delle persone avente la stessa destinazione del locale su cui si apre e non suscettibile di autonomo utilizzo e non avente autonoma funzione. Non è conteggiato nel numero dei piani, mentre la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile ai soli fini del calcolo del contributo di costruzione.

L'ammezzato non deve avere superficie superiore a 50% di quella del locale su cui si apre (singolo ambiente) che dovrà possedere i requisiti minimi di superficie richiesti per legge indipendentemente dalla superficie dell'ammezzato.

Non è consentita la realizzazione di ammezzati in vani aventi elementi di valore artistico alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.) ed in presenza di cassettonati lignei decorati o dipinti.

Non è consentita la realizzazione di ammezzati in presenza di vani caratterizzati da interni voltati, quando gli stessi impediscono la completa visione delle volte stesse.

Dove consentito, l'ammezzato deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso) e la tramezzatura deve essere realizzata in materiale leggero.

Sono escluse strutture con elementi in cemento armato.

I requisiti minimi per gli ammezzati aperti verso locali destinati alla permanenza di persone devono essere:

- altezza media al di sotto dello stesso di 2,70 m ovvero 2,40 m se lo spazio è destinato a locali di servizio, disimpegni ecc;
- altezza media al di sopra dello stesso di 2,70 m ovvero 2,40 m se lo spazio è destinato a locali di servizio, disimpegni ecc.

Nel caso di ambienti voltati o con copertura inclinata, le altezze devono intendersi come altezze medie (volume/superficie).

### 24. Numero dei piani

Il numero di piani di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda di pavimento (SL).

Sono altresì compresi:

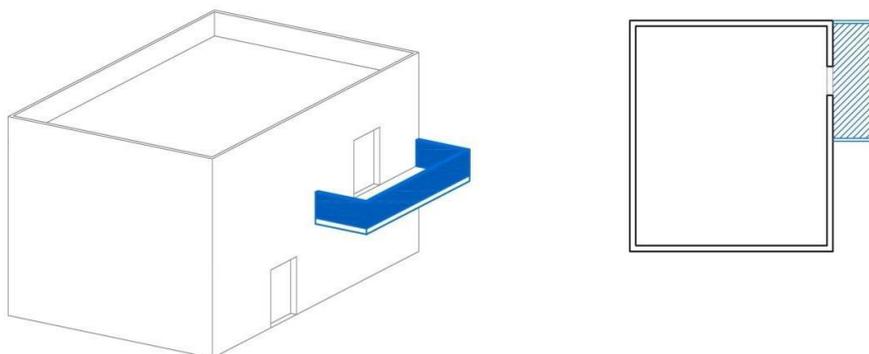
- gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della

copertura principale dell'edificio, comunque configurata;

- i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani interrati e seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile di pavimento (Su) o superficie accessoria (Sa).

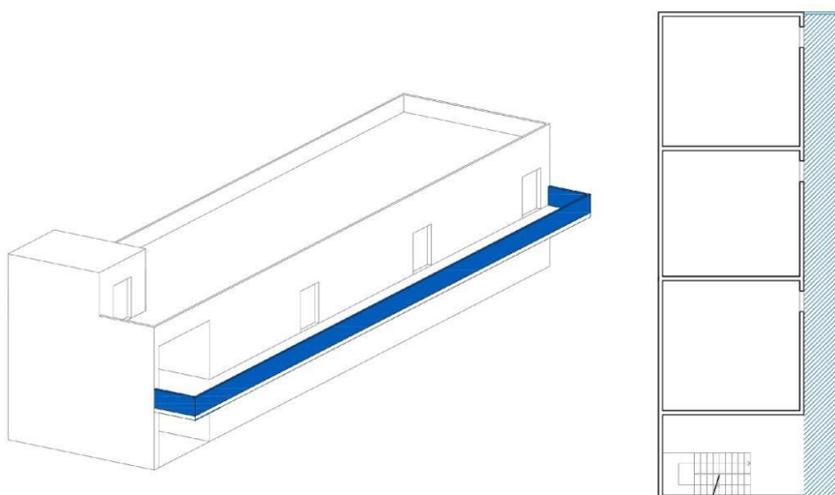
## 25. Balcone

Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta- finestra, sostenuto da mensole o a sbalzo e dotato di parapetto o ringhiera per affaccio. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è inferiore o uguale a ml 1,50 (negli ambiti delimitati come Ambiti di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi se hanno sporgenza inferiore o uguale a ml. 0,80) la superficie del balcone non viene computata ai fini della superficie coperta.



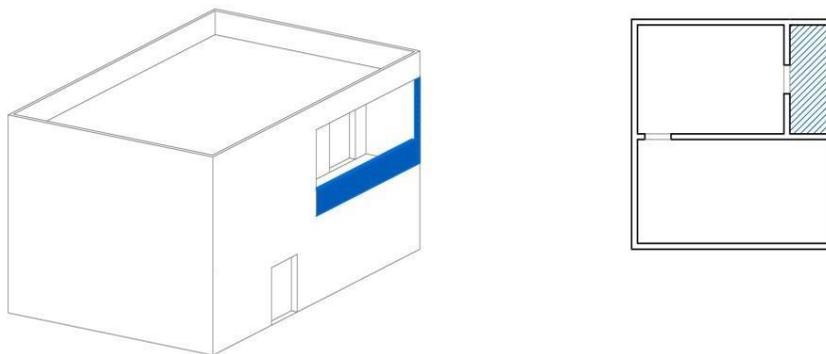
## 26. Ballatoio

Per ballatoio si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.



## 27. Loggia/Loggiato

La loggia è lo spazio accessorio, delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili e dotata di parapetto o ringhiera per affaccio.



## 28. Pilotis

Si definisce pilotis quel piano del fabbricato, generalmente coincidente con il piano terra, totalmente aperto e caratterizzato da pilastri/setti che sostengono la costruzione.

## 29. Terrazza e terrazze a tasca

Per terrazza si intende una superficie utile, scoperta e fruibile, posta a copertura di ambienti sottostanti o posta a livello, accessibile da vani abitabili o da vani facenti parte di unità collegate e/o pertinenze delle stesse.

La terrazza è destinata a coprire le verticali di edifici, o parti di essi, sottostanti, a dare un affaccio alla proprietà cui è collegata e della quale costituisce una proiezione verso l'esterno.

Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,00 m.

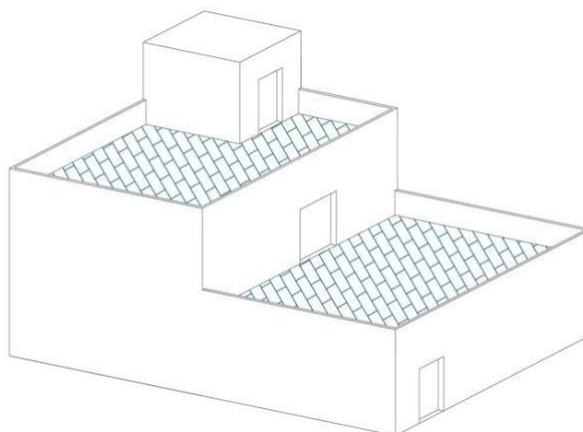
Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.

Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

È consentita la realizzazione di terrazza a tasca sulle coperture degli edifici esistenti fatta eccezione per gli edifici vincolati ai sensi del D.L.vo 42/2004. Negli Ambiti di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi -identitari è consentita la realizzazione di terrazze a tasca nel caso di intervento di recupero abitativo dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R.C. n. 15/2000 e ss.mm.ii., al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari, purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio, è consentita la realizzazione di terrazze a tasca nel rispetto dei seguenti requisiti dimensionali:

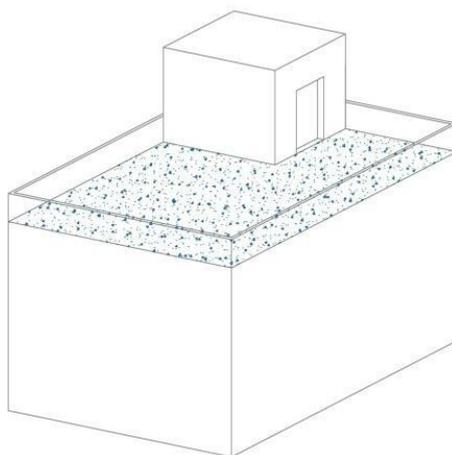
- deve interessare un'unica falda, con collocazione di norma completamente incassata;
- superficie massima assoluta in rapporto all'unità immobiliare pari al 10% della SL dell'unità immobiliare di cui la terrazza è a servizio e posta sullo stesso piano della terrazza, con un minimo assoluto di mq. 5,00; superficie massima assoluta mq. 20,00;
- arretramento rispetto al filo esterno della facciata ml. 1,20;
- distanza minima dai confini ml. 1,50.

Gli elementi di rifinitura del perimetro delle terrazze a tasca devono essere realizzati con materiali analoghi a quelli del manto di copertura esistente, con tipologia di finitura tradizionali o che garantiscono il minor impatto. Per gli edifici di sostituzione recente è ammessa la realizzazione di terrazze contigue attraverso progetti unitari tra proprietà confinanti, a condizione che l'intervento garantisca il rispetto dei limiti e requisiti definiti. Al fine di tale verifica le terrazze contigue devono essere valutate come un'unica terrazza.



### 30. Lastrico solare

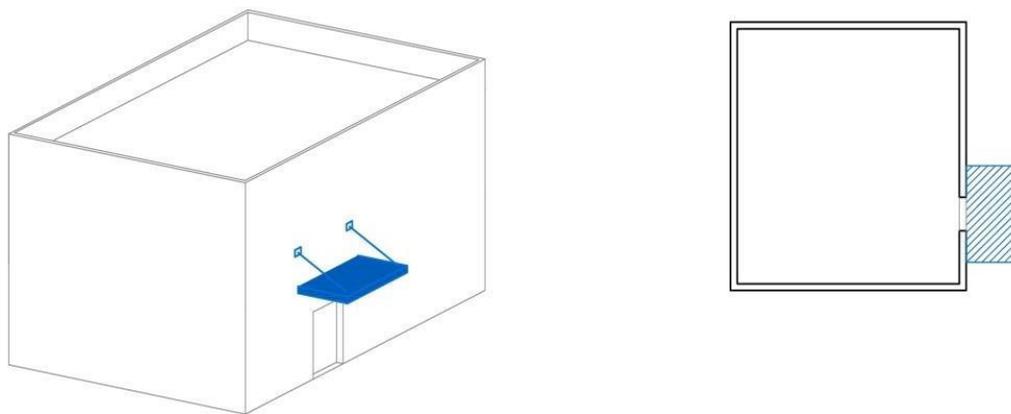
Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto, praticabile, ai fini della manutenzione, della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.



### 31. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

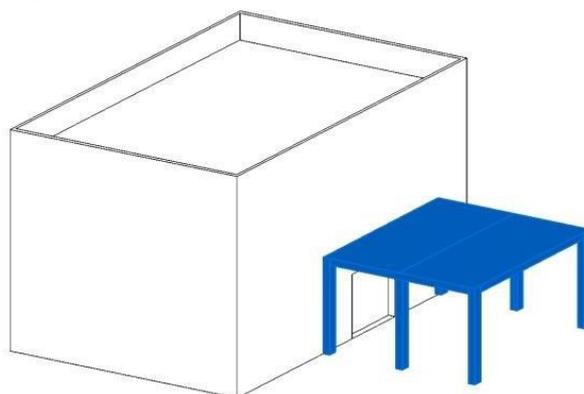
La pensilina è una struttura in aggetto, permanente o provvisoria, ancorata alla facciata dell'edificio, adibita alla protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, di finestre, porte-finestre o di porte. In ogni caso le pensiline devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico né determinare situazioni di pericolo.



### 32. Tettoia

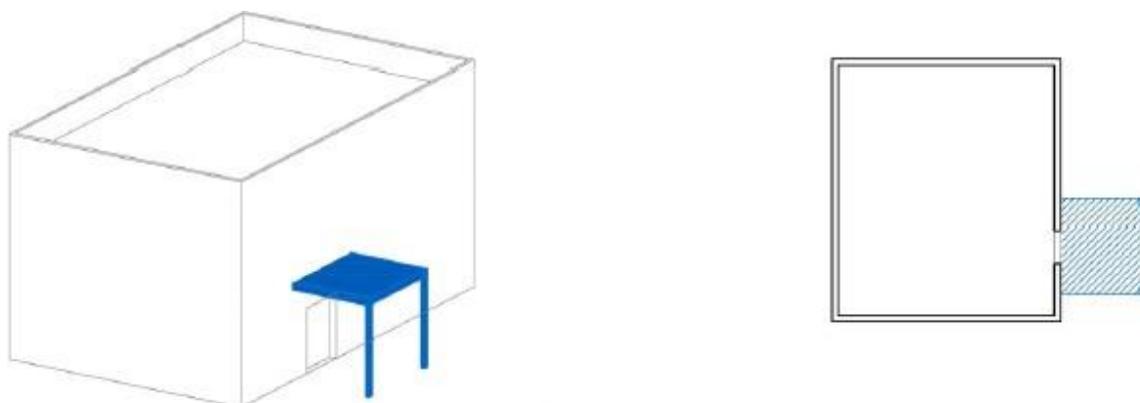
Elemento edilizio di copertura una copertura sorretta da elementi verticali di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua e aperta almeno su tre lati, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

La tettoia è una struttura intelaiata poggiate su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto. Le tettoie, aumentano lo spazio vivibile all'esterno dell'edificio.



### 33. Portico

Il portico è lo spazio coperto, antistante l'ingresso dell'edificio, aperto almeno sul lato più lungo, di uso pubblico o privato, poggiate su colonne (pilastri e simili) e interconnesso con le sistemazioni esterne e con la strada.



### 34. Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Si definisce porticato lo spazio coperto, aperto almeno sul lato più lungo, interconnesso con le sistemazioni esterne e di uso pubblico o privato. Esso è definito da una o più pareti verticali e da una ripetizione di colonne (pilastri e simili).

I porticati, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,00 m. di larghezza e 3,00 m. di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura, fatti salvi i casi di proseguimento di portici esistenti di misure inferiori e in particolari contesti ove non sia possibile raggiungere tali dimensioni; in caso di coperture a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse.

Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Deve essere assicurato il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui. Sia l'altezza che la larghezza viene fissata dai PUA.

I porticati delle nuove costruzioni sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica.

Gli interventi manutentivi dei porticati e/o gallerie costantemente aperti al pubblico passaggio sono a carico dei privati fatta eccezione per i soli interventi di manutenzione delle pavimentazioni.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle pareti dei porticati è a totale carico del proprietario, mentre la manutenzione del pavimento e l'illuminazione, sempre che i portici siano soggetti a servitù di pubblico passaggio, è a carico del Comune.

Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione.

Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito è obbligatoria:

- nella ricostruzione di edifici che già ne erano forniti;
- dove il portico venga ritenuto necessario dall'Amministrazione in relazione alle caratteristiche della strada o alla conformazione dell'ambiente.

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

Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini, con attenzione ai raccordi quando sia in continuità con porticati esistenti.

Le norme che disciplinano gli spazi e luoghi pubblici, sono estese agli spazi e luoghi privati soggetti a servitù di pubblico uso e aperti al pubblico, compresi i portici.

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del privato proprietario della costruzione cui sono annessi. In sede di rilascio degli atti di assenso a costruirli o ristrutturarli il Comune può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

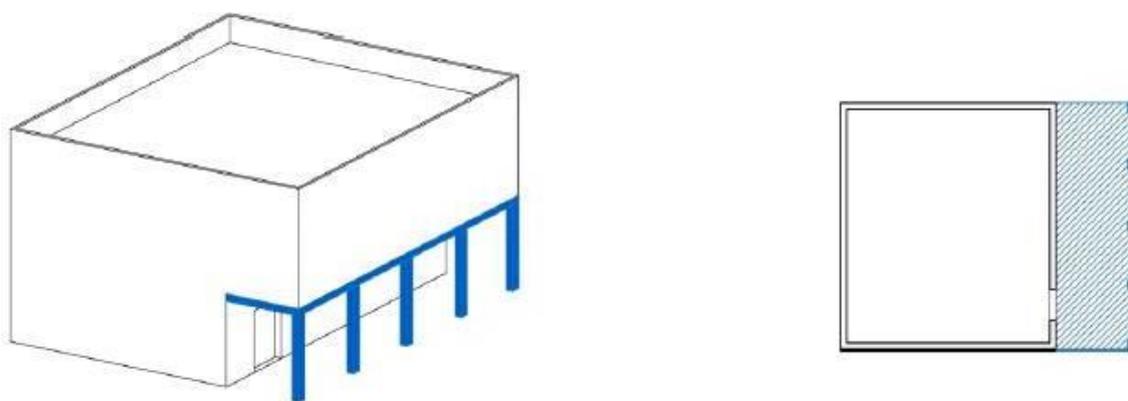
Salvo le occupazioni temporanee e straordinarie per restauri, traslochi e simili, detti portici devono essere mantenuti sgomberi da ogni materiale che ne impedisca l'uso normale e nuoccia al decoro dell'edificio o sia, in qualsiasi modo, causa di disturbo, fastidio od impedimento.

I porticati su spazi pubblici devono essere lasciati liberi da ogni ingombro, sporgenza e oggetto, comprese eventuali vetrine esistenti sporgenti che dovranno essere rimosse e riportate all'interno del filo del fabbricato (filo interno al portico) ripristinando la pavimentazione esistente nel portico.

Va garantita una buona visibilità anche nelle ore notturne, senza creare zone d'ombra, con adeguati impianti di illuminazione.

I proprietari dei percorsi pedonali sotto portico e degli altri tratti privati di uso pubblico, allo scopo di eliminare condizioni di pericolo, debbono garantire la manutenzione dei piani di calpestio ed eliminare tempestivamente tutte le cause di alterazione quali: rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc..

Per i locali al piano terra che si affacciano sui porticati è vietato l'uso ad autorimesse; ove le caratteristiche dimensionali lo consentano, è invece ammesso l'attraversamento per accedere a corti o eventuali autorimesse interne.



### 35. Rampe

Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli.

Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

La larghezza minima della carreggiata delle rampe é:

- 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
- 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:

- 7,00 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

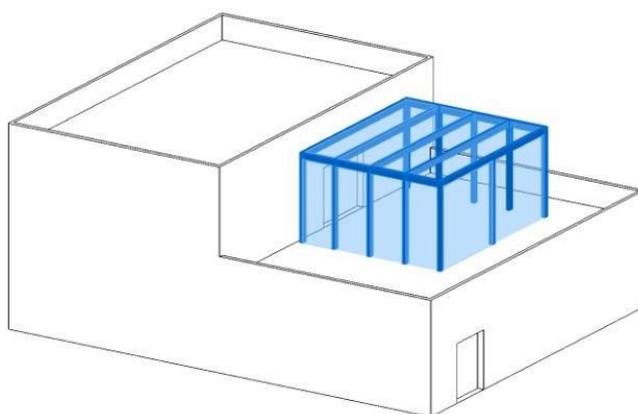
Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antiscivolo, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.

Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

### 36. Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

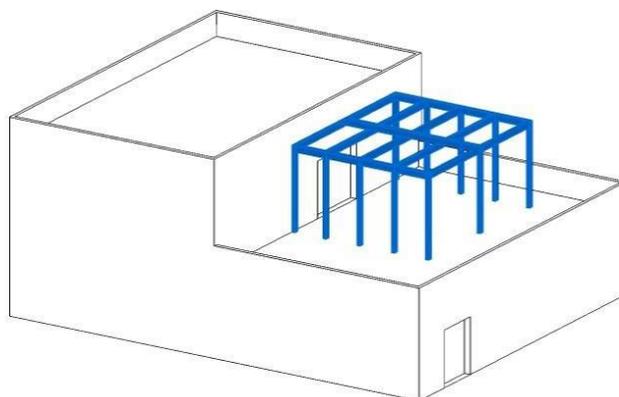
La veranda è una struttura chiusa, temporanea e non, che costituisce un aumento della volumetria dell'edificio oltre che una modifica della sua sagoma. Le verande, realizzabili su balconi, terrazze, attici e giardini, sono caratterizzate da profili sottili e ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre, assicurando un miglior confort termico.



### 37. Pergolato

Il pergolato è un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze.

Il pergolato può essere addossato all'edificio o a sé stante e a seconda della tipologia di copertura può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda). Può essere assimilato ad una sorta di tettoia, ma senza copertura fissa, poiché risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento.



### 38. Gazebo

Un arredo in struttura (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'unità immobiliare con esclusione di quelle aree, anche se di proprietà esclusiva, che costituiscano corti interne o vanelle di uno o più edifici.

### 39. **Dehors**

L'insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) collocati su suolo pubblico, privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici che delimitano e arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti o bevande insediato in sede fissa.

Possono essere:

- aperto: lo spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto, non rilevando a tal fine le fioriere poste sullo spazio aperto in modo tale da non circoscrivere e racchiudere l'ambiente;
- delimitato: lo spazio occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;
- coperto: il manufatto coperto formato da un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto.

Per dehors stagionale si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a mesi sei a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

Per dehors permanente si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

L'elemento di arredo "dehors", come sopra definito, deve essere caratterizzato da "precarietà e facile rimovibilità" e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e inoltre, nel caso di installazione su suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso.

Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande.

### 40. **Chioschi**

Chioschi ed edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada.

I chioschi devono costituire elemento di valorizzazione ambientale dell'ambito in cui si collocano senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che lo caratterizzano. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale.

I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio.

Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune. La loro realizzazione, sia in

forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

La forma dei chioschi e i modi costruttivi devono essere per materiale e colore intonati al contesto in cui si collocano. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base in cemento che non emerga dal pavimento. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti all'interno del chiosco. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo.

Gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano.

I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente purché venga mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza adeguata intorno al manufatto e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicap motori.

Per la regolamentazione di tali strutture si rimanda alla specifica "Disciplina per l'installazione di chioschi su aree pubbliche" di competenza del Consiglio Comunale.

#### 41. Piscine

Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra che può essere di varie tipologie e dimensioni, a seconda che sia usata per fare il bagno o per nuotare, per relax o scopi agonistici. Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite.

Le piscine ad uso pubblico richiedono particolari aspetti strutturali e tecnologici per garantire condizioni igieniche di qualità dell'acqua, degli spazi e delle superfici.

Per la realizzazione delle piscine è sempre necessario ottenere un titolo abilitativo, che sia un Permesso di Costruire o una SCIA, poiché costruzione di una piscina interrata rappresenta una modifica sostanziale della proprietà.

Nella realizzazione delle piscine fuori terra è necessario il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini, fermo restando le distanze imposte dalle NTA e dal Codice Civile, ma comunque non inferiore a 5 m.

Così come disposto dall'art. 840 del C.C, "... che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino.

... omissis ...", fermo restando che le opere realizzate nel sottosuolo, fatto salvo casi particolari, non comportano intercapedini (pericolose o dannose), nella realizzazione delle piscine interrate ovvero che non superano i 90 cm fuori terra (per la creazione di un parapetto di sicurezza) è necessario solamente il rispetto delle distanze dai confini imposte dal Codice Civile ed, eventualmente dalle NTA.

In base alla loro destinazione le piscine si distinguono nelle seguenti categorie:

- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA O ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
  - A) piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica. Questa categoria comprende le seguenti tipologie di piscine le cui caratteristiche strutturali e gestionali specifiche sono definite da ciascuna regione:
    - A/1) piscine pubbliche (quali ad esempio le piscine comunali);

A/2) piscine ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture già adibite, in via principale, ad altre attività ricettive (alberghi, camping, complessi ricettivi e simili) nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;

A/3) gli impianti finalizzati al gioco acquatico.

- **OPERE PERTINENZIALI**

B) piscine la cui natura giuridica è definita dall' art. 1117 e seguenti del Codice Civile, destinate al servizio di unità abitative monofamiliare o plurifamiliari, compresi i condomini. Questo vale anche per le case rurali legittimamente realizzate o da realizzare che possono avere come pertinenza una piscina senza però sottrarre superficie coltivabile all'attività agricola.

C) piscine ad usi speciali collocate all'interno di una struttura di cura, di riabilitazione, termale, la cui disciplina è definita da una normativa specifica. (Accordo Stato - Regioni sulla realizzazione e l'esercizio delle piscine del 16 gennaio 2003).

Le piscine di cui alla lettera A e B devono rispettare dal confine e dai fabbricati una distanza non inferiore a

m. 5,00 e per il dimensionamento delle piscine pubbliche è necessario fare riferimento alla normativa di settore; mentre quelle di cui alla lettera B e C ad uso privato possono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore alla massima profondità della piscina e comunque non inferiore a m. 3,00 e non eccedere la dimensione massima di 60 mq Per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali (pietra, legno).

Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

L'installazione di piscine fuori terra (considerate "manufatti temporanei") che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e-bis) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta salva l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica nelle zone soggette al relativo vincolo.

## **art. 5. Definizioni dei parametri urbanistici**

### **1. CU - Carico urbanistico**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

La nozione di "carico urbanistico" deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento primario [residenziale (abitazioni, uffici e negozi) art.3 D.M.1444/1968; terziario (commerciale e direzionale p.2 art.5 D.M. 1444/1968 – turistico p.9 art.1 Titolo 2 allegati L.R. n.14 del 1982); industriale e artigianale p.1 art.5 D.M.1444/1968] e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas etc.) che deve essere proporzionato all'insediamento primario, ossia al numero degli abitanti insediati/insediabili ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte.

Considerato che il limite imposto di 25 mq lordi ha generato una tendenza progettuale a scapito della qualità dell'abitare, si deve tener conto per il calcolo del suddetto carico urbanistico della superficie utile di 25 mq al netto dei muri perimetrali, auspicando la realizzazione di muri ben coibentati e di altezze degli alloggi superiori ai minimi abitabili stabiliti per legge.

Dunque è bene stimare che il carico urbanistico non sia strettamente legato al volume edificato

ma bensì al numero di abitanti insediati/insediabili.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

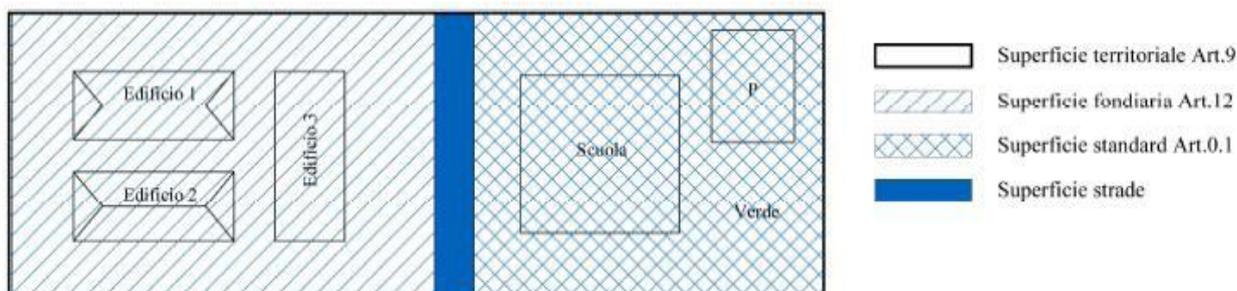
## 2. DT - Dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. (standard urbanistici e le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse - zona omogenea F). (art. 2 - art.4 c.5 D.M. 1444/1968).

## 3. ST - Superficie territoriale (mq)

La superficie territoriale, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

$$St = Sf + S_{standard} + S_{strade}$$



## 4. SF - Superficie fondiaria (mq)

La superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio, comprensiva delle aree di pertinenza. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti e di progetto.

$$SF = St - Standard - Strade$$

## 5. IT - Indice di edificabilità territoriale (mq/mq)

Il rapporto tra il massimo di volume edificabile e la superficie territoriale.

$$It = V_{max} / St$$

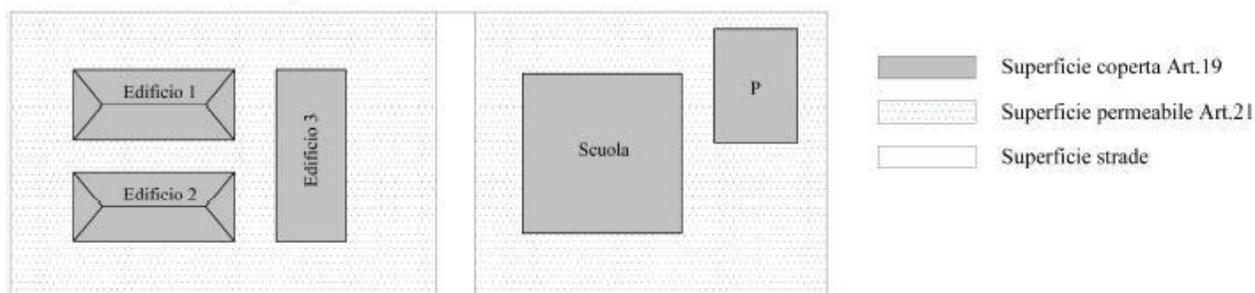
## 6. IF - Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)

Il rapporto tra il massimo di volume edificabile e la superficie fondiaria.

$$If = V_{max} / Sf$$

## 7. SC - Superficie coperta (mq)

Per superficie coperta si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.



**8. SP - Superficie permeabile (mq)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**9. IP- Indice di permeabilità (%)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

La pianificazione comunale deve altresì assicurarsi: il rispetto, negli interventi di ristrutturazione urbanistica, degli standard ecologici riferiti al rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate che non potrà essere inferiore a quello esistente e migliorato della misura minima del 30% del lotto interessato dall'intervento, di cui il 15% piantumato con alberature di alto fusto (lettera j art. 95 PTCP norme di attuazione).

**10. RC – Rapporto di copertura (%)**

È il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST).

**RC= SC/ST; SC/SF (%)**

**11. LM - Lotto minimo**

La minima quantità di superficie territoriale per realizzare una nuova opera edilizia.

**12. Densità territoriale**

È il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

**13. Densità fondiaria**

È il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.

**14. VE - Volume edificabile**

La quantità di volumetria edificabile attribuita ad un proprietario immobiliare allo scopo di attivare un processo di trasformazione o conservazione dell'ambiente fisico, oppure allo scopo di indennizzarlo nell'ambito di un procedimento di natura perequativa, compensativa.

**15. Comparto**

È uno degli strumenti con il quale si attua la pianificazione urbanistica comunale. Porzione di territorio, perimetrata nelle tavole di PUC, per il quale si prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive definite dalle disposizioni programmatiche.

**16. Comparto di riqualificazione.**

Porzione di territorio perimetrata nelle tavole di PUC, già prevalentemente edificate, per il quale si prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive definite dalle disposizioni programmatiche.

## CAPO II - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

### art. 6. Categorie e definizione degli interventi

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono quelli individuati all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., articolate e integrate dalle categorie disciplinate dal D.Lgs 25 novembre 2016, n. 222 - Tabella A. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, co. 4 del D.Lgs. 42/2004:

- **Mo - Manutenzione ordinaria;**
- **Ms - Manutenzione straordinaria;**
- **R – Restauro**

La categoria del restauro riguarda gli edifici vincolati ai sensi del D.L.vo 41/2004 e gli edifici segnalati di interesse storico documentale. Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, consentano la conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale ed il ripristino di eventuali sue parti alterate, valorizzino i suoi caratteri e ne rendano possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

L'intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici e/o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, integrato con gli eventuali successivi ampliamenti/ rifacimenti organici storici;
  - il restauro dei manufatti strutturali orizzontali costituiti da volte cilindriche, a vela, a schifo ecc.;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra cui le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia esterne che interne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - coperture con ripristino del manto originale o altro idoneo per durata, efficienza ed estetica;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti recenti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari indispensabili (anche con aerazione forzata indiretta) nel rispetto comunque delle presenti norme.

- **Rc – Risanamento conservativo**

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano il consolidamento, con il ripristino e/o il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e

degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei ed incongrui.

Gli interventi di risanamento conservativo comprendono:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne; su quelle interne sono consentite la trasformazione di finestre in balconi alla romana o l'ampliamento della profondità dei balconi esistenti entro il limite massimo finale di 0,60 ml, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai (le volte non devono essere demolite);
  - scale, conservandone le dimensioni e la inclinazione attuale delle rampe.
- c) la demolizione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali (anche con aerazione forzata indiretta);
- e) il recupero e la riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi interni ed esterni di pertinenza.

• **Re1 – Ristrutturazione edilizia leggera**

La ristrutturazione edilizia di tipo Re1 si riferisce alle operazioni di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001 che non comportano modifiche del volume, della sagoma e delle superfici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia leggera sono ricompresi le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia leggera gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

• **Re2 – Ristrutturazione edilizia pesante**

La ristrutturazione edilizia di tipo Re2 si riferisce alle operazioni di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001 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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia pesante si riferiscono anche alla costruzione di manufatti previa demolizione dei preesistenti immobili, privi di interesse architettonico e tipologico, e sono finalizzati alla riqualificazione del contesto attraverso la realizzazione di manufatti in sintonia con l'ambiente circostante. Per gli interventi suindicati valgono i vincoli planimetrici ed altimetrici delle cortine edilizie o dei fabbricati confinanti al fine di migliorare la qualità del contesto urbano.

- **Ru – Ristrutturazione urbanistica**

Interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettera f), D.P.R. 380/2001, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto alla approvazione di un PUA di iniziativa pubblica, privata o mista pubblico-privata o in alternativa di Permesso di Costruire Convenzionato. Nei casi in cui gli interventi inducano un maggiore CU, il PUA o il Permesso di Costruire Convenzionato dovrà prevedere anche le aree da cedere al Comune per il soddisfacimento degli standard.

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, gli uffici possono proporre all'amministrazione di deliberare che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. La perimetrazione degli ambiti in fase di redazione del PUC è da intendersi indicativa, rinviando al PUA o in alternativa al Permesso di Costruire Convenzionato la perimetrazione definitiva.

- **Nc – Nuova Costruzione.**

2. Per la realizzazione degli incrementi volumetrici è necessario:

- l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale ecocompatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
- prevedere l'intervento in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici previsti dalle normative vigenti.

L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:

- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
- collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegato allo strumento urbanistico comunale.

### CAPO III - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

#### art. 7. Destinazioni d'uso

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esso rilasciato ed è quella prevalente in termini di superficie utile.
2. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
  - Destinazioni residenziali (R);
  - Destinazioni commerciali (C);
  - Destinazioni produttive e direzionali (P);
  - Destinazioni Turistico – Ricettive (T);
  - Destinazioni Agricole – Rurali (A);
  - Servizi pubblici o di interesse pubblico (S).
3. I raggruppamenti di destinazione d'uso sono specificati nella seguente tabella:

<b>Destinazioni abitative (AB)</b>	
<b>R1</b>	Residenza
<b>R2</b>	Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale (edilizia sovvenzionata; edilizia agevolata; edilizia convenzionata; Housing Sociale)
<b>R3</b>	Residenza collettiva e/o specialistiche: convitti, ospizi, ricoveri, alloggi per lavoratori temporanei, convitti
<b>R4</b>	Bed and breakfast (Legge Regione Campania 5/2001)
<b>R5</b>	Case e appartamenti per vacanze (Legge Regione Campania 17/2001 - art.3)
<b>R6</b>	Esercizi di affittacamere (Legge Regione Campania 17/2001 -art.2)
<b>Destinazioni commerciali (COM) in coerenza con quanto disciplinato dalla Legge Regione Campania n. 7 del 21/04/2020 "Testo unico sul commercio"</b>	
<b>C1</b>	Esercizio di vicinato con superfici di vendita non superiore a 150 mq
<b>C2</b>	Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500
<b>C3</b>	Media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500
<b>C4</b>	Ipermercato: grande struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita fino a 5.000 metri quadrati
<b>C5</b>	Grande struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita fino a 15.000 metri quadrati
<b>C6</b>	Grande struttura di vendita (G2CQ: centro commerciale di quartiere o interquartiere, G2CI: centro commerciale inferiore; G2CS: centro commerciale superiore)

<b>C7</b>	Centro commerciale costituito da aggregazioni commerciali polifunzionali, cioè grande struttura di vendita formata in maniera prevalente da aziende commerciali, artigianali e di servizi aventi sede nel territorio regionale, per promuovere la modernizzazione delle piccole e medie imprese regionali, nonché per salvaguardare i livelli occupazionali;
<b>C8</b>	Esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari di cui il venditore non può effettuare la consegna immediata, come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia
<b>C9</b>	Mercato su area privata costituito da aggregazione di posteggi in numero di almeno venti, la cui singola superficie non supera 70 metri quadrati e di superficie complessiva di vendita non superiore a 3.000 metri quadrati
<b>Destinazioni produttive e direzionali (PRO)</b>	
<b>P1</b>	Terziario diffuso (Attività finanziarie, assicurative, uffici e studi professionali, banche, ecc.)
<b>P2</b>	Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)
<b>P3</b>	Artigianato di servizio (magazzini, officine, falegnamerie, ecc.)
<b>P4</b>	Artigianato produttivo e industria
<b>P5</b>	Logistica, depositi e magazzini
<b>P6</b>	Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori
<b>P7</b>	Cantieri navali e rimessaggio barche
<b>Destinazioni turistico-ricettive (RIC)</b>	
<b>T1</b>	Alberghi (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i)
<b>T2</b>	Motel (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i)
<b>T3</b>	Villaggio – albergo (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i)
<b>T4</b>	Residenze turistico – alberghiere (Legge Regione Campania 15/1984 e s.m.i)
<b>T5</b>	Camping (Legge Regione Campania 13/1993)
<b>T6</b>	Case per ferie (Legge Regione Campania 17/2001 - art.4)
<b>T7</b>	Ostelli per la gioventù (Legge Regione Campania 17/2001 - art.5)
<b>T8</b>	Attività ricettive in residenze rurali- Country house (Legge Regione Campania 17/2001 - art.6)

<b>T9</b>	Case religiose di ospitalità (Legge Regione Campania 17/2001 - art.8)
<b>T10</b>	Alberghi diffusi (Legge Regione Campania 17/2001 - art.8 bis)
<b>T11</b>	Centri congressuali, discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo
<b>T12</b>	Pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, ecc.)
<b>T13</b>	Servizi di centri per il benessere fisico: SPA, centri benessere
<b>T14</b>	<u>Villaggi turistici (Legge Regione Campania 13/1993)</u>
<b>T15</b>	<u>Stabilimenti e attrezzature balneari</u>
<b>Destinazioni agricole–rurali (RUR)</b>	
<b>A1</b>	Residenza rurale
<b>A2</b>	Fabbricati rurali di servizio (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola e/o forestale, rimesse per macchine agricole, piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, annessi agricoli per la commercializzazione di prodotti agricoli “a chilometri zero”)
<b>A3</b>	Impianti produttivi agro-alimentari e lavorazioni connesse
<b>A4</b>	Impianti zootecnici intensivi
<b>A5</b>	Strutture per il ricovero, l'allevamento di animali e lavorazioni connesse
<b>A6</b>	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
<b>A7</b>	Attività ricreativo - culturale a cielo aperto (es. maneggi, impianti ippici, aree picnic)
<b>Destinazioni pubbliche (PUB)</b>	
<b>S1</b>	Servizi di istruzione inferiore e superiore pubbliche e private: asilo nido, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, ecc.
<b>S2</b>	Attività per sport e tempo libero: gioco bambini, campo sportivo, piscina, bocce, parco urbano, parco gioco, villa comunale, ecc.
<b>S3</b>	Attività di interesse collettivo civile, religioso, sanitarie ed assistenziali
<b>S4</b>	Attività ricreative, culturali, sociali: museo, biblioteca, sala spettacolo, centro sociale, strutture associative, attività espositive e ricreative temporanee, sale di ritrovo e da gioco, info point, ecc.

<b>S5</b>	Parcheeggi pubblici o di uso pubblico
-----------	---------------------------------------

4. Il presente comma definisce, raggruppandole omogeneamente, le destinazioni d'uso, esistenti e di progetto, per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento, negli articoli successivi, al fine di disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso, e le destinazioni ammissibili.
5. Le attività esistenti o insediabili sull'intero territorio comunale debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco di seguito riportato che raggruppa le destinazioni d'uso in categorie funzionali, definisce le categorie catastali e i corrispondenti usi come definiti nelle N.T.A. del PUC. In tali destinazioni funzionali sono compresi tutti gli spazi accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché gli spazi per lo svolgimento di attività ad essa collegate e/o correlate.

Cat. Funzionale DPR380/2001		Cat. catastale	Descrizione	Destinazione d'uso nel PUC	
Residenziale		A/1	Abitazioni di tipo signorile	R1	
		A/2	Abitazioni di tipo civile	R1, R3, R4	
		A/3	Abitazioni di tipo economico	R1, R2, R3, R4	
		A/4	Abitazioni di tipo popolare	R2	
		A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	R2	
		A/6	Abitazioni di tipo rurale	A1	
		A/7	Abitazioni in villini	R1	
		A/8	Abitazioni in ville	R1	
		A/10	Uffici e studi privati	P1, S1, S3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uffici e studi privati in fabbricati a prevalente destinazione residenziale;</li> <li>- scuole private in fabbricati a prevalente destinazione residenziale (Commissione tributaria Centrale sez.18.a – 14 gennaio 1977).</li> </ul>
		A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	R1	
	B/1	Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, spizi, conventi, seminari, caserme	R3		
Turistica		D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	T1, R3	

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE  
PIANO URBANISTICO COMUNALE - COMUNE DI FURORE**

	D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	T1, T3	
	A/6	Abitazioni di tipo rurale	A1	
Produttiva e direzionale	A/10	Uffici e studi privati	P1	uffici e studi privati di grande dimensione e/o edifici monofunzionali;
	B/4	Uffici pubblici	S1, S3	
	B/5	Scuole e laboratori scientifici	P1, S1	
	B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9	P1, S3	
	C/3	Laboratori per arti e mestieri	P2, P3, P4	
	D/1	Opifici	P5, P6	
	D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)	P1, S3	
	D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)	P1	
	D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	P5, P6, P7, P8	
	D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	P3, A3, A4	
Terziario - Commerciale	E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	P7, S4	
	C/1	Negozi e botteghe	C1, C2, P2	
	C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	S2, A7	
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	S2, A7	se costruite o adattate per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e se non rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, come modificato dal D.L. 9 aprile 1948, n. 514
	D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)	T2, S3	
	D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)	S2, A7	
	D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, P7	
	E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	C9, P7	

Rurale	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	A5, A7	
	D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	A2, A3, A4	

6. I locali non pertinenziali classificati nella categoria catastale “C2: Depositi e magazzini” non hanno, a rigore, alcun “carico insediativo”, e cioè non determinano alcun fabbisogno di correlati standard urbanistici (carico urbanistico indotto). Essi quindi non sono inseriti in alcuna delle “categorie funzionali” previste dal vigente RUEC. Conseguentemente, in caso di diverso utilizzo di tali locali (con o senza opere edilizie) tale da fare inquadrare detti locali in una delle categorie funzionali previste dal RUEC, il predetto diverso utilizzo determina “mutamento di destinazione d’uso” e quindi indice standard urbanistici correlati. Gli standard correlati dovranno quindi essere totalmente determinati ex novo, in relazione alla categoria funzionale di nuova classificazione dei locali.

#### **art. 8. Mutamento d’uso**

1. Si definisce mutamento d’uso qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell’utilizzazione in atto di un immobile che comporta il passaggio da una categoria funzionale ad una differente. Esso è ottenibile con o senza opere edili.
2. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso ogni forma di utilizzo dell’immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall’esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l’assegnazione dell’immobile o dell’unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
  - residenziale;
  - turistico-ricettiva;
  - produttiva e direzionale;
  - commerciale;
  - agricola - rurale.
3. Il mutamento d’uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle categorie funzionali (art. 8 comma 5) ammesse per i vari Ambiti Territoriali, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme.
4. Tale mutamento rilevante della destinazione d’uso, indipendentemente se ottenuto attraverso la trasformazione fisica dell’immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico ai sensi del DM n.1444/68 e delle Leggi della Regione Campania, deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard previsti per legge, ovvero alla loro monetizzazione.
5. I mutamenti di destinazione d’uso riguardanti immobili di proprietà privata che il presente piano classifica come standard locali e/o generali in quanto sedi improprie di funzioni pubbliche, sono consentiti nel rispetto delle categorie d’intervento loro attribuite e delle norme dettate per l’Ambito Territoriale di appartenenza.

#### **art. 9. Frazionamento senza mutamento d’uso**

1. I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d’uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico.
2. I mutamenti di destinazione d’uso, se compatibili con quelli previsti nella zona omogenea di appartenenza, e che riguardino una superficie non superiore al 30% di quella dell’unità immobiliare e comunque non superiori a 25 mq, non sono assoggettati ad alcun provvedimento autorizzativo laddove intervengano senza frazionamento della stessa unità immobiliare e se le

destinazioni d'uso sono tra loro compatibili e comunque nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01.

3. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.
4. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti devono comunque corrispondere le superfici e le dotazioni prescritte dal PUC per i nuovi interventi. In caso contrario il frazionamento non è autorizzabile e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

**art. 10. Tabella di equivalenza tra le zone territoriali omogenee previste dal DM n. 1444/1968 e gli ambiti e le aree del PUC**

1. Il presente articolo definisce, la tabella di equivalenza tra le zone territoriali omogenee, previste all'articolo 2, del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, richiamate in atti normativi di competenza statale, e gli ambiti e le aree corrispondenti nel PUC.

<b>TABELLA DI EQUIVALENZA TRA LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE PREVISTE DAL D.I. N. 1444/1968 E GLI AMBITI E LE AREE DEL PUC</b>	
<b>Z. T. DI 1444/1968</b>	<b>Ambiti Territoriali Omogenei P.U.C.</b>
A	A1 - Ambiti di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. A2 - Ambiti storico-identitari A3 - Edifici di interesse storico-architettonico
B	B1 - Tessuti residenziali ricadenti in z.t. 5 del P.U.T.
C	ATI - Ambiti di trasformabilità integrata
D	D1 - Aree turistiche gestite in modalità imprenditoriale e stabile e servizi complementari esistenti e relative aree di pertinenza D2 - Aree produttive e relative aree di pertinenza ATP - Ambiti di Trasformabilità Produttivo-commerciale
E	E1 – Tutela naturale ricadenti in z.t. 1a del P.U.T. E2 – Tutela silvo-pastorale ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. E3 – Tutela dei terrazzamenti ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. E4 – Tutela agricola ricadenti in z.t. 1b del P.U.T. E5 – Aree boscate e spazi naturali di tutela integrata e risanamento ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. E6 - Aree agricole terrazzate di tutela integrata e risanamento ricadenti in z.t. 3 del P.U.T. E7 - Aree agricole ricadente in z.t. 5 del P.U.T. – Aree agricole ordinarie E8 – Zona di rispetto ricadente in z.t. 4 del P.U.T. E9 – Arenili e scogliere ricadenti in z.t. 1a del P.U.T.
F	ATS - Ambiti di Trasformabilità per Servizi S1 - Attrezzature di interesse comune S2 - Attrezzature per l'istruzione

	S3 - Aree per il parcheggio
	S4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
	F1 - Parchi territoriali ricadenti in z.t. 8 del P.U.T.
	F2 - Parco territoriale del Fiordo di Furore
	SG1 - Impianto cimiteriale
	SG2 – Impianti Speciali e Tecnologici

### **TITOLO III - REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

#### **CAPO I - LIMITI INDEROGABILI DI DENSITÀ, ALTEZZA, DISTANZA FRA I FABBRICATI E DAI CONFINI**

##### **art. 11. Limiti di altezza degli edifici**

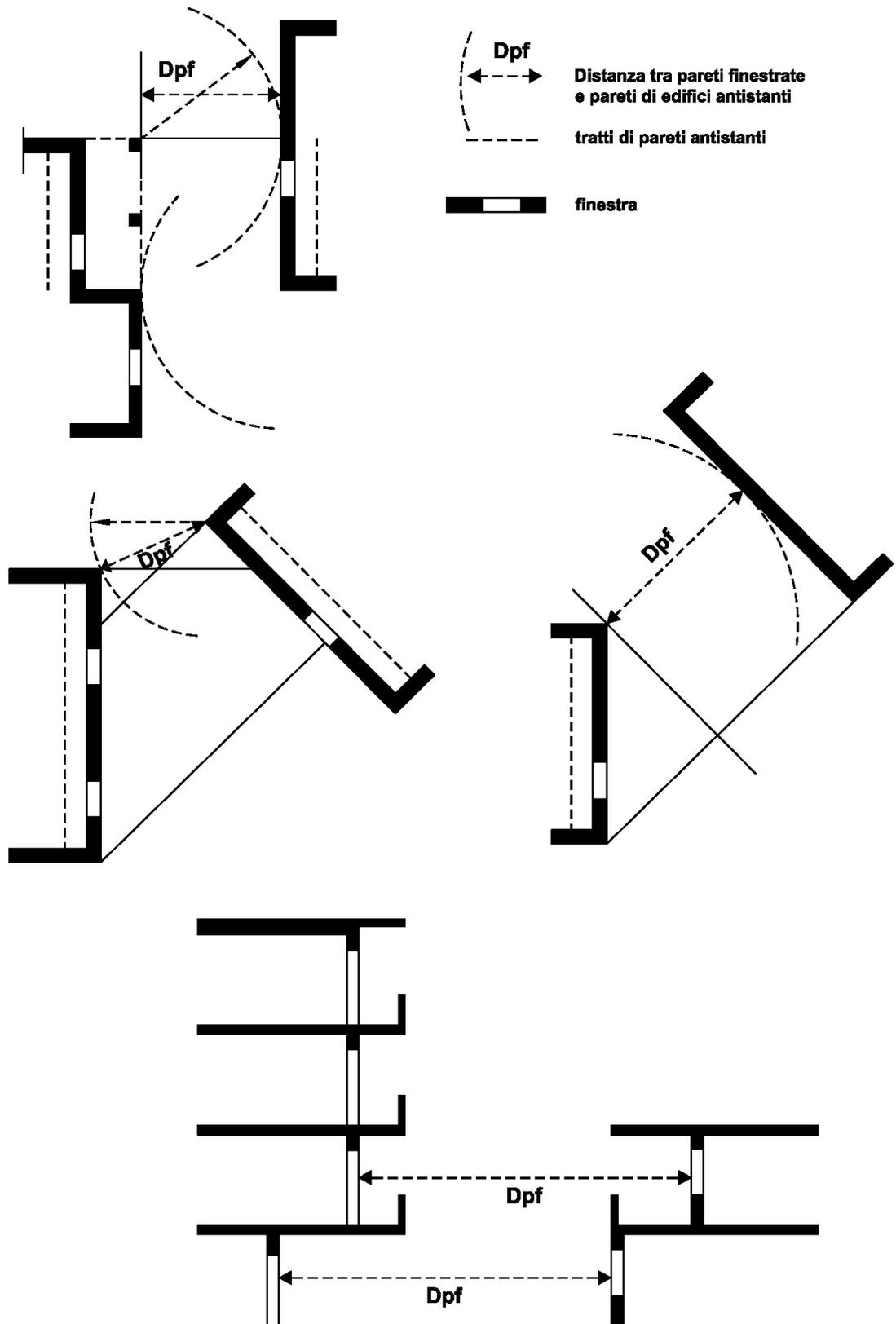
1. Nelle zone omogenee A e B, o ad esse assimilate, che rappresentano le aree consolidate urbane si seguono le seguenti indicazioni:
  - nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, se per effetto della diversa distribuzione del volume nell'ambito della sagoma planimetrica esistente, si determini un incremento dell'altezza del fabbricato, la nuova altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti;
  - nei casi di nuove costruzioni l'altezza dei fabbricati è stabilita dalle NTA;
  - per gli edifici pubblici esistenti, classificati standard, nei casi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, la nuova altezza è quella fissata dalla disciplina dei relativi ambiti territoriali delle NTA.
2. Nelle aree di trasformazione l'altezza dei nuovi fabbricati è stabilita dalle disposizioni programmatiche del PUC.
3. Nelle zone omogenee D o ad esse assimilate, dedicate all'insediamento di edifici commerciali, direzionali e produttive, nelle zone omogenea E o ad esse assimilate e nelle aree a standard esistenti, si applicano le prescrizioni indicate nelle NTA.
4. I limiti di altezza degli edifici possono essere derogati nel rispetto delle legislazioni nazionali o regionali vigenti.

##### **art. 12. Distanze e misura della Distanza**

1. La distanza è definita come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. In particolare il PUC definisce:
  - Distanza tra fabbricati, è quella che intercorre tra ogni punto delle loro sagome planivolumetriche misurata radialmente con archi di cerchio;
  - Distanza dai confini, è quella che intercorre tra la sagoma planivolumetrica del fabbricato ed il confine di proprietà misurata radialmente con archi di cerchio;
  - Distanza del fabbricato dalle strade, è la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale.
2. Le distanze dai confini e dai fabbricati delle sagome planivolumetriche sono definite agli artt. seguenti; per gli elementi delle costruzioni non rientranti nella sagoma planivolumetrica di un fabbricato si applicano le norme del Codice Civile.
3. I limiti delle distanze possono essere derogati nel rispetto delle legislazioni nazionali o regionali vigenti.

##### **art. 13. Distanza tra fabbricati**

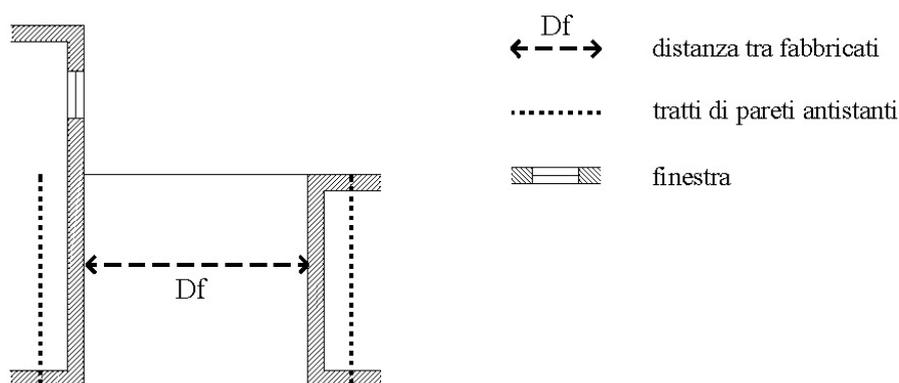
1. È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.



2. Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm. Si definisce parete

finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile. Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta.

3. La distanza tra pareti finestrata e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta. La distanza si applica tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrato.

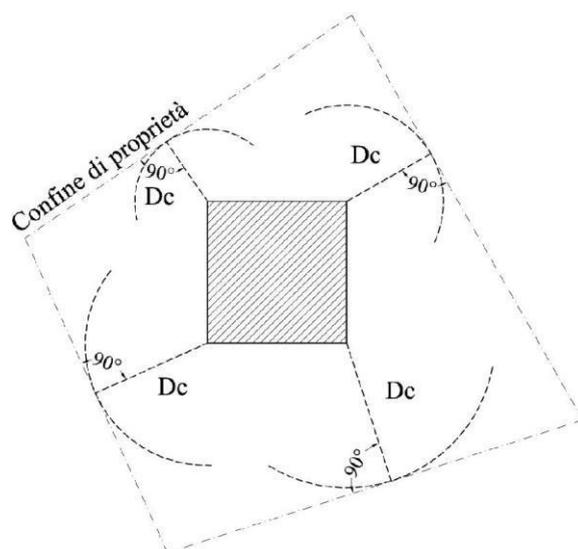


4. La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano.
5. Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza. La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.
6. In tema di distanze tra costruzioni, l'art. 9, punto 2, del D.M. 02/04/1968, n.1444, essendo stato emanato su delega dell'art. 41-quinquies della L. 1150/1942 (cosiddetta «Legge urbanistica») a sua volta aggiunto dall'art. 17 della L. 765/1967 (cosiddetta «Legge Ponte») ha efficacia di legge dello Stato, sicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica.
7. Nelle zone omogenee A e B che rappresentano le aree consolidate urbane si seguono le seguenti indicazioni:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo da altri edifici è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica;
  - nel caso che per effetto della diversa redistribuzione dei volumi, l'altezza del fabbricato preesistente si incrementi, dovrà essere assicurata la distanza minima di 10 m. tra la parte di fabbricato costituente la maggiore altezza e i fabbricati vicini;
  - nel caso di nuove costruzioni, la distanza minima di queste da altri edifici è fissata dal PUA e non può essere inferiore a 10 m.
  - la distanza minima tra i nuovi fabbricati è fissata in 10 m;

- nel caso che le pareti finestrate di edifici antistanti si fronteggino per uno sviluppo altimetrico superiore a 12 m, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto.
8. Nella zona omogenea E aree rurali:
- nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo da altri fabbricati è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica;
  - nel caso che per effetto della diversa redistribuzione dei volumi, l'altezza del fabbricato preesistente si incrementi, dovrà essere assicurata la distanza minima di 10 m tra la parte di fabbricato costituente la maggiore altezza e i fabbricati vicini;
  - nel caso di nuove costruzioni agricole la distanza minima di queste dagli annessi rurali è fissata in 20 m;
  - nel caso di nuove costruzioni a diversa destinazione, la distanza minima di queste da altri fabbricati è fissata dal PUA, PdC Convenzionato o PdC e non può essere inferiore a 10 m.
9. Nelle zone omogenee F aree a standard:
- per l'edificato esistente, non compreso nelle aree sottoposte a PUA, valgono le norme fissate dal comma 1 nei casi di ristrutturazione edilizia;
  - per le nuove costruzioni la distanza minima tra fabbricati è fissata in 10 m.
10. Per le nuove costruzioni disciplinate da PUA, possono essere stabiliti limiti di distanza diversi da quelli del presente articolo, fermo restando la distanza minima di 10 m tra pareti finestrate.
11. La costruzione in aderenza tra due fabbricati è consentita nelle varie zone omogenee in presenza di costruzioni preesistenti poste sul confine.

**art. 14. Distanza del fabbricato dal confine di proprietà**

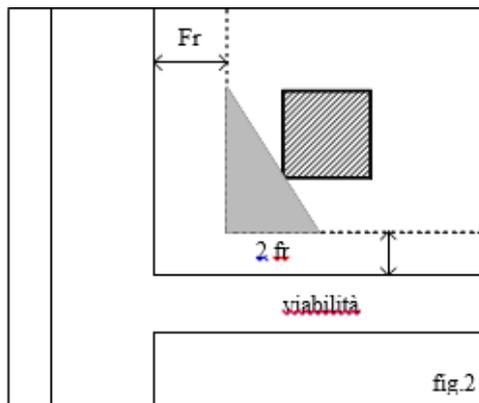
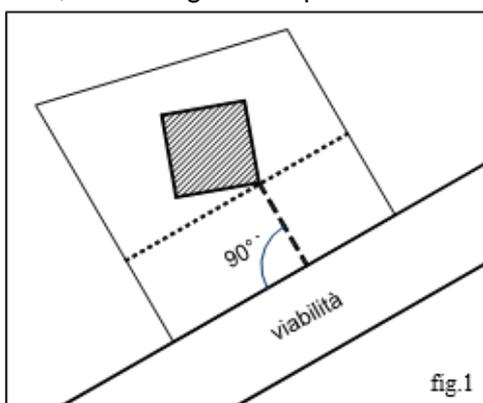
1. La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale con esclusione di sporti e balconi e simili, nel caso che non superino i metri 1,50, e la linea di confine.
2. Il primo edificante può portare la propria costruzione, se previsto dallo strumento urbanistico generale, fino al confine o arrestarla prima di esso. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale.
3. Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici.
4. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrico, sono ammesse le distanze preesistenti.



5. Nelle zone omogenee A e B che rappresentano le aree consolidate urbane si seguono le seguenti indicazioni:
  - nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo dal confine di proprietà è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito della sagoma planimetrica esistente.
6. Nelle Aree di Trasformabilità l'altezza dei nuovi fabbricati è stabilita dai PUA o Permessi a costruire convenzionati:
  - la distanza minima dai confini dei nuovi fabbricati è fissata in 5 m.
7. Nella zona omogenea E aree rurali:
  - nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione totale e ricostruzione fedele del fabbricato, la distanza di questo dal confine di proprietà è quella preesistente o quella maggiore derivante dalla diversa redistribuzione dei volumi nell'ambito della sagoma planimetrica esistente;
  - nel caso di nuove costruzioni agricole la distanza minima di queste dai confini di proprietà è fissata in 20 m;
  - nel caso di nuove costruzioni a diversa destinazione, la distanza minima di queste dai confini non può essere inferiore a 10 m.
8. Nelle zone omogenee F aree a standard:
  - per l'edificio esistente, non compreso nelle aree sottoposte a PUA, valgono le norme fissate dal comma nei casi di ristrutturazione edilizia;
  - per le nuove costruzioni la distanza minima dai confini è fissata in 10 m.
  - Per gli edifici pubblici classificati standard le distanze dai confini sono quelle fissate nei relativi planivolumetrici o nei progetti di opera pubblica.
9. Nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, è consentito costruire a distanza dai confini inferiori a quelle indicate ai commi precedenti, ma pur sempre nel rispetto delle distanze tra edifici, e solo in casi straordinari da documentare, in base ad un accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato, trascritto nei registri immobiliari. Qualora una delle proprietà confinanti sia demaniale, la costruzione a minor distanza dai confini è consentita in base ad una concessione amministrativa, emanata dall'Ente proprietario, con le modalità e nei limiti previsti dalla stessa.

### art. 15. Distanza del fabbricato dalle strade

1. Per distanza del fabbricato dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dei fabbricati e delle relative recinzioni dalle strade esistenti devono rispettare le norme fissate dal PUC vigente.
3. Fuori dai centri abitati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
4. All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, la distanza dalle strade esistenti dei nuovi fabbricati, compresi nelle Aree di Trasformabilità del PUC, non può essere inferiore a ml. 4 (misura comprensiva dei marciapiedi), salvo distanze superiori fissate nei relativi PUA e fermo restante il rispetto delle vigenti norme.
5. Per comprovate ragioni di ordine tecnico, i PUA relativi ad immobili compresi in ambiti di Ristrutturazione Urbanistica possono prevedere distanze inferiori a quella fissata nel precedente comma, fermo restante, comunque, il rispetto delle vigenti norme sismiche e quelle dettate dal Codice della Strada.
6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la distanza preesistente o quella maggiore derivante dalla ridistribuzione dei volumi del fabbricato nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.
7. Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto stradali, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.
8. Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.



### art. 16. Deroga delle Distanze

1. È possibile derogare alle norme sulle misure minime delle distanze stabilite dal presente regolamento, laddove espressamente consentito da norme nazionali e regionali per il risparmio energetico, l'abbattimento delle barriere architettoniche, di messa in sicurezza, etc.
2. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel Codice Civile.
3. Le norme sulle distanze minime dai confini e da altri fabbricati, fatto salvo quanto prescritto dal

Codice Civile, non si applicano ai tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

4. Le riduzioni di cui al presente articolo, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi.
5. Le norme sulle distanze minime dai confini e da altri fabbricati, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per casi specifici, non si applicano per i seguenti manufatti e impianti:
  - a) cabine elettriche;
  - b) impianti tecnologici;
  - c) autorimesse o box interrati;
  - d) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi;
  - e) strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica;
  - f) manufatti per la gestione dei pubblici servizi;
  - g) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili;
  - h) manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
  - i) manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - j) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
  - k) costruzioni temporanee;
  - l) portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che gravati da servitù permanente di pubblico passaggio;
  - m) manufatti pubblici di arredo urbano;
  - n) manufatti indispensabili ai fini della protezione civile;
  - o) balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili, sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 0,80 m;
  - p) tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico.
6. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.
7. Ai sensi dell'art.9 del DM 1444/1968, qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
8. L'art. 9 del D.M. 1444/1968 si applica esclusivamente in presenza di due pareti frontistanti, delle quali almeno una sia finestrata. Pertanto, non può trovare applicazione allorché ad una parete finestrata si contrappongono un elemento architettonico di altro edificio diverso da una parete. (Consiglio di Stato 17/12/2019, n. 8527). La ratio dell'art. 9, D.M. 1444/1968 e nell'esigenza di

evitare la formazione intercapedini dannose per la salute. Le strutture pertinenziali ai fabbricati, nei limiti dimensionali come stabiliti nel presente RUEC quali porticati, tettoie, pergolati, gazebo, essendo aperti e non presentando “pareti” esulano dal campo di applicazione della norma. Tali elementi non impedendo la circolazione dell’aria e della luce non sono riconducibili, neppure analogicamente, alla previsione dell’art. 9, D.M. 1444/1968 (TAR Liguria 24/07/2020, n. 527).

#### **art. 17. Vincolo di allineamento**

1. Le distanze di cui al comma precedente è derogata al fine del mantenimento o della ricostruzione dei fronti unitari delle cortine edilizie, consentendo l’allineamento con edifici o manufatti preesistenti. Il PUC con il termine cortina edilizia vuole intendere il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzione di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d’uso pubblico, prescindendo da eventuali dislivelli del terreno. In tal senso la cortina s’intende costituita, anche grazie all’intervento edilizio proposto, quando, lungo l’allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo ed i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non eccedono di norma i 10 m, fatte salve eccezioni debitamente motivate. In caso di sopraelevazione è possibile in deroga ai commi precedenti:
  - costruire la sopraelevazione in aderenza ai fabbricati confinanti, qualora la parte sottostante la sopraelevazione da realizzarsi sia stata legittimamente realizzata in aderenza e le pareti confinanti siano prive di vedute legittimamente realizzate;
  - costruire la sopraelevazione ad una distanza inferiore da 5 m dal confine stradale purché sussista tra la sopraelevazione da realizzarsi e i prospetti degli edifici frontali una distanza di 10 m, ovvero che gli edifici frontali siano privi di vedute legittimamente realizzate.

### **CAPO II - LIMITI E FASCE DI RISPETTO**

#### **art. 18. Requisiti generali**

1. I riferimenti normativi sono quelli presenti nell’allegato B, punto B, dello “Schema di regolamento edilizio tipo”, pubblicato in GURI serie generale n.268/2016 che si riporta di seguito:

<b>B.2 Rispetti</b> (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)	
<b>B.2.1</b>	<b>Fasce di rispetto stradali</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
	DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all’art. 19 della legge n. 765 del 1967)
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.
<b>B.2.2</b>	<b>Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)</b>

	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60
<b>B.2.3</b>	<b>Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi</b>
	REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715
<b>B.2.4</b>	<b>Rispetto cimiteriale</b>
	REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
	DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
<b>B.2.5</b>	<b>Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)</b>
	REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
<b>B.2.6</b>	<b>Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)</b>
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
<b>B.2.7.</b>	<b>Fascia di rispetto dei depuratori</b>
	DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4
<b>B.2.8</b>	<b>Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici</b>
	LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

	DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
<b>B.2.9</b>	<b>Fascia di rispetto dei metanodotti</b>
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti: - le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)
<b>B.2.10</b>	<b>Fascia di rispetto del demanio marittimo</b>
	REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55
<b>B.3 Servitù militari</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)
	DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)
<b>B.4 Accessi stradali</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46
	DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
<b>B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante</b>	

	DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
<b>B.6 Siti contaminati</b>	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalita' per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)

#### **art. 19. Sistema delle tutele e dei vincoli**

1. Le tutele ed i vincoli aventi incidenza sull'attività edilizia e sulle trasformazioni del territorio definiscono nella struttura del PUC le "risorse e criticità ambientali, culturali e paesaggistiche", di cui al Titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione delle disposizioni strutturali del PUC.
2. Alla luce delle disposizioni di legge in vigore e della giurisprudenza della Corte Costituzionale, i tipi di vincolo aventi effetto sulle trasformazioni fisiche del territorio possono, di norma, essere raggruppati in due categorie funzionali oltre a quelli urbanistici imposti direttamente dal PUC:
  - Vincoli ricognitivi
  - Vincoli conformativi e servitù
3. Le delimitazioni di aree e porzioni del territorio sottoposte a vincoli ricognitivi o conformativi riportate negli elaborati del PUC - non assumono carattere cogente, essendo sempre necessaria la verifica puntuale degli elaborati e delle norme di "provenienza", in merito alle esatte perimetrazioni derivanti da pianificazione di primo livello o sovracomunale con disposizioni conformative del diritto di proprietà o da altri testi legislativi.
4. Ogni loro eventuale imprecisione o inesattezza non ha rilevanza ai fini della validità del PUC.
5. Sono vincoli ricognitivi quelli stabiliti in forza di legge per intere categorie di beni ai quali vengono riconosciute intrinseche qualità che sono patrimonio della collettività e come tali vanno tutelate.
6. Sono ambiti e categorie di beni che per la molteplicità di valori di permeabilità da salvaguardare (idrogeologici, ambientali, paesaggistici, culturali, ecc.) anche in rapporto ai piani sovraordinati (PTR, PTCP, PSAI, Norme del Parco, Norme del Piano Urbanistico Territoriale) interessano la generalità indifferenziata delle aree e soggetti, e sono esclusi dall'obbligo dell'indennizzo.
7. Il vincolo conformativo e quello che grava su un oggetto allo scopo di non compromettere le funzioni di un altro oggetto che riveste pubblico interesse.
8. I vincoli conformativi possono essere considerati come particolari servitù prediali di interesse pubblico che condizionano le trasformazioni urbanistiche. Le servitù prediali sono giuridicamente definibili come diritti reali che gravano su un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario.
9. Sono quindi vincoli conformativi quelli che gravano, a norma di legge, sulle fasce di terreno determinate dall'applicazione delle distanze di rispetto per impianti, attrezzature ed infrastrutture.

**art. 20. Ricognizione cartografica dei vincoli sovraordinati**

1. Al fine di facilitare e rendere meno onerosa l'interpretazione e in una logica di servizi al pubblico e alle imprese, il PUC con le tavole del Quadro Conoscitivo, organizza e raccoglie le principali indicazioni e prescrizioni della pianificazione sovraordinata e dei vincoli derivanti da Leggi.
2. Gli elaborati di sintesi suddetti hanno valore esclusivamente ausiliario, riassuntivo e di rinvio alle fonti originarie; soltanto le quali hanno carattere probatorio e vincolante secondo quanto stabilito dalla Legge o dalle fonti di pianificazione sovraordinata originarie. Pertanto vincoli e fasce di rispetto vigono anche quando essi non sono graficamente rappresentati negli elaborati del PUC.
3. Pertanto gli elaborati del PUC per la parte dei Vincoli e delle trasformabilità, registrano informazioni o segnalano potenzialità, limitazioni e qualità di spazi o immobili; in ogni caso esse non hanno efficacia ai fini della imposizione di vincoli ne hanno efficacia giuridico normativa.
4. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto relative alle infrastrutture stradali è indicativa; in fase di progettazione dell'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica, esse dovranno essere sempre calcolate e verificate sulla base del rilievo topografico di dettaglio o su altre cartografie dello stato di fatto a maggiore scala di dettaglio. Così come in caso di strade esistenti la relativa fascia di rispetto dovrà sempre essere riferita alle caratteristiche tecniche e terminologiche delle strade oggetto di eventuali interventi ed in particolare alla definizione di confine stradale come definito nel codice della strada.

5.

## PARTE II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI

### TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

#### CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

##### art. 21. La commissione locale per il paesaggio

1. La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo collegiale avente funzioni tecnico – scientifiche consultivo in materia paesaggistica cui spetta l'emanazione dei pareri obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti in materia di beni paesaggistici ed ambientali, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e in conformità all'art.41 della L.R. 16/2004.
2. Il Comune istituisce la Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 148 del vigente D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", di seguito denominato "Codice", quale organo consultivo, con competenze tecniche e scientifiche. La Commissione è incaricata di esprimere i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni in materia di beni ambientali, delegate ai Comuni dalla Regione Campania con le Leggi Regionali n. 54 del 29/05/1980 e n.65 dell'1/09/1981, secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 10 del 23/02/1982, per l'attuazione di quanto disposto dalla Parte Terza del "Codice", nonché dalle vigenti norme recate dagli strumenti di pianificazione territoriale statali, regionali e provinciali, ai fini della tutela paesaggistica.
3. La Commissione è composta dal Responsabile dell'Area Tecnica Comunale, competente in materia edilizia, in qualità di Presidente, che, ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267, recante il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" (T.U.E.L.) sostituisce la Commissione Edilizia (C.E.), nonché da cinque membri scelti e nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato tra soggetti esperti in materia di:
  - Beni Ambientali;
  - Storia dell'arte, discipline pittoriche ed arti figurative;
  - Discipline agricole, forestali e naturalistiche;
  - Discipline storiche;
  - Legislazione dei beni culturali, con particolare, pluriennale e qualificata esperienza maturata nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, nelle suddette specifiche materie.
4. L'esperienza nelle specifiche materie, maturata nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, va documentata con presentazione di curriculum.
5. La Commissione Locale per il Paesaggio esprime parere obbligatorio nell'ambito dei procedimenti amministrativi per il rilascio di provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici e ambientali, ed in particolare:
  - Autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale per i progetti presentati da privati ovvero per opere pubbliche;
  - Espressione del parere consultivo sui Piani Attuativi ricadenti in zone di vincolo paesaggistico e ambientale;
  - Accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt.167 e 181 del D. Lgs. 42/2004;
  - Determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 146, 159 e 167 del D.Lgs. 42/2004;
  - Pareri di cui all'art.32 della Legge n.47/85.

- Esistenza di contrasto con rilevanti interessi ambientali.
6. I componenti, non dipendenti né amministratori del comune, durano in carica per tre anni e sono eletti dal Consiglio comunale fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, sulla base della documentazione attinente la propria attività professionale, attestata dal possesso di adeguato titolo di studio nonché dalla comprovata esperienza nelle materie concernenti l'architettura, l'urbanistica, l'attività edilizia, l'ambiente, lo studio e la gestione dei suoli. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione. I componenti sono rieleggibili consecutivamente una sola volta.

#### **art. 22. Il funzionamento della commissione locale per il paesaggio**

1. La Commissione Locale per il Paesaggio si riunisce, in via ordinaria, una volta al mese e in via straordinaria ogni qualvolta se ne presenti la necessità, secondo la valutazione del Presidente. La convocazione è fatta dal Presidente ovvero, in caso di impedimento di questi, dal suo delegato; la stessa va recapitata a mezzo PEC e deve pervenire almeno 24 ore antecedenti alla seduta e va inviata a tutti i componenti. La presenza, comunque, di tutti i componenti convalida eventuali difetti della procedura di notificazione.
2. La trattazione delle pratiche avviene secondo l'ordine di protocollo relativo alla presentazione della pratica stessa e secondo i seguenti criteri:
  - Le pratiche relative a opere pubbliche o opere di pubblica utilità vanno esaminate in via prioritaria;
  - Le pratiche relative ad attività produttive e/o stagionali devono essere esaminate con priorità tenendo conto del relativo ordine del protocollo;
  - Le pratiche integrate a seguito di richiesta da parte della competente Soprintendenza devono essere esaminate con priorità. L'esame deve comunque avvenire nel rispetto del relativo ordine di protocollo;
  - Hanno priorità le pratiche aventi ad oggetto il completamento delle opere relative al Permesso di costruire privo di efficacia per scadenza del termine senza che le previste opere siano state completate.
3. La CLP è validamente costituita, e pertanto può validamente deliberare, ove sia presente la maggioranza dei suoi componenti.
4. I pareri della CLP sono validamente espressi quando abbiano conseguito il voto favorevole della maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la seduta. I pareri devono essere adeguatamente motivati.
5. Assume il ruolo di Presidente della CLP il Funzionario Responsabile dell'Ufficio competente; in caso di assenza, di impedimento o vacanza, del Presidente, assume le funzioni di Presidente il componente della Commissione più anziano secondo l'età.
6. Quando si debba trattare di argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica sull'argomento, il Presidente ha la facoltà di designare apposito relatore o di chiamare a partecipare alla Commissione per il tempo necessario una o più persone particolarmente esperte. Tali persone non hanno comunque diritto di voto. Gli autori dei progetti possono, su loro richiesta o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.
7. Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della CLP che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi (in qualità di

progettista, di direttore dei lavori, di assuntori dei lavori, di proprietari, o a qualsiasi titolo compartecipanti alla proprietà, di immobili interessati) alla realizzazione delle opere relative. Della osservanza di questa prescrizione va presa nota nel verbale. È fatta eccezione per il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale o per il suo eventuale delegato, ove si tratti di proposte di strumenti urbanistici comunali, o di variazioni degli stessi, di iniziativa pubblica, oppure di progetti di opere pubbliche comunali, ove questi ultimi soggetti figurino come progettisti.

8. Svolge funzioni di Segretario della CLP, senza diritto di voto, il Responsabile delle autorizzazioni paesaggistiche o un dipendente tecnico – amministrativo del Comune indicato dallo stesso, che cura:

- La redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
- L'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo del Comune e rimesse dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente all'eventuale esame della Commissione;
- La sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio che abbia richiesto il parere su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;
- La sollecita trasmissione di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.

In assenza del Segretario, le funzioni possono essere svolte da uno dei membri della Commissione, che non perde il diritto di voto.

9. Delle sedute della CLP è tenuto, a cura del segretario, un verbale riportante l'indicazione dei presenti, gli elementi sostanziali di ogni intervento nonché il testo integrale delle proposte di parere, degli eventuali relativi emendamenti e del parere finale espresso, con l'indicazione delle votazioni effettuate e dei diversi voti espressi. I componenti presenti alla seduta hanno diritto a far inserire nel verbale proprie brevi dichiarazioni di voto.

10. Il verbale è controfirmato dal Segretario e sottoscritto per approvazione dai componenti che hanno partecipato alla votazione sulla relativa pratica.

11. Il Segretario provvede inoltre a riportare il parere espresso sulle istanze dei provvedimenti e degli atti esaminati e ad opporre sui relativi elaborati: il numero del verbale, la data e l'esito della votazione; ogni elaborato è sottoscritto dai componenti che hanno partecipato alla votazione della relativa pratica.

### **art. 23. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**

1. Le funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) sono disciplinate dall'art. 5 del D.P.R. 380/2001.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
3. Tale ufficio provvede, in particolare:
  - Alla ricezione dei titoli abilitativi in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 36, 38 e 46 del D. Lgs. 42/2004;
  - A fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi abbia

interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

- All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., nonché delle norme comunali di attuazione;
  - Al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni dei provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - Alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del D.P.R. 380/2001.
4. Ai sensi dell' art.5 del D.P.R. 380/2001 - T.U. in materia edilizia, le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, Titolo II del decreto legislativo 267/2000, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
5. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) provvede a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 5 comma 2 del D.P.R. 380/2001 - T.U. in materia edilizia.

#### **art. 24. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

1. Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP), come normato dal DPR 160/2010, assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.
2. Il comune esercita la funzione inerente il SUAP, in forma singola o associata, o in convenzione con le camere di commercio.
3. Ai fini della disciplina dell'attività edilizia il comune definisce organizzazione e funzioni del SUAP ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. n. 160/2010 e specifica le relazioni con lo SUE.
4. In particolare, al fine di mantenere un costante aggiornamento, qualora il comune sia dotato di sistema telematico di gestione del SUAP, deve rimandare con apposito collegamento al proprio portale.
5. Nel caso di presenza e/o approvazione di un Regolamento Comunale di funzionamento del SUAP, le norme del presente articolo si intendono automaticamente integrate con quelle del detto Regolamento che prevalgono sulle precedenti.
6. Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

#### **art. 25. Modalità di coordinamento tra SUE e SUAP**

1. Il comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa disciplina con quali procedure garantisca l'integrazione tra lo SUAP e lo SUE, e specifica quali siano i procedimenti di competenza dei relativi sportelli.

2. È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica e le modalità di coordinamento con lo SUAP in modo specifico (ove possibile in forma di allegato allo stesso regolamento edilizio).

**art. 26. Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie**

1. Il comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa disciplina con quale modalità viene garantita la trasmissione telematica delle pratiche edilizie di tipo digitale secondo le procedure previste con D.D.R.G. n. 873 del 04/05/2020.
2. Per i fini di cui al comma 1 lo Sportello Unico deve essere fornito di adeguate dotazioni tecnologiche di base che consentano una rapida gestione delle procedure ed un agevole e costante collegamento con l'utenza, con i Settori del Comune e con gli Enti esterni.
3. Il responsabile dello Sportello Unico sovrintende a tutte le attività necessarie per il buon funzionamento dello stesso sportello. In particolare:
  - Coordina le procedure di competenza dello Sportello;
  - Cura i rapporti dello Sportello con le altre strutture comunali;
  - Segue l'andamento delle procedure di competenza delle altre amministrazioni coinvolte, interpellando direttamente e sollecitando, se necessario, gli uffici o i responsabili.

**CAPO II - DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI PER LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE**

**art. 27. Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio**

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

**art. 28. Titoli abilitativi**

1. L'attività edilizia intesa come ogni attività che produce una trasformazione del territorio, attraverso la modifica dello stato dei suoli o dei manufatti edilizi esistenti deve avvenire nelle

modalità indicate al Titolo II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e nel rispetto di quanto specificato all'art.2 dalla L.R. n.13 del 10/08/2022. Resta comunque l'obbligo del rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, Dlgs 42/2004.

**art. 29. Iter procedurale per il rilascio dei titoli abilitativi**

1. Il procedimento per il rilascio dei titoli abilitativi è disciplinato dalla sezione III del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

**art. 30. Opere pubbliche del Comune**

1. Per le opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce il Permesso di Costruire. L'accertamento di conformità allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento. In ogni caso i relativi progetti dovranno esser accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di legge.
2. In caso di opere e di interventi che richiedono, per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, adottato con decreto del Presidente della Giunta Regionale e pubblicato ai sensi dell'art. 34, produce gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 DPR 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.

**art. 31. La modulistica unificata edilizia**

1. La Regione Campania, con decreti n. 19 del 22/06/2017 e n. 119 del 16/10/2017 della DG Governo del territorio, lavori pubblici e protezione civile ha approvato la modulistica unificata e standardizzata in materia di attività edilizia in seguito al recepimento dell'accordo del 4 maggio 2017 tra il Governo, le Regioni, gli Enti Locali. Sono disponibili i modelli unificati e semplificati per:
  - la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) o Comunicazione Edilizia Libera (CEL);
  - la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA);
  - la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
  - la Segnalazione certificata di Inizio Attività alternativa al PDC;
  - l'istanza del Permesso di Costruire;
  - la comunicazione fine lavori (CFL);
  - la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).
2. Inoltre, vi è un allegato comune a CILA, SCIA e CIL per i "soggetti coinvolti" e cioè gli altri eventuali titolari (ad es. i comproprietari), il tecnico incaricato e il direttore dei lavori ove previsti.
3. In ottemperanza agli artt. 2 e 3 della Legge Regionale 59/2018 ("Norme in materia di tutela delle prestazioni professionali per attività espletate per conto dei committenti privati e di contrasto all'evasione fiscale"), le pratiche Edilizie (CILA - SCIA - PDC – Autorizzazioni paesaggistiche) devono essere corredate anche dalla lettera di affidamento dell'incarico o contratto resa nelle forme previste dall'ordinamento professionale di appartenenza e sottoscritta dal committente, unitamente alla copia fotostatica di un documento d'identità. L'amministrazione, al momento del rilascio dell'atto autorizzativo o della ricezione di istanze ad intervento diretto (CILA-SCIA), deve

acquisire la Dichiarazione Sostitutiva di atto di notorietà del professionista o dei professionisti sottoscrittori degli elaborati progettuali, redatta nelle forme di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000 attestante il pagamento delle correlate spettanze da parte del committente.

4. Per la presentazione dei procedimenti edilizi è fatto obbligo di utilizzare la modulistica unificata e semplificata.

### **CAPO III - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

#### **art. 32. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa disciplina le modalità di autotutela e riesame dei titoli ai sensi della L. 241/1990.
2. Al fine di consentire l'esercizio del diritto di autotutela, chiunque può avanzare richiesta di riesame di titoli abilitativi già rilasciati, esplicitandone le motivazioni ed allegando eventuale documentazione a supporto.
3. La richiesta di cui al precedente comma andrà esaminata da parte dell'Ufficio ricevente e dallo stesso riscontrata entro il termine previsto dalla normativa vigente, anche con provvedimento di revoca del titolo abilitativo oggetto di richiesta, ricorrendone le condizioni.

#### **art. 33. Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è un documento previsto dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 contenente le prescrizioni urbanistiche che riguardano i terreni così come definite dagli strumenti di pianificazione comunale.
2. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico-ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio. Il CDU rilasciato dal Comune specifica:
  - Le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - L'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - I tipi e le modalità d'intervento consentiti;
  - Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
  - Le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
  - I vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Urbanistica.
5. Il richiedente, qualora inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.
6. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta

presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

7. Alla richiesta, redatta secondo la modulistica approvata dal competente ufficio comunale, vanno allegati:
  - l'estratto di mappa che deve risultare rilasciato in data recente, ricomprendere in modo completo le aree dei mappali oggetto di richiesta ed essere esteso in modo da contenere elementi significativi (se esistenti), quali strade, piazze, edifici circostanti, ecc., tali da consentire la corretta individuazione dell'area sugli elaborati costituenti il P.U.C.. Nei casi in cui risulti necessario produrre anche in aggiunta, copia di frazionamento, tale copia dovrà contenere anche il frontespizio dell'atto stesso con gli estremi di approvazione da parte dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Salerno (Catasto).
  - Attestazione del versamento diritti di segreteria e di istruttoria come da deliberazioni vigenti;
  - Dichiarazione di assolvimento del pagamento dell'imposta di bollo;
  - Copia leggibile di un documento di identità in corso di validità;
  - Nel caso si tratti di un certificato storico occorre specificare anche la data di riferimento;
  - Procura speciale/delega nel caso in cui l'istanza sia presentata da soggetto diverso dall'intestatario della pratica.
8. Il procedimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica può avvenire in modalità digitale, secondo le procedure previste con D.D. R.G. n. 676 del 27.03.2020.

#### **art. 34. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. Il comune disciplina la proroga e il rinnovo dei titoli abilitativi ai sensi del D.P.R. 380/2001; in particolare l'articolo 15 che disciplina l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire indica i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori per come segue:
  - Inizio lavori: entro 1 anno dal rilascio del titolo abilitativo;
  - Fine lavori: entro 3 anni dall'inizio dei lavori.
2. La proroga deve essere concessa necessariamente qualora i lavori non possono essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, quali: mole dell'opera da realizzare, particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera, difficoltà tecnico- esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, finanziamenti di opere pubbliche previsti per più esercizi finanziari. In tutti gli altri casi la proroga è discrezionale, ossia deve essere valutata caso per caso dall'amministrazione comunale e concessa con provvedimento motivato.
3. La richiesta deve avvenire anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante SCIA. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
5. Non può essere richiesta più di una proroga per i termini di inizio dei lavori e una per i termini di ultimazione dei lavori.
6. Nel caso di decadenza del permesso di costruire, il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiederne il rinnovo, senza necessità di ripresentare la documentazione prevista qualora la disciplina urbanistico/edilizia generale e/o quella paesistica non abbiano subito modifiche

rispetto al momento del rilascio; diversamente, la richiesta deve essere corredata con tutta la documentazione prescritta, in conformità alla sopravvenuta normativa. Se per l'ultimazione dell'intervento è necessaria l'esecuzione di opere per le quali non è richiesto il preventivo rilascio del permesso di costruire, l'interessato ha facoltà di presentare la CILA o la SCIA all'uopo necessarie.

7. Qualora vi sia sopravvenienza di normativa urbanistica contrastante con l'intervento, il permesso di costruire già rilasciato decade se i lavori non abbiano avuto inizio entro il termine perentorio di un anno dal rilascio ovvero entro il termine prorogato o nel caso in cui i lavori siano già iniziati, non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
8. Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del beneficiario, l'efficacia del permesso a costruire, qualora la parte ne abbia fatto richiesta almeno 30 giorni prima della scadenza, può essere prorogata se si versi in una delle seguenti ipotesi:
  - mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;
  - indisponibilità, anche parziale, dell'immobile per mancato rilascio da parte del locatario e di ogni altro detentore, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo delle procedure giudiziarie di sgombero;
  - fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato regolare contratto;
  - decesso del concessionario;
  - sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
  - verificarsi di calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
  - mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale.
9. Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del beneficiario il ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'Amministrazione Comunale o dall'Autorità Giudiziaria, comunque riferiti ad interventi difforni da quelli autorizzati.
10. Decorsi i termini temporali del titolo edilizio rilasciato, fatte salve eventuali proroghe accordate con provvedimento motivato, l'amministrazione Comunale può compiere interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente per l'eliminazione degli elementi di precarietà, qualora non sia terminata almeno la muratura esterna.
11. Il rinnovo del Permesso a costruire è assentito dal Responsabile dello SUE sulla base di certificazione del Responsabile del Procedimento attestante l'attualità delle medesime prescrizioni, normative, tecniche e paesaggistiche, che avevano già legittimato il rilascio del precedente permesso a costruire; di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo titolo, che può essere rilasciato soltanto a condizione che le opere occorrenti per l'ultimazione dell'intervento non rientrino tra quelle non abilitabili con C.I.L.A. o SCIA, in tal ultimo caso non alternativa al permesso di costruire.
12. Il rinnovo equivale al rilascio di un nuovo permesso a costruire e, pertanto, è soggetto al pagamento del relativo contributo di costruzione sia per l'aliquota degli oneri di urbanizzazione che per il costo di costruzione, nella misura vigente al momento del nuovo rilascio, fatto salvo lo scomputo della somma già versata al momento del rilascio.
13. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai lavori introdotti con SCIA alternativa al permesso di costruire.

**art. 35. Procedure, condizioni e termini Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Sindaco o il Responsabile del SUE, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con il regolamento edilizio, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui ai commi 1 e 5 del richiamato art.24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di sospensione dell'uso. Qualora sia possibile conformare il manufatto edilizio alla normativa vigente, l'Ufficio invita il privato a provvedere prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni per l'adozione di queste ultime. In difetto di adozione delle misure da parte del privato, decorso il suddetto termine, l'uso si intende vietato. Con lo stesso atto motivato, in presenza di attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale, l'amministrazione dispone la sospensione dell'uso. L'atto motivato interrompe il termine di cui al primo periodo, che ricomincia a decorrere dalla data in cui il privato comunica l'adozione delle suddette misure. In assenza di ulteriori provvedimenti, decorso lo stesso termine, cessano gli effetti della sospensione eventualmente adottata.
3. L'ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUEC, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali ad es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta), sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
4. Può essere dichiarato inabitabile un alloggio esistente, o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
  - Condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - Alloggio improprio (sottotetto non abitabile, seminterrato, baracca o box, edificio al grezzo);
  - Insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
  - Insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - Mancata disponibilità di acqua potabile;
  - Assenza di servizi igienici;
  - Mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
  - Carenze di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete fognaria interna ed esterna;
  - Impianti di cui al D.M. 37/2008 non conformi;
  - Le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico siano difformi dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche e le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.
5. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata nè data in uso a qualsivoglia titolo; in caso di necessità, il Dirigente dello SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

6. Qualora il Settore Comunale competente al controllo sul territorio accerti la commissione di abusi edilizi tali da comportare una difformità del manufatto realizzato rispetto al progetto assentito, da desumere sulla base della essenzialità delle variazioni come esplicitate all'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., il Responsabile dello SUE, sulla base della motivata relazione del Responsabile del Procedimento, ingiunge al proprietario del manufatto e/o al suo utilizzatore, se diverso da questi, la sospensione dell'uso del manufatto medesimo e ne dichiara l'inagibilità. L'uso e l'agibilità del manufatto possono essere recuperati soltanto all'esito della esecuzione dei lavori di ripristino dell'originaria configurazione, da accertare con apposito sopralluogo da parte del Responsabile del Procedimento designato e della Polizia Edilizia.
7. Qualora dagli accertamenti eseguiti da organi ed Autorità pubbliche competenti per specifici settori (Vigili del Fuoco, ARPAC, ASL, etc.) emergano situazioni di irregolarità dello stato, giuridico e/o fattuale, di edifici o porzioni di essi, tali da non poter portare alla dichiarazione di inagibilità, il Responsabile dello SUE, previa motivata istruttoria del Responsabile del Procedimento, dispone la diffida all'utilizzo dei medesimi, fino alla esecuzione degli interventi necessari ad eliminare gli inconvenienti riscontrati; si provvede analogamente qualora vi sia un utilizzo per un uso diverso da quello abilitato con il certificato di agibilità.

**art. 36. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'autorità comunale nonché agli eventuali organi di tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia è sanzionato secondo la normativa vigente fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.
4. Il Responsabile del settore comunale competente al controllo sul territorio è competente all'adozione dei provvedimenti sanzionatori, previsti dagli artt. 27, 30, 31, 33 e 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; qualora si tratti di aree od immobili assoggettati a vincolo di tutela nominativa imposto ai sensi del decreto legislativo
5. 22 gennaio 2004, n. 42, il medesimo Responsabile inoltra la comunicazione alla competente Soprintendenza per la irrogazione dei consequenziali provvedimenti.
6. Per la eliminazione di pericoli attuali alla pubblica e privata incolumità il potere di ordinanza contingibile ed urgente è rimesso al Sindaco, ai sensi degli artt. 50 e 54 del decreto legislativo 8 agosto 2000, n. 267, da esercitare qualora lo stato dei luoghi relativo a parti esterne od interne di edifici o singole unità immobiliari, prospettanti o meno su aree pubbliche, sia fonte di pericolo di crollo, di incendio o condizioni igienico- sanitarie precarie.
7. Le ordinanze sindacali di cui al presente articolo vengono emanate a seguito di motivata istruttoria espletata dal Responsabile del settore comunale competente al controllo sul territorio, anche sulla base di sopralluoghi effettuati dai Vigili del Fuoco, da tecnici comunali coadiuvati dalla Polizia Locale od altra Forza dell'Ordine, a seguito di una perizia tecnica asseverata che attesti le condizioni di pericolo o, infine, a seguito dell'intervento da parte degli uffici sanitari della competente ASL; qualora lo stato dei luoghi è acclarato in una perizia giurata, e necessario in ogni caso il sopralluogo da parte di tecnici comunali, coadiuvati dalla Polizia Locale.

8. Per il fronteggiamento della situazione e/o il superamento delle condizioni di degrado, l'ordinanza sindacale, qualora vi sia l'indilazionabile esigenza di provvedere all'immediata eliminazione del pericolo, od in tutti gli altri casi il provvedimento del Responsabile del Settore Comunale competente, possono comportare in particolare:
  - la dichiarazione di inagibilità dei locali;
  - la chiusura degli ingressi e l'apposizione di cartelli di divieto di accesso;
  - il transennamento dell'area;
  - il puntellamento dell'immobile;
  - la demolizione di parti dell'edificio dissestate o compromesse, come rilevate negli accertamenti e/o nella perizia tecnica a base dell'emanazione del provvedimento.
9. Le ordinanze sindacali devono essere eseguite immediatamente, previa comunicazione ad horas, con qualsiasi mezzo idoneo a manifestare la formale volontà del destinatario; per l'ottemperanza non è richiesto il rilascio di titolo abilitativo o nulla osta paesaggistico, limitatamente alle opere ingiunte.
10. La mancata osservanza dell'ordine comporta il deferimento del destinatario all'Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 650 del Codice Penale, nonché l'esecuzione dell'intervento in danno.
11. Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile e diversamente non fronteggiabile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarne immediatamente l'avvio alla Polizia Locale ed al Responsabile del settore comunale competente al controllo sul territorio e di presentare, entro i successivi 3 giorni, la documentazione per la regolarizzazione: in tal caso, i lavori eseguibili sono esclusivamente quelli occorrenti per l'effettiva eliminazione del pericolo, adeguatamente rappresentati nella comunicazione, da redigere su apposito stampato comunale, corredata da perizia redatta da tecnico abilitato e relativa alla descrizione della sussistenza del pericolo ed alle opere necessarie per la sua immediata eliminazione, con documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente agli interventi. Potranno essere eseguite, a titolo esemplificativo, opere di consolidamento provvisorio, distacco o smontaggio di porzioni pericolanti, installazione di pensiline di protezione dagli agenti atmosferici, puntellamenti; tali interventi, se necessario, dovranno comunque essere corredata dagli adempimenti del caso con riferimento alla normativa sulla sicurezza nei cantieri edili di cui al D.Lvo 81/08, nonché da eventuali autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico.
12. Qualora nel corso di interventi su costruzioni o manufatti esistenti si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verificano crolli, il Direttore dei Lavori e/o l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi. I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo per la variante necessaria; in mancanza, le opere eseguite saranno considerate abusive ed assoggettate, in relazione alla loro natura, alle conseguenziali sanzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
13. Nell'ipotesi di pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed allo SUE ed assumere ogni opportuna iniziativa idonea a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene. In tal caso, le opere devono limitarsi a quelle provvisoriale per la messa in sicurezza, in attesa del provvedimento della competente Autorità.
14. In tutte le ipotesi contemplate nel presente articolo la esecuzione delle opere di messa in

sicurezza, anche in ottemperanza a provvedimenti comunali, sarà sempre totalmente a carico, solidale, del proprietario dell'immobile e del soggetto intestatario del titolo abilitativo.

**art. 37. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi.
2. In particolare, ai fini di migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento di un Sistema Informativo Territoriale (SIT) quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico-edilizie.
3. L'Amministrazione Comunale si impegna ad attivare strumenti di Conoscenza del territorio per come e per come si evolve, con aggiornamenti periodici e monitoraggio di quanto temporalmente interviene. Attraverso le tecnologie disponibili di facile utilizzo e necessario mettere a disposizione di tutti la documentazione, anche informatica, dello stato di fatto ed ogni informazione relativa che si rende disponibile (dati geologici e idrogeologici, o relativi a zonazione e micro zonazione sismica, ad usi agricoli e inerenti ogni forma di vincolo
4. -archeologico, paesaggistico, ecc. , ogni dato, ogni forma di piano in vigore, ecc.). La conoscenza integrata, la connessione di tutti i dati disponibili, evidenzierà relazioni preziose, riducendo anche il "consumo di tempo" e producendo agilità, certezze e semplificazione amministrativa perché qualsiasi piano, norma o programma successivo sarà sempre comunque noto a tutti ed espresso su basi unificate.
5. Le funzioni di informazione con modalità tradizionale sono attribuite al SUE che si raccorda con il SUAP per i procedimenti di competenza di quest'ultimo ai sensi del DPR 160/2010.
6. Per la trasparenza del procedimento amministrativo:
  - I Permessi di Costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi;
  - All'Albo Pretorio on-line viene affisso, mensilmente, l'elenco dei titoli abilitativi (PdC, SCIA, CILA) presentati, efficaci in quanto non sospese dal Comune.
7. Il diritto di accesso civico, anche telematico, ai dati e documenti, come previsto e disciplinato dall'art. 5 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, nonché dagli artt. 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dall'art. 10 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esercita attraverso le piattaforme telematiche gestite dallo SUE e dallo SUAP, che provvederanno a predisporre un apposito archivio informatico relativo alle pratiche trattate, siano esse abilitate che inibite, interrogabile, da parte dei terzi, limitatamente alla consultazione degli elementi essenziali della pratica visionata.
8. Qualora sia richiesto l'accesso integrale alla pratica anche per l'estrazione di copia degli atti, cartacea o su supporto informatico da rilasciare previa corresponsione del costo di riproduzione, lo SUE o lo SUAP provvederanno a comunicare la richiesta ai soggetti controinteressati, in conformità a quanto previsto in particolare dagli artt. 5 e 5bis del citato Decreto legislativo 33/2013, per consentire loro di esercitare i propri diritti, anche oppositivi.

**art. 38. Svincolo idrogeologico**

1. La modifica dello stato dei luoghi nelle aree gravate dal vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923, alla L.R.C. 11/96 ed alla L.R.C. 14/2006 e alla L.R.C. 16/2004 è subordinata all'acquisizione di autorizzazione preventiva.

2. Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione per la modifica dello stato dei luoghi nelle aree gravate da vincolo Idrogeologico è disciplinato dall'apposito regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 dell'8.3.2017.

#### **art. 39. Sanzioni paesaggistiche**

1. Il procedimento per l'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica prevede l'applicazione della sanzione ambientale di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa.
2. La sanzione ambientale si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.
3. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione la cui quantificazione è stata attribuita alla sfera di competenza comunale, come disciplinato all'art. 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

#### **art. 40. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. Elemento qualitativo centrale e la costruzione di una identità urbana, mediante la condivisione con i cittadini del progetto di nuove aree per attrezzature, al fine di costruire ex ante un senso di riconoscibilità ed appartenenza al luogo; laboratori di urbanistica partecipata o altre forme di coinvolgimento dei cittadini sono garantite preliminarmente e durante le fasi di elaborazione dei progetti.
2. La realizzazione dello studio di fattibilità relativo ad un progetto di opera pubblica o il programma alla base del concorso di progettazione deve essere sostenuto dall'attivazione di processi di partecipazione con la cittadinanza ed i portatori di interesse per la scelta degli obiettivi e degli indirizzi progettuali e la condivisione delle scelte prioritarie.
3. La progettazione di ogni attrezzatura pubblica è sempre soggetta ad uno strutturato processo di partecipazione e di coinvolgimento dei cittadini, delle associazioni e dei portatori d'interesse, anche implementando l'obbligo del Dibattito Pubblico, per le architetture di rilevanza sociale, di cui all'art. 22, almeno sulla base di uno studio di fattibilità di cui all'art. 23 c.5 del D.Lgs. 50/2016.
4. Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche i percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione. L'attivazione di percorsi partecipativi è necessaria in particolare quando gli interventi coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centrali e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità, proposte, ecc.
5. Il percorso partecipativo, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (a livello di preliminare e definitivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.
6. Lo sforzo di comunicazione verso i fruitori del piano e di trasparenza rispetto al complesso di previsioni progettuali, trova una prima risposta nella realizzazione di un sito web completamente dedicato al piano urbanistico.

**art. 41. Istituzione dei Laboratori di urbanistica e progettazione partecipata**

1. Il comune con apposito atto deliberativo riconosce la Costituzione di Laboratori di urbanistica e progettazione partecipata che mirano a:
  - superare il semplice processo di informazione ed anche quello di semplice condivisione su attività progettuali in campo;
  - attuare la prassi del Coinvolgimento dal basso non discutere su un progetto già definitivo, viceversa, come quando ci si confronta con un committente privato che deve realizzare la sua casa, si ascolteranno esigenze e desideri di chi fruirà dei luoghi urbani;
  - definire strumenti volontari di partecipazione, i cui esiti confluiscono obbligatoriamente in atti deliberativi istituzionali e vincolanti.
  - regolamentare le metodologie e tecniche di lavoro (focus group, workshop, worldcafe, sondaggio deliberativo, vincolati alla elaborazione di azioni e documenti a sostegno della azione oggetto di attenzione al fine di produrre materialmente l'analisi di base o la proposta di base o le indicazioni di progetto. Il risultato arriva alla fine di un processo facilitato e guidato nell'ambito del Laboratorio di Partecipazione il cui coordinatore, anche nominato esterno, si relazione con il RdP, al fine di far rispettare regole di lavoro.
2. Modalità di attivazione e fondi
  - Individuazione di una sede ufficiale ed istituzionalizzata dove svolgere gli incontri; in alternativa gli incontri si svolgeranno in strutture adeguate nei singoli quartieri interessati dal progetto;
  - Fondi per organizzazione attività materiali di supporto vincolati nella percentuale variabile tra lo 0,1% e lo 0,5% a valere sui quadri economici dei progetti inseriti nel Programma Triennale delle OO.PP. o in progetti finanziati su programmi comunitari, nazionali o regionali, come spese di attività di consulenza e di supporto o in alternativa con appositi fondi individuati con atti deliberativi comunali.
  - È sempre facoltà dell'Amministrazione comunale sottoscrivere Accordi di Programma e Protocolli d'Intesa con associazioni operanti sul territorio oppure di rilievo provinciale, regionale o nazionale esperte di processi di partecipazione, alle quali, anche in forma gratuita, può essere demandata la organizzazione e la gestione dei Laboratori di urbanistica e progettazione partecipata.
3. Le modalità organizzative e di funzionamento, dovranno essere definite e regolamentate in un apposito regolamento elaborato a seguito della costituzione dei Laboratori, come prima attività di costruzione di processo partecipato. Il predetto regolamento può essere approvato come sviluppo operativo del presente RUEC. I riferimenti operativi di base possono essere:
  - PRASSI DI RIFERIMENTO UNI/PdR 9:2014 Linee guida per la governance di un Ente locale attraverso il coinvolgimento della comunità di riferimento e delle parti interessate;
  - Agenda 21 Locale. Dall'Agenda all'Azione: linee di indirizzo ed esperienze. Manuali e Linee Guida 31/2004 APAT

**art. 42. Concorsi di urbanistica e architettura**

1. Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per

l'elaborazione di progetti di alta qualità.

2. Il Comune riserverà a giovani professionisti d'età non superiore a trentacinque anni o iscritti nell'albo professionale da non più di dieci anni, una quota dei rimborsi spettanti ai progetti risultati non vincitori e, nel caso di concorsi in due fasi, una quota di posti per la fase finale.
3. Il PUC, introduce anche aspetti regolamentari che indirizzano ed in alcuni casi prescrivono, l'attuazione delle scelte attraverso concorsi di progettazione, al fine di elevare la qualità architettonica urbana, oltre che l'attivazione permanente ed istituzionalizzata di processi di partecipazione con l'introduzione di laboratori urbanistici e del dibattito pubblico, al fine di elevare il livello di cooperazione con i cittadini accrescendone il ruolo decisionale e fortificando il senso di identità collettiva.
4. L'Amministrazione Comunale potrà stabilire, nell'ambito degli Atti di Programmazione degli Interventi, la quantità di progettazioni integrate di attrezzature pubbliche da destinare prioritariamente a Concorsi di Idee e/o a Concorsi di Progettazione di Architettura.
5. Nell'ambito della programmazione triennale delle OO.PP. e come stabilito negli API (atti di programmazione degli interventi) l'amministrazione comunale persegue la progettazione delle attrezzature e servizi attraverso il concorso di progettazione, nelle forme e nelle modalità stabilite dal Codice Unico per gli Appalti.
6. Il concorso di idee o di progettazione, può essere indetto ed espletato anche dai privati attuatori, singoli o riuniti in consorzio. Nelle commissioni giudicatrici dovrà sempre essere contemplato un membro dell'Ufficio Tecnico o della Giunta Comunale.
7. Nel caso di indizione ed espletamento da parte di un privato, in relazione ai comparti di attuazione, gli incentivi nel caso di accettazione dei proprietari delle aree interessate all'espletamento delle predette procedure con concorso degli stessi sono calibrati ai relativi oneri finanziari conseguenti.
8. Tali incentivi, da stabilire con una convenzione antecedente alla indizione del concorso di architettura, sono indicati in un incremento percentuale del diritto edificatorio, in alternativa, in una riduzione percentuale della superficie da cedere al comune.
9. I valori di suddette percentuali sono commisurati al costo degli oneri finanziari sostenuti dai privati per l'espletamento del concorso di idee o di progettazione, che sono quindi trasformati o in diritti edificatori o in superficie integrativa o in edificabilità territoriale.

#### **CAPO IV - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**

##### **art. 43. Campeggi liberi occasionali**

1. La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzato da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Settore UTC.
2. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri e lontane da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta.
3. Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Responsabile del Settore UTC può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

##### **art. 44. Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico**

1. La sosta continuata, per un periodo superiore a sette giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Responsabile del Settore UTC ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

2. Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Responsabile del Settore UTC può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.
3. Durante la sosta, le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; da detti veicoli non possono essere asportate le ruote.

**art. 45. Installazione a tempo determinato di manufatti trasferibili, precarie e gonfiabili**

1. Nelle zone omogenee del PUC, salvo specifica valutazione rispetto alla tipologia e ai materiali impiegati, è consentito l'installazione e lo spostamento di manufatti trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinati a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.

**TITOLO II - DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
**CAPO I - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE**

**art. 46. Definizione dei Piani Urbanistici Attuativi**

1. All'art. 26 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. i Piani Urbanistici Attuativi sono definiti strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del PUC, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia di:
  - Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge n.1150/42;
  - Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge n. 167/62;
  - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge n.457/78;
2. Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei suddetti piani o programmi.
3. Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC.
4. L'approvazione dei PUA non può, comportare variante al PUC.
5. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:
  - la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;
  - la precisazione dei tracciati viari;
  - le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
  - le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
  - le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico

nel rispetto del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

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

#### **art. 47. Elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo**

1. Gli elaborati del PUA, in maniera specifica, sono quelli definiti dalle norme vigenti e dalla modulistica predisposta dal competente Ufficio. In particolare, gli elaborati tecnici minimi del PUA di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica generale ed attuativa di cui al BURC 33/2007 (D.G.R.C. n. 834 dell'11 maggio 2007 e ss.mm.ii.) sono i seguenti:
  - la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
  - l'indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici;
  - la destinazione d'uso delle singole aree;
  - l'individuazione delle unità minime di intervento, con l'indicazione di quelle nelle quali va applicata la disciplina prevista dall'art. 23 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di quelle da attuare mediante intervento diretto singolo, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione ad esse relative;
  - la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche;
  - l'individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;
  - i termini di attuazione del piano e i termini di attuazione degli interventi previsti, con la individuazione delle relative proprietà;
  - previsione di massima della spesa, suddivisa per stralci funzionali secondo cui si intende realizzare il piano degli insediamenti produttivi.
2. I PUA sono corredati dai seguenti elaborati:
  - Relazione illustrativa:
    - a) inquadramento urbanistico dell'area oggetto del Piano;
    - b) analisi socio-economiche e storiche (limitatamente ai Piani di Recupero di cui alla legge 457/1978);
    - c) dimensionamento del Piano;
    - d) obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi;
    - e) fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento;
    - f) verifica della conformità del Piano rispetto al PUC.
  - Elaborati di analisi:
    - a) stralcio del PUC, comprensivo dell'indicazione degli eventuali vincoli esistenti, relativo all'area interessata dal PUC e delle superfici comprese almeno entro 100 ml. dal perimetro dell'area stessa, (scala 1:2.000 o 1:1.000);
    - b) rilievo plano-altimetrico (scala 1:500 o 1:1.000), con l'indicazione di un caposaldo di riferimento per le quote altimetriche e con curve di livello adeguate alla scala di rappresentazione, costituito da planimetrie e sezioni significative da cui si evincano lo

stato di fatto, i volumi esistenti e le alberature, ivi compresi gli spazi e le opere urbanizzazione esistenti;

- c) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica, accompagnata da apposita relazione.

- Elaborati di progetto:

- a) schemi quotati planimetrici ed altimetrici con l'indicazione delle nuove destinazioni d'uso delle aree e degli immobili (scala 1:500 – 1:1.000);
- b) planimetria con quote altimetriche in cui dovranno essere distinte la viabilità interna (sia veicolare che pedonale), le eventuali aree verdi di corredo e gli spazi pedonali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le aree di verde attrezzato (scala 1:500 o 1:1.000);
- c) planimetria dell'area interessata disegnata su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1:1.000, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) profili altimetrici di progetto, di cui almeno due perpendicolari tra loro (scala 1:500 – 1:1.000);
- e) aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scala 1:500);
- f) aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- g) posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
- h) eventuale suddivisione in lotti appositamente quotati (scala 1:500);
- i) sagoma indicativa dell'ingombro massimo degli edifici in progetto (scala adeguata);
- j) eventuale suddivisione degli interventi da realizzare in stralci funzionali, che possono corrispondere anche ai singoli lotti (scala 1:500);
- k) tavola di sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere; in caso di interventi di ristrutturazione consistenti in opere di demolizione e ricostruzione, vanno indicate in rosso le demolizioni, e in giallo le nuove costruzioni (scala adeguata);
- l) calcoli e disegni costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria (scala adeguata).

- Norme tecniche di attuazione, recanti l'indicazione:

- a) del rapporto di copertura per ogni lotto di superficie netta edificabile (se non prevista dal PUC o dagli Atti di programmazione degli interventi);
- b) delle distanze, dai confini e tra gli edifici, e delle altezze consentite;
- c) delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
- d) dei materiali e delle finiture utilizzabili;
- e) delle misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati.
- f) Eventuali ulteriori elaborati previsti, per ciascuna tipologia di PUA, dalla normativa statale e regionale vigente.

3. Nel caso di PUA ad iniziativa pubblica saranno aggiunti i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa delle opere pubbliche o di pubblica utilità, comprensiva delle relative previsioni finanziarie di massima e delle corrispondenti fonti di spesa.
- elenchi catastali delle proprietà soggette a esproprio.

4. Nel caso di PUA ad iniziativa privata saranno aggiunti i seguenti elaborati:

- documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano;

- estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle comprese nel Piano;
  - elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria, comprensivi di una relazione estimativa contenente le quantità ed i prezzi unitari, gli importi delle opere da realizzare e delle eventuali monetizzazioni di aree da cedere al Comune;
  - schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 37 della L.R. 16/2004.
5. Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 26, comma 5, della L.R. 16/2004, la Giunta comunale decida di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante la realizzazione degli interventi ivi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti necessari, ovvero nelle ipotesi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c) della L.R. 19/2001, il PUA sarà corredato dai seguenti elaborati:
- progetto plano-volumetrico (scala 1:200 o 1:500);
  - prospetti e sezioni (scala 1:200 o 1:500);
  - relazione illustrativa delle destinazioni d'uso previste per ciascun edificio, degli impianti da realizzare nonché dei materiali e delle finiture previsti.
6. La valutazione ambientale di cui all'art. 47 della legge 16/2004 non è richiesta per i PUA approvati in conformità al PUC, già dotato, a sua volta, di tale valutazione.

#### **art. 48. Procedimento di formazione dei PUA**

1. I PUA sono redatti, in ordine prioritario:
- dal Comune;
  - dalle Società di Trasformazione Urbana;
  - dai Proprietari, con oneri a loro carico nei casi previsti dal PUC;
  - dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a propria cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti.
2. Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.
3. Al fine della valutazione preventiva delle previsioni di un PUA di iniziativa privata è facoltà del Proponente produrre apposita richiesta.

#### **art. 49. Convenzione**

1. Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, deve essere allegato uno schema di convenzione, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi. La stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dall'art. 17 del D.Lgs. 22/99 e ss.mm.ii..
2. La convenzione deve prevedere:
- l'individuazione e la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dal vigente PUC;
  - la possibilità di richiedere anziché la cessione diretta delle aree suddette, il pagamento di una somma commisurata al valore effettivo delle aree (somma non è scomputabile

dagli oneri di urbanizzazione che pertanto rimangono dovuti anche in caso di monetizzazione delle aree), qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento;

- l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché di una quota parte di quelle secondarie, da parte dei proprietari/proponenti;
- la possibilità da parte del Comune di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento;
- l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- l'obbligo di eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- la cessione gratuita delle aree per servizi, se comprese nel comparto;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- la quota di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale che eventualmente si intende realizzare nelle Aree di Trasformazione.

3. Nella Convenzione devono essere infine precisati:

- le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, etc.);
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione degli interventi da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
- garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (fideiussione bancaria o deposito cauzionale di somma a garanzia).

#### **art. 50. Procedimento per l'approvazione dei PUA di iniziativa pubblica**

1. Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento attuativo per il Governo del Territorio n. 5/2011 L'amministrazione comunale verifica, prima dell'adozione, che il PUA è compatibile con il PUC e con i piani di settore comunali.
2. Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
3. Il PUA è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune, nonché all'albo pretorio. La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni.
4. La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 5 valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.
5. Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'Amministrazione Comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'Amministrazione Provinciale per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA.

6. Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
7. L'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori sui singoli progetti facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti all'articolo 2 della L.R. n.19/2001 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi
8. – Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività – Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione – Norme in materia di parcheggi pertinenziali – Modifiche alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8).
9. Nel rispetto dei principi degli articoli 1 e 8 della L.R. n. 16/2004, le disposizioni dell'articolo 39 del DPR. n. 380/2001 si applicano soltanto ad interventi da realizzare in ambiti interprovinciali quando si accerta il contrasto con le disposizioni vincolanti del piano territoriale regionale.

**art. 51. Procedimento per l'approvazione dei PUA di iniziativa privata**

1. La domanda di approvazione del progetto di piano urbanistico attuativo, indirizzata al Sindaco tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia, deve essere presentata al Protocollo Generale dell'Ente e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero d'iscrizione all'albo professionale: la competenza a redigere piani attuativi è limitata ai soli ingegneri e architetti.
2. La domanda deve recare in allegato gli elaborati tecnici, di cui all'articolo 4 del presente RUEC, nonché i pareri, nulla osta o gli atti di assenso se richiesti.
3. I proprietari di immobili da includersi nei PUA, qualora non rappresentino almeno la maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, non possono presentare proposte di piani singolarmente, ma debbono riunirsi in consorzio fino al raggiungimento almeno del valore suddetto. Allo stesso tempo i detentori di una quantità corrispondente alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive possono procedere all'attuazione del PUA in caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari.
4. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto procedono all'attuazione del comparto presentano a proprie spese il PUA. L'atto di convenzione relativo si ritiene automaticamente accettato anche dai proprietari non partecipanti. I soggetti attuatori potranno rivalersi delle spese tecniche di redazione del PUA o del Permesso di Costruire Convenzionato nei termini di legge anche attraverso l'acquisizione di quote edificatorie proporzionali alle stesse spese tecniche ed istruttorie sostenute.
5. I proprietari non partecipanti potranno successivamente attuare le previsioni del PUA entro i termini di validità dello stesso, nell'ambito dei lotti a loro destinati, sempre al netto delle aree da cedere acquisite dal comune.
6. Entro sessanta giorni dalla presentazione del PUA, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, verifica la completezza della documentazione e può chiedere una sola volta, entro venti giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità del Comune ovvero non possano essere dallo stesso acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione

7. Il Responsabile del Procedimento trasmette copia del PUA ai Settori Tecnici competenti, agli Enti terzi preposti alla tutela di eventuali vincoli di natura paesaggistico-ambientale, archeologici e idrogeologici, etc. Per l'acquisizione dei pareri indice conferenza dei servizi alla quale è invitato a partecipare il Proponente. Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il tempo che residua resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
8. Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso al Comune.
9. Il PUA è adottato dalla Giunta Comunale.
10. Il PUA, adottato ai sensi del precedente comma, è pubblicato e approvato secondo la vigente normativa. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente
11. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al precedente comma chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.
12. Con delibera di Giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC.
13. Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
14. Se il PUA comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio Comunale per l'approvazione.
15. La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello unico per l'edilizia.
16. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.
17. Ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 10 del 27 gennaio 1977 "Norme in materia di edificabilità dei suoli", qualora nell'arco temporale di tre anni dei programmi di attuazione gli aventi titolo non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, l'Amministrazione Comunale, esperite ulteriori forme di sollecitazione anche mediante formali diffide, si riserva la facoltà di sostituirsi ai privati, nella progettazione totale o parziale degli interventi programmati e nella relativa esecuzione, rivalendosi per i relativi costi sugli aventi titolo.

#### **art. 52. Definizione di perequazione urbanistica**

1. La perequazione urbanistica si configura come il principio attraverso il quale gli strumenti urbanistici generali distribuiscono secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari di immobili ricadenti negli Ambiti di trasformazione, come definiti nel PUC, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

#### **art. 53. Definizione di comparto perequativo**

1. Le disposizioni programmatiche del PUC potranno individuare gli Ambiti di Trasformazione entro i quali le trasformazioni sono realizzate mediante Comparto edificatorio, inteso come ambito territoriale sottoposto ad un programma unitario di trasformazione che include l'edilizia privata,

le opere di urbanizzazione e l'edilizia pubblica.

2. Il comparto edificatorio, soggetto alla disciplina dell'art. 33 della L.R. 16/2004 e dall'art. 12 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n.5/2011, è lo strumento tecnico-giuridico per l'attuazione degli interventi all'interno dei PUA.
3. I comparti sono individuati dalle disposizioni programmatiche e dagli Atti di Programmazione degli Interventi o dai PUA stessi e sono costituiti da uno o più ambiti di trasformazione che vengono sottoposti alla normativa e alla gestione unitaria e integrata, in modo da regolare:
  - Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento e le funzioni urbane ammissibili in ciascun comparto;
  - La quantità complessiva di SUL realizzabile e la sua ripartizione in rapporto agli indici di zona e di A.T., prodotti da tutti i suoli compresi nel comparto;
  - La quantità e la localizzazione dei suoli destinati a standard urbanistici e ad urbanizzazioni primarie e delle aree destinate ad edilizia pubblica da cedere gratuitamente al Comune.
4. Il comparto può essere:
  - Continuo, quando le aree che lo compongono appartengono allo stesso ambito di trasformazione oppure ad ambiti diversi ma confinanti e senza soluzione di continuità fisica;
  - Discontinuo, quando le aree che lo compongono appartengono ad ambiti di trasformazione non contigui.

In entrambi i casi gli interventi di trasformazione ricompresi nel comparto sono unitari e sono soggetti alla normativa del PUA in cui esso è inserito attraverso la stipula di una convenzione, sottoscritta dai soggetti attuatori e regolante i rapporti tra questi e il Comune.

5. Per selezionare i comparti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione, trasformazione, sostituzione, rigenerazione o della riqualificazione urbana e territoriale, il comune può attivare, con o senza preventiva manifestazione di interesse, un concorso pubblico mediante un bando ad evidenza pubblica, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare, anche con volumetria premiale, gli obiettivi di più rilevanti interessi pubblici e più elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale. Al concorso possono prendere parte i proprietari singoli o associati degli immobili situati negli ambiti individuati dal PUC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il comune stipula, ai sensi degli articoli 12 e 37 della L.R. 16/2004, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi in quanto aggiudicatari del concorso.
6. A ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuito un diritto edificatorio.
7. Ai sensi dell'art. 12 comma 13 del Regolamento di attuazione del Governo del territorio n. 5/2011 i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto possono procedere all'attuazione dell'ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto procedono all'attuazione del comparto presentando a proprie spese il Permesso di costruire convenzionato o il PUA in riferimento a tutte le aree del comparto. In Comune provvederà ad acquisire le aree di propria competenza, a prescindere dalla relativa proprietà di partenza. L'atto di convenzione relativo al Permesso di costruire convenzionato o al PUA si ritiene automaticamente accettato anche dai proprietari non partecipanti. I soggetti attuatori potranno rivalersi delle spese tecniche di redazione del PUA o del Permesso di Costruire Convenzionato nei termini di legge anche attraverso l'acquisizione di

quote edificatorie proporzionali alle stesse spese tecniche ed istruttorie sostenute. Ai proprietari non partecipanti rimane a disposizione la quota parte a loro spettante al netto delle aree da cedere acquisite dal comune. Essi potranno attuare gli interventi previsti dal PUA o dal Permesso di Costruire Convenzionato entro il termine di validità degli stessi.

8. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 13 della L.R. 16/2004.
9. In alternativa, in accordo con gli aventi titolo all'attuazione del comparto, il Comune può farsi carico della progettazione del comparto ripartendone i costi di progettazione ai proprietari. Gli interventi potranno essere attuati anche attraverso PdC convenzionato.
10. L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUA in parti distinte, attuabile tramite progetti di lottizzazione convenzionata a cura di un soggetto attuatore, ma nel rispetto di un PUA unitario.
11. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e/o con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto.
12. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti, laddove non prevista dal PUC, deve essere approvata dalla Giunta Comunale.
13. Il comparto edificatorio è attuato dai proprietari anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.

**art. 54. Caratteristiche e parametri delle aree a standard e delle aree di trasformazione per servizi**

1. Le Aree a standard contenute nei comparti edificatori e gli "Ambiti di Trasformabilità per Servizi" (ATS) individuati dalle disposizioni programmatiche, hanno l'obiettivo di realizzare nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche.
2. Gli "Ambiti di Trasformabilità per Servizi" (ATS) hanno l'obiettivo di realizzare nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche.
3. Tali ambiti sono destinati prioritariamente/prevalentemente alla realizzazione di attrezzature rientranti negli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968.
4. In coerenza con i principi sanciti dalla sentenza della Corte Costituzionale 179/1999, i privati proprietari possono presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato.
5. La componente operativa del PUC, con le Schede degli API, individua e disciplina gli Ambiti di Trasformabilità, per i quali è prevista la trasformazione urbana e sono attuati previo inserimento all'interno degli Atti di programmazione e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o progetto di opera pubblica.
6. La sussistenza di tale "regime", non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità di trasformazione connesse al suolo. Pertanto, i vincoli

a contenuto espropriativo non sono soggetti a decadenza.

## **CAPO II - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE**

### **art. 55. Principi**

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, autorizzate con P.d.C. o presentate attraverso SCIA, anche nei casi di interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione determinati in conformità alle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti determinato in base a tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate periodicamente nelle forme di legge.
2. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.

### **art. 56. Determinazione del Contributo di Costruzione**

1. Il Contributo di Costruzione di cui all'articolo precedente è costituito da due sezioni: regole per il calcolo e costi e tabelle.
2. Le regole per il calcolo sono aggiornate con Delibera di Giunta Municipale
3. I costi e tabelle sono aggiornati con determina dirigenziale.

### **art. 57. Modulistica**

1. Alla domanda di permesso di costruire ed eventualmente alla SCIA sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.

### **art. 58. Varianti ai titoli edilizi rilasciati**

1. Le varianti che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento.
2. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della SCIA in variante.

### **art. 59. Determinazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.

### **art. 60. Determinazione dell'importo del costo di costruzione**

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.
2. I prezzi da applicarsi per il calcolo del costo di costruzione devono essere desunti dal Prezzario Ufficiale in uso al Comune al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

### **art. 61. Esonero o riduzione dal contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17. e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi commi.
2. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del D. Leg.vo 29 marzo

2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, l'imprenditore agricolo professionale è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1, comma 5 ter, del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99.

3. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
4. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.
5. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
6. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. e) del D.P.R. 6 giugno 2001 per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
7. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), del DPR 380/2001, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.
8. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura del venti per cento (20%) rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. Per edificio dismesso, deve intendersi qualsiasi edificio industriale, e non, vuoto e svuotato da tempo delle proprie funzioni, in evidente e documentabile stato di abbandono di tutte le sue parti e per il quale ne sia già stata accertata, o sia quanto meno dimostrabile, l'impossibilità ad assolvere la funzione che rivestiva un tempo.

#### **art. 62. Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

1. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo dei soli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento, disciplinando con apposito atto convenzionale i rapporti e le modalità di esecuzione degli interventi.

#### **art. 63. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli

oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.

4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data della prevista di ultimazione dei lavori.

**art. 64. Garanzie per il pagamento degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**

1. Il titolare del titolo edilizio abilitante garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione.
2. La fidejussione deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorato del 40%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

**art. 65. Restituzione del contributo**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.

**art. 66. Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo**

1. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono da determinare ai sensi della normativa vigente (art. 42 DPR 380/01).

**CAPO III - MONETIZZAZIONE**

**art. 67. Monetizzazione e standard urbanistici**

1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione, ove carenti. Nei casi in cui l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, gli uffici possono proporre all'amministrazione di deliberare che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati per abitante dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC.
2. Nei casi in cui l'acquisizione di aree standard individuate nell'ambito dei PUA non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

3. La proposta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.
4. La proposta di monetizzazione può avvenire: esclusivamente per aree da destinare a standard indotti dall'intervento ed anche su iniziativa dell'Ufficio qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico.
5. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito la delibera della Giunta Comunale.
6. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.
7. I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione delle aree a standard e per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

#### **art. 68. Finalità della monetizzazione**

1. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.
2. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dal PUC deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge.
3. In luogo della cessione delle aree, gli interventi di trasformazione contribuiscono alla formazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione delle aree.
4. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse ed è commisurato: al valore di acquisizione dell'area non ceduta ed al valore di trasformazione per lo standard non ceduto.
5. La monetizzazione potrà essere autorizzata, previa verifica del mancato interesse comunale all'acquisizione.
6. Il valore delle aree da monetizzare è determinato in base alle tariffe calcolate secondo le modalità stabilite al seguente art. 69, approvate e aggiornate con provvedimento di Giunta Comunale.
7. Nel rispetto delle finalità del presente articolo, i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

#### **art. 69. Determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Il calcolo dei valori di monetizzazione delle dotazioni territoriali e le modalità di rateizzazione degli importi dovuti - previa presentazione di opportune garanzie fidejussorie - sono individuati in apposite deliberazioni di Giunta Comunale.
2. Il corrispettivo della monetizzazione delle dotazioni territoriali è composto da:
  - Valore dell'area per mq;
  - Costo dell'intervento per mq (determinato dalla somma del costo dell'opera e dei costi

accessori).

3. In considerazione dei principi di perequazione urbanistica su cui sono impostati il PUC e il RUEC, per quanto attiene la valutazione economica dell'area in oggetto, si procede alla determinazione del valore medio dell'area al netto dell'edificabilità utilizzando come riferimento di base il valore medio immobiliare delle zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate più aggiornati.
4. I valori di monetizzazione variano in rapporto alla "zona OMI" e in rapporto alla funzione (residenziale, terziaria, commerciale, produttiva).
5. A partire da tali valori, si stima il costo dell'area a mq, assumendo che:  
Valore area per dotazioni territoriali = Valore medio OMI a mq x 20% (incidenza Valore area edificabile) x 30% (incidenza Valore area al netto dell'edificabilità).
6. Per la determinazione del costo di realizzazione dei parcheggi pubblici si fa riferimento al costo di realizzazione di un parcheggio pubblico "tipo", sulla base di un computo metrico estimativo del valore venale dell'opera, prendendo a riferimento i prezzi informativi per le opere edili riportati sul prezzario Regionale aggiornato.
7. Per la determinazione del costo di realizzazione del verde pubblico si fa riferimento al costo di realizzazione di un'area verde "tipo", sulla base del computo metrico estimativo prendendo a riferimento i prezzi informativi per le opere edili riportati sul prezzario Regionale aggiornato.
8. Al costo di realizzazione degli interventi vanno aggiunti i costi accessori (iva spese tecniche, ecc.) stabiliti in misura fissa pari al 40% del relativo costo di realizzazione.
9. Sommando il valore dell'area al costo di realizzazione dell'intervento di cui ai precedenti punti, si avrà:
  - Monetizzazione parcheggio pubblico = Valore area per dotazioni territoriali + Costo di Realizzazione (costo opere per realizzazione parcheggi + costi accessori);
  - Monetizzazione verde pubblico = Valore area per dotazioni territoriali + Costo di Realizzazione (costo opere per realizzazione area verde + costi accessori).
10. In prima applicazione del PUC la Giunta Comunale adotta apposita deliberazione sui valori di monetizzazione da aggiornarsi, successivamente, ogni 5 anni. Nelle more dell'aggiornamento quinquennale si procede all'adeguamento annuale sulla base della variazione dell'indice ISTAT (FOI) con atto dirigenziale.
11. Nelle aree agricole (come definite dal D.I. 1444/68 art.2) ai fini del soddisfacimento degli standard previsti dal D.I. 1444/68, art. 4, punto 4, pari a 6 mq/ab (da destinare ad aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune), il rilascio del permesso di costruire di fabbricati rurali con destinazione residenziale è subordinato al versamento - oltre che degli oneri fissati dalla legge - di una somma pari al valore di mercato di aree proporzionate agli abitanti da insediare. Il calcolo degli abitanti da insediare è effettuato sul parametro di 80 mc/ab calcolato sul volume lordo del fabbricato rurale a destinazione residenziale.
12. Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del bilancio di previsione, i costi relativi alla monetizzazione degli standard di cui al comma precedente.

#### **art. 70. Modalità operative**

1. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.
2. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita, su istruttoria dell'ufficio di piano, con apposito deliberato della Giunta Comunale.

3. La proposta di monetizzazione può essere attivata anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.
4. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.
5. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta congiunta del Dirigente del Settore LL.PP. e del Settore Governo del Territorio, previa deliberazione di Giunta, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive cedute gratuitamente al Comune. Tali interventi vanno regolamentati, a valle degli atti deliberativi che ne ammettono la realizzazione, in apposita convenzione.
6. In analogia a quanto previsto al comma precedente, e con le medesime modalità operative, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale di perequare le aree monetizzabili con altre aree di interesse per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

**TITOLO III - DISCIPLINA DELL' ESECUZIONE DEI LAVORI**  
**CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

**art. 71. Prescrizioni generali**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme agli atti progettuali comunque assentiti e la loro realizzazione deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni in particolare della parte II – capo II del D.P.R. 380/2001 "T.U. in materia Edilizia" in merito alle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, nonché della parte II – capo IV del suddetto decreto per quanto concerne le costruzioni in zona sismica, e più in generale delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.

**art. 72. Comunicazione inizio dei lavori**

1. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire (PdC) o, se precedente, dalla data di ritiro materiale dell'atto; per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), l'inizio effettivo dei lavori, deve avvenire entro un anno dalla data di efficacia della medesima.
2. Prima di dare effettivo inizio ai lavori, il titolare del PdC o della SCIA deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia, in forma scritta sui modelli tipo, predisposti, la data dell'inizio dei lavori, nonché le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio di tutte le figure professionali a vario titolo coinvolte nella realizzazione dell'intervento.
3. Tale comunicazione deve essere sottoscritta, oltretutto dal titolare, dai professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
4. Nel caso di opere avviate in forza di SCIA o Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), il nominativo del Direttore dei Lavori nonché di ogni altro tecnico che intervenga in fase esecutiva, qualora non già indicati all'atto della presentazione della denuncia o comunicazione, dovrà essere segnalato prima dell'inizio effettivo dei lavori.
5. Alla comunicazione di inizio dei lavori il committente o il Direttore dei Lavori dovrà allegare:
  - la documentazione prevista dall'art. 90, co. 9, del D.L.vo n.81 del 9 aprile 2008 e s.m.i. (dichiarazione organico medio annuo, distinto per qualifica, e contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti dell'impresa esecutrice, nonché certificato di regolarità contributiva rilasciato da Enti preposti), atta a comprovare la regolarità contributiva dell'impresa o del lavoratore autonomo che esegue le opere, in ottemperanza agli obblighi prescritti dalle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
  - ai sensi dell'art.5 della L.R.C.20/2013, il contratto con l'impresa incaricata di effettuare la raccolta, il trasporto, le operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere, nonché la stima certificata dal progettista delle quantità e della tipologia dei rifiuti che sono prodotti;
  - ai sensi dell'art. 21, co. 1, lett. d) della L. R. 6/2016, trasmettere allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE), il DURC dell'azienda esecutrice, attestante la sua regolarità contributiva;

- la documentazione prescritta dal permesso di costruire ovvero, nel caso di SCIA o di CILA, la documentazione prescritta dalla normativa di settore in rapporto alla tipologia e all'entità del medesimo.

**art. 73. Differimento, sospensioni, sostituzioni, variazioni**

1. Qualora l'inizio effettivo dei lavori non avvenga entro i termini definiti dal comma 1 del precedente articolo, nel caso di permesso di costruire è consentita proroga o il differimento nei casi e secondo le modalità previste dalla Legge e dal presente Regolamento mentre, nel caso di SCIA e CILA, deve esserne presentata una nuova.
2. Ogni modifica successiva rispetto ai nominativi eventualmente indicati e di cui al comma 2 del precedente art. deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della SCIA o CILA, con le stesse modalità definite dall'art. precedente, immediatamente al SUE.
3. Qualora il Direttore dei Lavori e il Direttore dei Lavori delle strutture vengano meno per rinuncia o altra causa, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, presso il SUE, della nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione lavori, che deve recare firma e timbro del medesimo tecnico per accettazione.
4. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto ai commi 2 e 3 del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente art. e l'applicazione della sanzione prescritta dal presente Regolamento.

**art. 74. Comunicazione di fine lavori**

1. Il titolare di Permesso di costruire o di SCIA o CILA deve comunicare al competente Ufficio comunale, la data di fine lavori, entro quindici giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi. La comunicazione deve essere vistata dal direttore dei lavori.
2. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo.
3. I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità.
4. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata la richiesta di agibilità, quando dovuta.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione realizzate in regime di convenzione o in sostituzione della pubblica amministrazione, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.
6. Per opere eseguite con Scia, ultimato l'intervento, nello stesso termine di cui al comma 1 del presente articolo, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'Ufficio comunale competente, con il quale si attesta la conformità delle opere al progetto presentato con la Scia. Contestualmente trasmette ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 co. 5 del D.P.R. 380/2001.
7. Restano inoltre confermate le previsioni di cui all'art.10 del D.P.R.160/2010 in materia di chiusura e collaudo di lavori relativi ad interventi volti alla localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione di attività produttive e di prestazione di servizi.

#### **art. 75. Occupazione di suolo pubblico**

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o del sottosuolo pubblico è consentibile previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale quando essa la ritenga compatibile con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.
2. Quando la recinzione del cantiere o l'installazione di ponteggi comportano anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e se necessario individuando idonei percorsi alternativi. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e presente nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
3. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per infiggere pali di qualunque dimensione, immettere o restaurare condutture o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che indichi le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori, ivi incluso quelli di ripristino
4. L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui ai precedenti commi è subordinata in ogni caso all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
  - eseguire a propria cura e spese le opere di consolidamento e di manutenzione straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici e per evitare infiltrazioni di acque di qualunque tipo, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei tecnici comunali;
  - sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi;
  - ripristinare senza alcun indugio il piano stradale e le strutture ed attrezzature pubbliche o private eventualmente danneggiate da cedimenti o crolli;
  - rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire a causa di eventuali infiltrazioni di acque di qualunque tipo, ovvero in conseguenza del traffico stradale, oppure per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio pubblico soprastante salvo casi di documentata incuria o irregolare esecuzione degli stessi;
  - procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta dell'Amministrazione, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità stabilite dall'Amministrazione, che ha facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire d'ufficio le opere recuperandone la spesa.
5. Per tutto quanto non previsto dal presente art. e per le modalità di conseguimento della Concessione di spazi ed aree pubbliche si rinvia al vigente Regolamento comunale in materia.

### **CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **art. 76. Disciplina generale del cantiere di costruzione**

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, nella quale dovranno essere indicati:
  - il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
  - il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
  - il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
  - il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo

edilizio) e dell'assistente del cantiere;

- la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
  - l'oggetto del titolo edilizio in corso di realizzazione;
  - le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
  - il nominativo del responsabile dei lavori;
  - il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
  - il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera.
2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:
- titolo edilizio vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
  - copia del progetto con gli estremi del deposito alla regione (Settore Provinciale del Genio Civile), ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate tali tipi di opere;
  - attestazione dell'avvenuta denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche effettuata presso la Regione (Settore Provinciale del Genio Civile), ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzati interventi sulle parti strutturali dell'edificio e che comportino i citati adempimenti;
  - giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori (art. 66 D.P.R. 380/2001);
  - progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico contenimento del consumo di energia negli edifici, con timbro dell'avvenuto deposito;
  - progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
  - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.
3. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse), notturne (luci rosse), dispositivi illuminanti e/o rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
5. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.
6. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle vigenti disposizioni igienico sanitarie.
7. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
8. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere e sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

9. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D.Lgs. 81/2008 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento. In cantiere dovrà essere tenuto a disposizione dell'Amministrazione copia del formulario di cui all'art. 193 del D.Lgs.vo 152/2006, di identificazione dei rifiuti. Copie di tali formulari dovranno essere consegnate al Comune, in uno con la dichiarazione di ultimazione dei lavori.
10. Al fine di evitare il sollevamento delle polveri, i materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura, a mezzo di apposite trombe o recipienti. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
11. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi nel rispetto delle normative vigenti al riguardo e alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali.
12. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano e ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di Permesso di Costruire o SCIA.
13. Nessun materiale può essere depositato e nessuna lavorazione può avvenire al di fuori della recinzione di cantiere.

**art. 77. Prescrizioni in materia di rumore**

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

**art. 78. Criteri da osservare per gli scavi**

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

**art. 79. Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere, con la Comunicazione di Inizio Lavori:
  - l'eventuale ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento;
  - la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici;
  - i punti di immissione nella fognatura comunale.
2. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

3. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
4. Le operazioni di cui al comma 1 sono eseguite da personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale o di un tecnico all'uopo incaricato dal Comune (con oneri a carico del titolare del titolo edilizio) e alla presenza del direttore dei lavori. Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.
5. Nel caso in cui il termine indicato al co. 1 sia trascorso inutilmente senza che il Comune abbia provveduto al sopralluogo, il privato potrà, dare inizio ai lavori comunicandolo con un preavviso di 10 gg. In tal caso, le operazioni di cui al comma 1 saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.
6. Restano comunque fermi i poteri di vigilanza e controllo del Comune e la possibilità di assumere gli eventuali, provvedimenti consequenziali.
7. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica.

#### **art. 80. Procedure per la bonifica**

1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza ed il committente dei lavori sono obbligati a darne immediata comunicazione al SUE.
2. All'atto d'individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione, i soggetti di cui al comma precedente adottano, le necessarie misure di prevenzione e di messa in sicurezza, preceduta da apposita comunicazione con i contenuti di cui all'art. 304, co. 2, del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., al Comune, alla Provincia, alla Regione, nonché al Prefetto della provincia.
3. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato, nel rispetto delle procedure operative ed amministrative di cui agli artt. 242 e/o 242-bis del D.Lgs.152/2006 e s.m.i..
4. La ripresa dei lavori resta subordinata alla positiva conclusione delle procedure di bonifica, ripristino ambientale e monitoraggio attivate secondo le modalità in precedenza specificate.

#### **art. 81. Procedure di bonifica in caso di presenza di amianto**

1. Fermo restando quanto previsto dalla legge 27 marzo 1992, n. 257, le norme di cui al Capo II del Titolo IX del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 come s.m.i. si applicano a tutte le attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzione, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate.

2. Tutti i soggetti pubblici e privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio, a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia.
3. Prima dell'inizio dei lavori di cui ai commi precedenti, il datore di lavoro presenta una notifica all'organo di vigilanza competente per territorio (ASL).
4. I lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
5. Il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un piano di lavoro.
6. Il piano prevede le misure necessarie per garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e la protezione dell'ambiente esterno.

**art. 82. Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere (o capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al direttore dei lavori, al committente, nonché al responsabile del settore comunale competente, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal Capo VI della Parte II del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
3. Ove si tratti della scoperta fortuita di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, può chiedere l'ausilio della forza pubblica.
4. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

**art. 83. Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni**

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

**art. 84. Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2. Ultimati i lavori, la rimozione dei ponti, barriere e recinzioni e le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite entro e non oltre 30 giorni ed in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzata.

### **PARTE III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### **TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE E PRESCRIZIONI ENERGETICO AMBIENTALI**

##### **CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

###### **art. 85. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

1. Le norme di cui al presente Capo si applicano alle nuove costruzioni e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e costituiscono il dovuto riferimento anche nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso da realizzare in assenza di opere.
2. Gli interventi edilizi devono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori, di risparmio energetico e sostenibilità ambientale.
3. I requisiti tecnici delle opere edilizie sono definiti dalla legge, dai regolamenti, dagli atti di indirizzo e coordinamento tecnico e dalle norme tecniche vigenti, riguardanti gli aspetti igienico-sanitari, di sicurezza statica e antisismica, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, di contenimento del consumo energetico, di isolamento acustico, di tutela delle acque dall'inquinamento, di prevenzione dell'inquinamento luminoso.
4. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, occorre garantire il corretto inserimento dell'edificio nel contesto urbano e ambientale.
5. Gli interventi di adeguamento dimensionale della sezione stradale e quelli di realizzazione di nuovi tratti di integrazione delle strade esistenti possono essere previsti compatibilmente con i vincoli preordinati e nel rispetto dei caratteri storico-morfologici esistenti.

###### **art. 86. Inserimento dell'edificio nel contesto**

1. Negli interventi di nuova costruzione, e interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, occorre garantire il corretto inserimento dell'edificio nel contesto urbano ed ambientale, ed a tal fine è necessario assicurare le seguenti prestazioni:
  - valorizzare i rapporti spaziali e visivi con l'intorno in cui l'edificio si inserisce, con riferimento: ai caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali; all'uso dei luoghi e alle abitudini di chi li frequenta; alla presenza di valori paesaggistici e dello skyline, favorendo la percezione di visuali di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche;
  - tenere conto degli agenti climatici, ricercando la giusta combinazione fra orientamento e caratteristiche morfologiche, dimensionali, distributive e tecnologiche dell'edificio, allo scopo di proteggere gli abitanti dai fattori di pressione ambientale (rumore, campi elettromagnetici, sorgenti di inquinamento atmosferico) e di risparmiare e utilizzare razionalmente le risorse energetiche e ambientali attraverso un corretto rapporto con il sole, il vento, l'acqua e il verde;
  - progettare forma e orientamento dei corpi edilizi in modo da massimizzare i guadagni energetici nel periodo invernale e consentire il controllo della radiazione solare nel periodo estivo. I sistemi solari attivi e passivi progettati dovranno essere integrati dal punto di vista estetico e funzionale nel progetto complessivo dell'edificio;
  - nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazione da usi industriali e artigianali ad altri usi è necessario dimostrare, attraverso un'adeguata indagine ambientale, la

compatibilità del sito con l'uso che si intende insediare.

**art. 87. Caratteristiche di tipo generale delle pertinenze**

1. Le pertinenze sono opera edilizie legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. Oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:
  - non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
  - non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
  - non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
  - dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
  - non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
  - nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
  - per le pertinenze di edifici principali, fermo restando il limite volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
  - ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
  - non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
  - non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 5,00 ml. da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.
2. Sono da considerarsi in ogni caso pertinenze:
  - le serre da giardino:
    - superficie coperta max= 12 mq
    - altezza max esterna= m 2,90;
  - gazebo e pergolati:
    - h. max esterna = m 2,60;
    - superficie coperta max = mq 15,00;
    - struttura smontabile, non tamponabile, in montanti e travi in legno o metallo, coperta con materiali leggeri, quali teli in tessuto o p.v.c.,
    - leggero e cannucciaia o con pannelli solari (aumentando la superficie coperta max a mq 24,00);
  - tettoia e pensilina:
    - struttura leggera in legno, semplicemente poggiata sul terreno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
    - avere modeste dimensioni.
3. Per gli spazi pubblici o ad uso pubblico, sono considerate pertinenze le strutture ombreggianti

per i parcheggi. I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo semplicemente poggiata sul terreno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione. È inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito. Potranno anche essere ubicate in prossimità dei confini del lotto, previo nulla osta del confinante interessato. Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.

4. I manufatti denominati "tunnel estensibili", costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro. Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.
5. Sono considerate pertinenze, soggette al regime della SCIA, i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno coltivati ad orto che rispettano le seguenti prescrizioni:
  - struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
  - superficie lorda massima pari a 12,00 mq;
  - altezza massima non superiore a m 2,40;
  - pianta rettangolare o quadrata e copertura a falde inclinate;
  - divieto di pavimentazione dell'area circostante;
6. I manufatti di cui ai precedenti commi o considerati pertinenza solo quando rispettano le seguenti prescrizioni, dettagliatamente specificate per ogni singola tipologia:
  - ai sensi dell'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001, il volume complessivo dei manufatti pertinenziali con consistenza volumetrica, di cui al presente articolo, deve essere inferiore al 20% della cubatura del fabbricato principale di cui vanno a costituire pertinenza;
  - quando le pertinenze sono previste su corti comuni condominiali, la percentuale del 20% va riferita all'intero edificio e ogni intervento deve avere il nulla osta di tutti i condomini;
  - possono essere installati più manufatti per ogni unità abitativa, purché il volume complessivo rientri nel 20% sopra specificato.
7. Le pertinenze si realizzano con SCIA. I manufatti con caratteristiche e consistenza non conformi a quelle descritte nel presente RUEC, non rientranti quindi nella fattispecie edilizia di "pertinenza", sono considerati interventi di "nuova costruzione", soggetti al rispetto della relativa normativa ed al regime del Permesso di Costruire o di SCIA alternativa al Permesso di costruire.
8. I manufatti di cui al presente RUEC, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti. Sono inoltre assoggettati ad altre eventuali normative in relazione allo specifico tipo di intervento.

#### **art. 87.1 Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali**

1. Ai sensi dell'art.9 della Legge 122/1989 e s.m.i., è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nel sottosuolo o al piano terra di edifici esistenti, anche in deroga alle norme urbanistico-edilizie, fatta salva la condizione di pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con il piano urbano del traffico, tenuto conto dell'uso della

superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

2. La realizzazione dei parcheggi è condizionata dalla verifica di compatibilità con prevalenti interessi pubblici, quali la tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera.
3. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomie forestali o periti agrari.
4. Il soprassuolo delle aree libere private, interessate dalla realizzazione di parcheggi pertinenziali, laddove espliciti interesse pubblico, può essere ceduto al Comune, per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche. In questo caso la sistemazione del soprassuolo sarà concordata con il Comune.
5. Per tutto quanto non esplicitato ai commi precedenti, si rimanda alla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, sia per ciò che attiene i titoli abilitanti alla realizzazione, sia per le modalità costruttive (in particolare si fa riferimento all'art 6 della L.R. 19/01 e s.m.i. ed art.6 del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 381, dell'11 giugno 2003).
6. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliari alla quale sono legati da vincoli di pertinenzialità. I relativi atti di cessione sono nulli.

#### **art. 88. Inserimento delle pertinenze nel contesto**

1. Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.
2. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato se conforme alle tecniche costruttive previste dal presente RUEC. Pertanto, dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale. Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali dovrà essere acquisito il nulla osta dei condomini.

#### **art. 89. Requisiti prestazionali fondamentali delle costruzioni**

1. In conformità alle disposizioni contenute nell'Allegato I del Regolamento UE n. 305/2011, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere.
2. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i seguenti requisiti di base delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata.
3. A tal fine devono essere conseguiti i seguenti requisiti prestazionali fondamentali:

- Resistenza meccanica e stabilità;
  - Sicurezza in caso di incendio;
  - Igiene, salute e ambiente;
  - Sicurezza e accessibilità nell'uso;
  - Protezione contro il rumore;
  - Risparmio energetico e ritenzione del calore;
  - Uso sostenibile delle risorse naturali.
4. I requisiti prestazionali sopra elencati s'intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali, aventi incidenza sull'attività edilizia, aventi attinenza con ciascuno di essi.
  5. Per tutti gli edifici e, in particolare, per gli edifici speciali (edifici con destinazione diversa da quella residenziale e commerciale), oltre i requisiti fondamentali in precedenza elencati, vanno comunque conseguiti gli ulteriori requisiti, prestazionali e non, prescritti da norme settoriali cogenti.
  6. Al fine di assicurare una corretta funzionalità degli edifici, oltre a quanto in precedenza elencato e fatte salve eventuali norme di settore maggiormente restrittive, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni di dettaglio.

#### **art. 90. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti: le linee vita**

1. Si definiscono "linee vita" i dispositivi di ancoraggio anticaduta, secondo le norme UNI EN 795:2012 e UNI 11578, che mediante una serie di elementi di ancoraggio posti in quota permettono di agganciare in sicurezza, tramite imbracature e cordini, gli operatori impegnati nel montaggio di prefabbricati o nella manutenzione degli immobili, evitando la caduta dall'alto ma consentendo la massima libertà di movimento orizzontale.
2. Le norme del presente art. si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e in quelli in cui, comunque, si proceda all'integrale rifacimento dei manti superficiali delle coperture.
3. Sono esclusi dal campo di applicazione del presente articolo:
  - i pergolati, i gazebo e simili e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo;
  - le coperture che non espongono ad un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 2 metri misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
  - le coperture prive di impianti tecnologici di qualsivoglia tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura ed il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a 4 metri;
  - le coperture piane o a falda inclinata dotate di parapetto perimetrale o ringhiera continui di altezza almeno pari a 100 cm rispetto al piano di camminamento in corrispondenza dei possibili punti di caduta.

#### **art. 91. Prescrizioni per sale da gioco, installazione di apparecchiature del gioco di azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. Si intende per sala da gioco un esercizio composto da uno o più locali la cui attività prevalente sia mettere a disposizione della clientela una gamma di giochi leciti (biliardo, apparecchi da gioco automatici o semiautomatici, bowling, ecc.) e altre apparecchiature per intrattenimento (ad esclusione di quelle configurabili come forme di spettacolo) quali sale scommesse, sale bingo e negozi dedicati al gioco.

2. Sono definiti luoghi sensibili, ai sensi della L.R.C. 2/2020, i luoghi in cui è vietata l'offerta di gioco lecito a una distanza inferiore a duecentocinquanta metri:
  - gli istituti scolastici o formativi di qualsiasi ordine e grado, comprese le scuole dell'infanzia e i nidi d'infanzia;
  - le strutture sanitarie e ospedaliere, incluse quelle dedicate all'accoglienza, all'assistenza e al recupero di soggetti affetti da qualsiasi forma di dipendenza o in particolari condizioni di disagio sociale o che comunque fanno parte di categorie protette;
  - le strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario, scolastico o socioassistenziale;
  - i luoghi di culto.
3. Sul territorio comunale si applicano le distanze minime dai luoghi sensibili e gli orari di chiusura delle suddette attività, previsti dall'art. 13 della L.R.C. 2 del 2 marzo 2020 - "Disposizioni per la prevenzione e la cura del disturbo da gioco d'azzardo e per la tutela sanitaria, sociale ed economica delle persone affette e dei loro familiari" previste.

## **CAPO II - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

### **art. 92. Classificazione dei locali e dei servizi e degli alloggi**

1. Ai fine del presente Regolamento sono locali abitabili o agibili principali quelli in cui si svolge in modo prevalente la vita familiare, lavorativa e/o sociale degli individui. Essi sono definiti di Categoria T, articolati come di seguito riportato.
2. Sono locali accessori (categoria S) quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi sono definiti di Categoria S, articolati come di seguito riportato.
3. **Locali di Categoria T:**
  - a) La categoria **T1** comprende: soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali, sia plurifamiliari che condominiali;
  - b) La categoria **T2** comprende:
    - T2.1 - uffici e studi (pubblici e privati) di enti, associazioni, libero professionali, direzionali e assimilabili;
    - T2.2 - locali ad uso commerciale, esposizioni e mostre;
    - T2.3 - pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali privati, sale di riunione e di lettura, biblioteche, sale di ristoranti, mense collettive, self-service e assimilati.
    - T2.4 - artigianale di servizio.
  - c) La categoria **T3** comprende: laboratori artigianali ed industriali di produzione e trasformazione, lavanderie artigianali ed industriali, officine meccaniche ed autorimesse non destinate al solo posteggio dei mezzi, magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non sia saltuaria, laboratori di produzione, conservazione, trasformazione, manipolazione di prodotti alimentari, macelli.
  - d) La categoria **T4** comprende:
    - T4.1 - alberghi, pensioni, strutture per il soggiorno temporaneo delle persone;
    - T4.2 - case di cura, ospedali, centri di assistenza socio-sanitaria;
    - T4.3 - locali di divertimento, di spettacolo e per attività sportive (cinema, discoteche, piscine e assimilabili);
    - T4.4 - scuole pubbliche e private.

- e) La categoria T5 comprende: locali di ricovero e sosta per animali (canili, stalle, porcili e assimilabili).
4. **Locali di Categoria S:**
- a) La categoria **S1** comprende: servizi igienici, bagni e antibagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
- b) La categoria **S2** comprende:
- scale che colleghino più di due piani;
  - corridoi e disimpegni comunicanti quando superino i 12 mq di superficie e gli 8 m di lunghezza;
  - magazzini e depositi in genere;
  - autorimesse di solo posteggio;
  - locali destinati a macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
  - lavanderie e stenditoi.
- c) La categoria **S3** comprende:
- corridoi e disimpegni di superficie inferiore a 12 mq;
  - ripostigli e magazzini inferiori ai 5 mq;
  - vani corsa degli ascensori;
  - vani e torrioni scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura.
  - locali macchine con funzionamento automatico ovvero locali macchina degli ascensori, locali per impianti tecnologici limitati alle dimensioni strettamente indispensabili per il loro scopo.
5. I locali non espressamente elencati vengono classificati dall'Ufficio comunale preposto per analogia.

### **art. 93. Caratteristiche dei locali, dei servizi e degli alloggi**

1. Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici prevalentemente per abitazione, di nuova costruzione e/o ricostruzione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione prevalente (produttiva, terziaria, ecc.) si richiamano altresì le relative leggi di settore in vigore.
2. Per i locali preesistenti si ammette un'altezza netta inferiore a quelle indicate previa autorizzazione dell'ASL competente.
3. Oltre alle vigenti leggi o regolamenti specifici, alle prescrizioni del D.M. Sanità del 05.07.1975 per i locali d'abitazione (vedasi anche artt. 18, 19 e 20 della L. 166/1975), quelle dell'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 per i luoghi di lavoro sono sottoposti alle norme del presente regolamento.
4. Negli edifici le caratteristiche dei locali debbono osservare le seguenti prescrizioni:
  - a) **Altezza minima interna**
    - **Locali di categoria T1**

Le altezze minime per i locali di categoria T1 di cui al precedente articolo, sono regolamentate dagli artt.1 e 3 del D.M. 05/07/1975 e ss. mm. ii.; nel caso di solai inclinati o misti o di sottotetti, tali valori minimi si riferisce all'altezza media dei locali.
    - **Locali di categoria T2**

I locali di tipologia T2.1 sono equiparati a locali di categoria T1.

I locali di tipologia T2.2, T2.3, T2.4 devono rispettare i seguenti requisiti:

- per le attività commerciali, per pubblici esercizi, per artigianato di servizio e per uffici e studi: altezza minima di ml 2,70;
- per le altre attività: altezza media ponderata non inferiore a ml 3,00, con altezza minima non inferiore a ml 2,70;
- per attività a ridotto impatto igienico-sanitario di superficie utile non superiore a mq 50,00 (ad esempio: artigianato di servizio, piccole attività commerciali), può essere ammessa un'altezza media non inferiore a ml 2,70 con altezza minima non inferiore a ml 2,00.

Per i locali di categoria T2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a 3,00 m.

- **Locali di categoria T3**

Per i locali di categoria T3 l'altezza media ponderata deve essere non inferiore a ml 3,00 con altezza minima di ml 2,70.

- **Locali di categoria T4**

Per i locali di categoria T4, l'altezza minima deve essere di ml 3,00, fatto salvo quanto previsto dalle norme in materia di sicurezza e di settore.

Per i locali di categoria T4.2, l'altezza minima deve essere di ml 3,20 salvo quanto previsto dalle norme in materia di sicurezza e di settore.

- **Locali di categoria T5**

In relazione alla specificità dell'uso vanno rispettate le norme vigenti, garantendo idonee condizioni ergonomiche degli animali allevati, nonché, ove applicabili, i requisiti di legge in materia di sicurezza del lavoro.

- **Locali di categoria S**

Per i locali classificati S a servizio delle abitazioni (con esclusione di: scale, lavanderie e stenditoi) l'altezza minima interna utile è riducibile a mt. 2,40 per i locali indicati dall'art.1 del D.M.5/7/1975.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i., per i locali di categoria S a servizio di altre attività: servizi igienici, docce, antiservizi, spogliatoi collettivi, ripostigli, depositi, magazzini, aziendali, archivi l'altezza minima interna utile è pari a mt. 2,40 ad eccezione dei locali di riposo per i lavoratori, che a tale fine sono equiparati ai locali di categoria T1. Per mense ed ambulatori l'altezza minima interna utile è pari a mt. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti o di sottotetti tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali. L'altezza media dei locali è calcolata quale rapporto tra il volume netto e la superficie di riferimento.

b) **Superfici minime e caratteristiche**

Ove non sia diversamente stabilito da disposizioni speciali del presente Regolamento e/o da prescrizioni particolari contenute in leggi, regolamenti e strumenti di settore, i parametri da rispettare sono quelli di seguito indicati.

- **Locali di categoria T1**

Si rinvia alle disposizioni del D.M. Sanità 05/07/1975 e ss. mm. ii.

- **Locali di categoria T2**

I locali di categoria T2.1 sono equiparati a locali di categoria T1 e devono avere una superficie non inferiore a 9,00 mq., fatto salvo quanto diversamente previsto da specifiche

norme vigenti in materia.

I locali di categoria T2.2, T2.3, T2.4 devono avere dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici e comunque devono avere superfici non inferiori a 15 mq.

- **Locali di categoria T3**

I locali di categoria T3 devono avere dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici. e comunque devono avere superfici non inferiori a 15 mq.

- **Locali di categoria T4**

I locali di categoria T4 devono avere superficie minima di mq 9,00 per i locali assimilabili a locali di vita e di mq 15 per i locali di lavoro, fermo restando quanto previsto dalle vigenti norme in materia di edilizia scolastica e sicurezza e igiene dei luoghi di lavoro.

- **Locali di categoria T5**

In relazione alla specificità dell'uso vanno rispettate le norme vigenti, garantendo idonee condizioni ergonomiche degli animali allevati, nonché, ove applicabili, i requisiti di legge in materia di sicurezza del lavoro.

- **Locali di categoria S**

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria T se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Tutti i locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S e di dimensioni minime previste dal D.M. 236/1989. Detti locali devono essere raggiungibili attraverso passaggi piani o rampe o ascensori aventi le caratteristiche prescritte dalle norme in materia di eliminazione delle barriere.

Gli alloggi devono rispettare i seguenti requisiti:

- l'alloggio mono stanza deve avere una superficie utile comprensiva dei servizi non inferiore a 28 mq, se per una persona, e a 38 mq, se per due persone;
- ogni alloggio deve essere provvisto almeno di un locale di tipologia S dotato dei seguenti apparecchi igienici (tutti muniti di chiusura idraulica): vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

c) **Illuminazione e ventilazione**

Gli edifici dovranno essere progettati e realizzati in modo da permettere una adeguata areazione, naturale o attivata con sistemi permanenti di ventilazione meccanica controllata, di tutti i locali a seconda della destinazione, con un utilizzo minimo delle risorse energetiche.

Tutti i locali rientranti nelle categorie T devono fruire di aerazione e illuminazione naturale direttamente da spazi scoperti, adeguate alle destinazioni d'uso.

I locali di categoria T1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per i locali di categoria T2 valgono le medesime prescrizioni che per i locali T1, salvo

prescrizioni più restrittive di leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di tipologia S, tranne le centrali termiche, possono ricavare aria e luce dall'esterno anche solo da spazi equiparabili a cavedi; i locali di tipologia S1 possono essere forniti di impianto di aspirazione forzata per il ricambio d'aria; anche i locali di tipologia S3 possono essere ventilati artificialmente con impianti opportunamente dimensionati.

Possono usufruire di aero-illuminazione solo artificiale, nel rispetto dei requisiti di condizionamento ambientale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e i ripostigli;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Per uffici, studi professionali e locali commerciali, fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente per l'areazione e illuminazione valgono le norme dettate per le abitazioni e l'utilizzo dei locali a piano interrato e seminterrato è subordinato all'autorizzazione prevista dal comma 3 dell'art. 65 del D.Lgs. n. 81/2008.

#### d) **Riscaldamento**

Ferma restante l'applicazione del D.M. 05/07/1975, le unità immobiliari devono essere dotate di efficienti impianti di riscaldamento, da realizzarsi secondo le norme vigenti.

#### e) **Protezione acustica**

Ai sensi dell'art.8 del D.M.5/7/1975, e con riferimento agli standards consigliati dal Min.LL.PP. o da altri qualificati organi pubblici, i materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui o da locali e spazi destinati a servizi comuni.

#### f) **Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**

Tutti i locali classificati come T1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate. L'eventuale angolo cottura annesso al locale di soggiorno deve essere munito di cappa con adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati come S1 e sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianti di aspirazione forzata.

Tutte le colonne di scarico delle acque nere devono essere munite di canna di ventilazione sulla copertura. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, e con particolare riguardo al benessere respiratorio, olfattivo e alla sicurezza degli ambienti edilizi, occorre che gli impianti di smaltimento dei prodotti di combustione garantiscano un'efficace espulsione degli aeriformi e un adeguato reintegro d'aria dall'esterno. Gli impianti devono inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere inglobate in opportuna soluzione architettonica.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

Per le caratteristiche relative a canne fumarie, tubi di aerazione e canne di ventilazione si rimanda all'art. 182 del presente RUEC.

**g) Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone disabili**

Il presente regolamento rinvia alle disposizioni di cui alla Parte II, Capo III, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. sia per quanto concerne le disposizioni volte alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e in quelli pubblici e privati aperti al pubblico.

Gli interventi di nuova edificazione e, per quanto possibile, quelli di recupero dovranno prevedere la realizzazione di percorsi agevolmente fruibili anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, ai sensi delle norme contenute nel D.M. n. 236/1989 e nel D.P.R. 503/1996, per cui le caratteristiche dimensionali minime indicate nella normativa vigente dovranno essere incrementate per favorire la costruzione di reti e sistemi di spazi pubblici finalizzate ad aumentare la reale vivibilità dei luoghi.

**h) Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali classificati come T1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati come T2, T3 e T4 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm. 30 indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (T1, T2, T3, T4 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

**i) Isolamento termico**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti nelle categorie T e S devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico, in particolare il D.lgs 56/2010, il D.lgs 115/2008, il D.lgs 192/2005 e il D.lgs 311/2006. Ulteriori specificazioni sono contenute nel capo III del presente RUEC.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del permesso di costruire il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente Ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal Progettista.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata

prima del rilascio del Permesso a Costruire.

**art. 94. Prescrizioni per pubblici esercizi**

1. Fermo restante l'applicazione della L.283/62 e del D.P.R. 327/80, i pubblici esercizi sono consentiti su tutto il territorio comunale, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti, degli usi ammessi dagli ambiti territoriali omogenei del PUC, degli indici e parametri stabiliti per i singoli ambiti territoriali, e sono così classificati:
  - Categoria A: Ristorazione.
  - Categoria B: Bar e Bar-Pub.
  - Categoria C: Sale da gioco, locali di spettacolo.
  - Categoria D: Esercizi di produzione e somministrazione (negozi, botteghe artigiane, ecc.).
2. Per le caratteristiche dei locali si rinvia al precedente art.97.

a) **Dotazione di unità igieniche per il pubblico**

Tutte le unità igieniche in dotazione degli esercizi debbono essere conformi ai requisiti fissati dall'art.28 del DPR 327/80, nonché devono avere accesso diretto dall'esercizio stesso.

b) **Cucine**

Gli esercizi di categoria A devono essere dotati di: cucina, dispensa, zona lavaggio e preparazione verdure, deposito.

La dispensa deve essere ubicata in un vano autonomo, aerato direttamente o con areazione forzata, e con lato minore non inferiore a m. 1,5, comunicante direttamente con la cucina.

Il lavaggio e preparazione verdure può essere ubicato nello stesso vano della cucina, a condizione che sia collocato in zona separata, servita da un distinto percorso.

Per gli esercizi di categoria B definiti Bar-Pub dovrà essere prevista una zona o un vano di almeno 10 mq riservata alla preparazione dei cibi freddi.

**CAPO III - REQUISITI E DISPOSIZIONI PRESTAZIONALI DELLE DEGLI EDIFICI IN  
MATERIA ENERGETICA, AMBIENTALE E BIO-ARCHITETTURA**

**art. 95. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

1. S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.
2. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.
3. I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:
  - Adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
  - Adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
  - Evitare forme dei solai irregolari;

- Utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
- Dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
- Utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili);
- Utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, superdimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
- Utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
- Adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
- Adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

#### **art. 96. Controllo del microclima esterno**

1. Il RUEC con il PUC promuove l'applicazione dei principi di Bio-architettura, il risparmio energetico e la qualità ambientale degli interventi edilizi in armonia con gli indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004 di cui al BURC 33/2007.
2. Il RUEC fa proprio i vantaggi derivanti dal D.Lgs. 56/2010, dal D.Lgs. 115/2008, dal D.Lgs. 192/2005 e il dal D.Lgs. 311/2006.
3. Ai fini della qualità degli spazi insediati e per migliorare il microclima locale occorre accompagnare l'edificazione con soluzioni che migliorino la qualità ambientale, presidino la permeabilità dei suoli, qualifichino le componenti vegetali degli insediamenti.
4. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di interi edifici per tutti gli usi:
  - perseguire l'aumento della permeabilità dei suoli e aumentare le componenti vegetali degli insediamenti anche attraverso la realizzazione di tetti verdi (o giardini pensili).
  - garantire la salvaguardia del verde esistente con particolare riferimento agli esemplari arborei vincolati.
  - perseguire la più idonea composizione floristico-vegetazionale, anche attraverso l'impiego di specie botaniche autoctone o naturalizzate.
5. Si consiglia l'utilizzo di essenze arboree autoctone con le seguenti finalità:
  - protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;
  - contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
  - indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
  - abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;
  - schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura, nella scelta delle essenze arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali).

**art. 97. Approvvigionamento idrico**

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i modi e gli impianti di distribuzione ed erogazione dell'acqua all'interno degli edifici assicurino i requisiti di potabilità previsti dalle vigenti norme per le acque destinate al consumo umano e alle imprese produttrici di alimenti e bevande. Per le acque destinate a usi diversi debbono essere assicurati gli specifici requisiti previsti dalle relative norme speciali.
2. Nel progetto e nella realizzazione dell'impianto di acqua potabile dell'edificio:
  - in presenza di acquedotto, allacciare l'impianto al pubblico acquedotto.
  - esclusivamente ove si dimostri la temporanea impossibilità di allacciamento alla rete pubblica e solo fino alla realizzazione dell'allacciamento stesso, ricorrere a fonti autonome di approvvigionamento idrico a uso umano.
3. Al fine di razionalizzare i consumi ed eliminare gli sprechi, devono essere adottati 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. Si deve altresì prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:
  - A) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:
    - annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
    - lavaggio delle aree pavimentate;
    - usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.
  - B) Usi compatibili interni agli organismi edilizi:
    - alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
    - alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
    - distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
    - usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.
4. Per i Comparti Perequativi l'urbanizzazione dovrà prevedere, ai sensi del D. Lvo n. 152/2006, sistemi di raccolta, trattamento e recupero delle acque piovane.
5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica si dovrà prevedere che l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.
6. Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi d'acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc.

**art. 98. Smaltimento delle acque reflue e superficiali**

1. Al fine di garantire benessere respiratorio e olfattivo, adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, evitare la formazione di popolazioni microbiche e potenzialmente patogene, evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque

- superficiali, delle reti d'acquedotto, garantire dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico occorre convogliare tramite adeguate condotte le acque reflue in pubblica fognatura depurata o in adeguati sistemi di depurazione prima del conferimento a corpo idrico recettore.
2. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, secondo le norme fissate dal Comune o dall'Ente Gestore o secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
  3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
  4. Nel progetto e nella realizzazione della rete fognaria interna delle acque reflue dell'edificio:
    - separare i sistemi di raccolta delle acque reflue con collettori per la raccolta delle acque reflue domestiche, con collettori per la raccolta delle acque reflue industriali distinti da quelli per la raccolta delle acque meteoriche, anche nel caso in cui i collettori confluiscono in reti fognarie miste (unitarie).
    - in presenza di pubblica fognatura, allacciare le reti alla pubblica fognatura secondo le modalità definite dal Regolamento del Servizio idrico integrato.
    - in zona non servita da pubblica fognatura progettare e realizzare il collettamento e la depurazione delle acque reflue; sistemi di depurazione autonomi e le immissioni nel corpo idrico recettore saranno realizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici recettori.
  5. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, dai cortili e dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici (che non siano soggetti al dilavamento di sostanze idro-inquinanti) devono essere convogliate nella fognatura comunale per acque bianche o in altro recettore idoneo secondo le norme vigenti in tale materia.
  6. Nei nuovi insediamenti, quando economicamente e tecnicamente conveniente anche in relazione ai recapiti finali, realizzare sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia.
  7. È ammesso il recapito delle acque meteoriche sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico. È ammesso pure il loro recapito in acque superficiali.
  8. Tutti gli scarichi, sia quelli di cui al presente articolo che quelli di acque reflue di cui all'art. precedente, e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm 40 X 40. Tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
  9. Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti, nonché le eventuali vasche di trattamento, devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta. I pezzi di assemblamento e giunzione devono avere le stesse caratteristiche. Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile; di regola devono essere interrati. Le vasche non possono di regola essere ubicate in ambienti confinati.

10. Nell'ambito delle reti di smaltimento delle acque meteoriche andranno previsti, ove possibile, gli accorgimenti previsti dall'art. 105 del presente regolamento.

**art. 99. Requisiti relativi alla salubrità del terreno e isolamento dall'umidità**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come discariche, depositi di rifiuti o di sostanze chimiche industriali se non dopo completo risanamento del sottosuolo corrispondente. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto ad infiltrazioni o ristagni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un adeguato drenaggio.
2. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature come individuato dalla relazione geologica.
3. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
4. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

**art. 100. Requisiti di protezione dall'inquinamento elettromagnetico**

1. Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli dannosi per la salute degli utenti.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone si prescrive di adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione.
3. Inoltre, nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone si dovrà garantire il mantenimento della massima distanza tra le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione e:
  - le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione;
  - le cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori e ogni principale sorgente di campo magnetico interna all'edificio.
4. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

**art. 101. Requisiti per il controllo dell'inquinamento acustico**

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali degli edifici esistenti nonché quelle di nuova edificazione sono tenute a garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nel D.p.c.m. 14 novembre 1997 e s.m.i. nonché a conformarsi, nell'utilizzazione, alla classe acustica della zona in cui ricadono, così come definita nel vigente piano di zonizzazione acustica.
2. Negli interventi che comportino l'insediamento di usi fonti potenziali di inquinamento acustico (sia come sorgenti puntuali, sia come traffico veicolare indotto):
  - garantire il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione acustica del PZA di appartenenza nei confronti degli ambienti abitativi potenzialmente impattati dall'intervento.

- per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, del relativo campo di applicazione, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alle norme di settore che costituiscono complemento del presente Regolamento e alla norma sovraordinata.
3. In tutti gli interventi:
- minimizzare l'esposizione alle sorgenti di rumore presenti, compatibilmente con il contesto e i vincoli esistenti;
  - garantire un'adeguata resistenza degli elementi di tamponamento e chiusura esterni (pareti perimetrali, basamenti e coperture, infissi esterni) e delle partizioni interne (solai, pareti tra unità immobiliari, pareti di vani tecnici e relativi serramenti) al passaggio dei rumori;
  - controllare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore si origina.
4. Negli interventi di nuova costruzione e nei cambi d'uso di interi edifici verso usi abitativi, ovvero anche di singole unità immobiliari che prevedano l'inserimento di usi acusticamente sensibili riconducibili alla prima classe acustica):
- verificare, in corrispondenza dei fronti dell'edificio, la presenza di un clima acustico idoneo all'insediamento degli usi di progetto;
  - considerare il possibile utilizzo di specifiche soluzioni architettoniche che limitino l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali, a esempio:
    - disposizione delle zone dell'unità immobiliare destinate al riposo nelle parti di edificio meno esposte;
    - articolazione delle volumetrie dell'edificio, in modo da realizzare efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore;
    - utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni e impiego di materiali fonoassorbenti sui relativi intradossi.
5. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.
6. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
7. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.
8. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB. In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.
9. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:
- pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB;
  - pareti contigue con altri alloggi 42 dB;

- pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB. Ove in detti locali siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB (A), il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.
10. L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.
  11. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB (A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB (A) se è discontinuo.

#### **art. 102. Requisiti per il contenimento dei consumi energetici**

1. Al fine di consentire una riduzione del consumo di combustibili di origine fossile per riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria occorre favorire gli apporti energetici gratuiti, la produzione di energia con fonti rinnovabili, il contenimento dispersioni di calore dell'edificio.
2. Negli interventi di nuova costruzione (con l'esclusione di quelli di ampliamento) e negli interventi di ristrutturazione edilizia, per tutti gli usi:
  - contenere i consumi garantendo un basso valore dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria;
  - sfruttare l'energia solare, oltre che per la produzione di energia elettrica, per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per un'eventuale integrazione del riscaldamento invernale;
  - garantire il livello più elevato possibile di rendimento medio stagionale dell'impianto termico e prevedere impianti centralizzati;
  - valutare l'opportunità di inserire sistemi solari passivi integrati con l'edificio e utili a migliorare il risparmio energetico e il benessere degli utenti.
3. Negli interventi di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia di intero edificio, negli interventi di manutenzione straordinaria che riguardano l'involucro edilizio (limitatamente alle parti edilizie interessate dall'intervento), per tutti gli usi:
  - ridurre le dispersioni termiche prevedendo livelli il più possibile contenuti di trasmittanza termica per le diverse parti dell'involucro, opache e trasparenti, oltre che garantendo un'opportuna massa superficiale delle pareti opache.
  - adottare sistemi costruttivi che conferiscono alle chiusure (tamponamenti e chiusure esterne) un adeguato comportamento in termini di inerzia termica, sfasamento e attenuazione dell'onda termica.
4. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di intero edificio e di manutenzione straordinaria che interessino l'impianto elettrico, per tutti gli usi:
  - prevedere l'installazione, negli impianti per l'illuminazione, di idonei dispositivi, tra loro compatibili, capaci di limitare l'uso di energia con particolare riferimento alle parti comuni degli edifici residenziali e per gli usi non residenziali.
  - nel caso in cui si prevedano impianti per il condizionamento estivo adottare dispositivi ad

alta efficienza energetica.

5. Per gli edifici di nuova costruzione con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori o uguali a 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

#### **art. 103. Requisiti per il controllo dell'apporto energetico solare**

1. Al fine del miglior sfruttamento degli apporti solari gratuiti, riducendo i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, gli edifici di nuova costruzione, in assenza di impedimenti documentabili, devono essere correttamente orientati e morfologicamente idonei.
2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che coinvolgano l'involucro edilizio, per tutti gli usi:
  - garantire, nel periodo estivo, l'ombreggiamento/oscuramento di ciascuna delle chiusure trasparenti (finestre, lucernari, ecc.) degli spazi dell'unità immobiliare destinati ad attività principale e un'adeguata protezione delle coperture dalla radiazione solare, anche con sistemi schermanti esterni.
3. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, per tutti gli usi:
  - favorire, nel periodo invernale, l'accesso della radiazione diretta attraverso le chiusure trasparenti dell'edificio, tenendo conto dei potenziali fattori di ostacolo e ostruzione.
4. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.
5. L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.

#### **art. 104. Impiego di fonti energetiche rinnovabili**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni edilizie 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 mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

#### **art. 105. Requisiti per il risparmio e riuso delle acque**

1. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile occorre prevedere accorgimenti tecnologici e impiantistici che limitino gli sprechi e consentano il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche e urbane per usi compatibili.
2. Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di coniatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili.
3. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di manutenzione ordinaria che coinvolgano l'intero impianto idrico-sanitario e di riscaldamento, e per tutti gli usi:
  - realizzare, in particolare nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni, reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi

- compatibili;
- prevedere l'installazione di idonei dispositivi, tra loro compatibili, per limitare l'uso di acqua potabile
  - realizzare nei nuovi insediamenti, quando economicamente e tecnicamente conveniente anche in relazione ai recapiti finali, sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia;
  - installare contatori individuali di acqua potabile per ogni unità immobiliare come previsto dal precedente comma.
4. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'adozione dei seguenti sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile:
- rompigetto areati per rubinetti ed erogatori a basso flusso per docce;
  - dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei WC, dotati di tasto interruttore o di doppio tasto che consenta lo scarico di due diversi volumi di acqua;
  - sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici.
5. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia (limitatamente a quelli che si configurino come demolizione/ricostruzione), per tutti gli usi:
- prevedere sistemi di convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici da indirizzare a recupero per usi compatibili all'interno o all'esterno dell'organismo edilizio, come lo scarico dei WC, o all'esterno di esso, quali l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.
  - verificare la possibilità di riuso delle acque grigie per usi compatibili all'interno dell'edificio o negli spazi esterni, valutandone la sostenibilità igienico-sanitaria, economica e funzionale.
  - per i fabbricati con proiezione sul piano orizzontale della superficie in copertura superiore a 100 mq, è fatto obbligo di dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo e dei relativi impianti per l'utilizzo.
6. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. Qualora necessario per il rispetto dei requisiti di qualità dell'acqua, si provvederà alla sua disinfezione.
7. L'impianto idrico così realizzato non può essere collegato alla normale rete di distribuzione dell'acqua potabile dell'edificio. Nelle vicinanze dei punti di erogazione dell'acqua non potabile andrà affisso un cartello di divieto.
8. Per gli edifici a destinazione industriale e/o artigianale di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia o ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde. Per tali edifici valgono le stesse indicazioni precedentemente illustrate per il recupero delle acque piovane.

**art. 106. Requisiti per la gestione e riciclo di materiali e rifiuti solidi**

1. Al fine di limitare la produzione di rifiuti urbani e ridurre l'uso di materie prime occorre incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti e garantire la presenza di idonei spazi negli edifici.
2. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per gli usi abitativi prevedere, per ogni unità immobiliare, uno spazio, interno o esterno all'alloggio, idoneamente dimensionato per ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici. Se questo spazio è localizzato su balconi, logge, verande o terrazze la superficie necessaria, in misura massima di 1,00 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.
3. I fabbricati di nuova costruzione e – quando possibile – quelli ristrutturati devono disporre di un'area deposito – dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali degli stessi fabbricati – per l'accumulo temporaneo dei sacchetti di raccolta dei rifiuti domestici e per appositi recipienti distinti riservati a rifiuti recuperabili e/o riciclabili (carta, vetro, plastica, lattine, etc.).
4. Per edifici condominiali sarà previsto uno spazio “isola ecologica”, preferibilmente in area esterna pertinenziale o, nel caso di impossibilità, in locale comune condominiale, in ogni caso facilmente accessibile per gli operatori, dimensionato per il posizionamento di contenitori carrellati da 120÷240 litri. La superficie necessaria, in misura massima di 10 mq, non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile.
5. La pavimentazione deve essere in materiale impermeabile facilmente pulibile.
6. Le “isole ecologiche” devono essere facilmente raggiungibili, a piedi, in auto, con autocarri e mezzi di lavoro, deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, con accesso e aerazione diretta dall'esterno, e facilmente raggiungibile da scale e/o ascensori.
7. Laddove possibile, in rapporto allo spazio disponibile ed alle caratteristiche del contesto, si dovranno realizzare per la delimitazione delle isole siepi di arbusti con spessore minimo di 1 metro.
8. Se ubicato nel fabbricato, detto deposito deve essere dotato di un idoneo sistema di ventilazione; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia. In ogni caso esso deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'acqua e scarico sifonato.
9. Qualora la tipologia edilizia lo consenta (villette, condomini con spazi verdi pertinenziali), si può attivare, con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost nel rispetto delle norme regionali e comunali vigenti.
10. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

**art. 107. Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa**

1. Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico.
2. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la

produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

3. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria di edifici con più unità immobiliare, è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata ed, ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

#### **art. 108. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione dal rischio radon**

1. Con l'entrata in vigore in Campania della legge regionale n. 13 del 8 luglio 2019, "Norme in materia di riduzione dalle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas radon in ambiente confinato chiuso", come modificata dall'art. 3 c.2 della L.R.26/2019 sono stabiliti nuovi livelli limite di concentrazione del gas radon per le nuove costruzioni e per gli edifici esistenti. Una serie di soggetti sono perciò tenuti a misurare le concentrazioni di questo gas di origine naturale all'interno degli edifici aperti al pubblico.
2. Nei locali situati a piano terra o interrati, caratterizzati da ventilazione scarsa o inesistente, si trovano valori più elevati di radon in quanto possiedono mura più a contatto con il suolo.
3. Gli edifici strategici di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008, n. 29581 e destinati all'istruzione, compresi gli asili nido e le scuole materne, sono soggetti a monitoraggio di tutti i locali dell'immobile interessato, compresi quelli ai piani più alti. Le misure vanno effettuate con strumentazione passiva e attiva.
4. Per tutti gli altri edifici diversi da quelli compresi nel comma precedente, vanno monitorati solo i locali interrati, seminterrati, locali a piano terra e aperti al pubblico, con esclusione dei residenziali e dei vani tecnici isolati al servizio di impianti a rete. Le misure vanno effettuate solo con strumentazione passiva.
5. Le modalità di misurazione e di soggetti competenti sono definite nelle linee guida per le misure in ambienti sotterranei, emanate nel 2003 dalla Conferenza dei presidenti delle Regioni e delle Province autonome di Trento e Bolzano. Alle quali si fa riferimento fino a sopravvenute indicazioni legislative o regolamentari della Regione Campania.
6. Ai sensi dell'art.3 della L.R.13/2019 il progetto edilizio per le nuove costruzioni deve contenere i dati necessari a dimostrare la bassa probabilità di accumulo di radon nei locali dell'edificio ed in particolare una relazione tecnica dettagliata contenente:
  - indicazioni sulla tipologia di suolo e sottosuolo;
  - indicazioni sui materiali impiegati per la costruzione;
  - soluzioni tecniche adeguate, in relazione alle tipologie di suolo e di materiali impiegati per la costruzione, idonee ad evitare l'accumulo di gas radon nei diversi locali.
7. Quando il terreno presenta concentrazioni di radon e necessaria una corretta impermeabilizzazione dello scavo di fondazione.
8. Negli edifici esistenti in cui è accertata la presenza di Gas Radon, si può diminuirne la pericolosità del gas con una serie di azioni di rimedio, quali:
  - Depressurizzazione del terreno;
  - Aerazione degli ambienti;
  - Aspirazione dell'aria interna specialmente in cantina;
  - Pressurizzazione dell'edificio;

- Ventilazione forzata del vespaio (es. realizzato con l'uso di elementi tipo 'Iglù');
  - Impermeabilizzazione del pavimento;
  - Sigillatura di crepe e fessure di muri e pavimenti contro terra;
  - Isolamento di porte comunicanti con le cantine.
9. Il metodo più efficace ed immediato, anche se provvisorio, per liberarsi del gas e aerare correttamente i locali; in particolare i vani di porte e finestre comunicanti con l'esterno, devono essere aperti almeno tre volte al giorno per non meno di 10 minuti per volta, iniziando dai locali posti ai livelli più bassi; la chiusura, invece, deve iniziare dai piani più alti, per limitare l'effetto "camino".
10. La scelta del tipo di intervento, o della combinazione di più tipi di intervento, in ogni particolare situazione deve essere effettuata sulla base di specifico studio preliminare. È sempre necessario che un esperto qualificato effettui la verifica del risultato conseguito mediante accurate misurazioni, in quanto spesso l'attuazione degli interventi scelti non produce i risultati prefissati.
11. Per gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni rilevanti, per contrastare il rischio prodotto dalle emissioni di gas radon, occorrerà realizzare adeguati sistemi di ventilazione degli ambienti interrati e contestualmente disporre membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

#### **art. 109. Incentivi e crediti edilizi per la efficienza energetica degli edifici**

1. Al fine di incentivare la realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici sono ammessi incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale dei contributi di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 e s.m.i..
2. Vengono inoltre riconosciuti, in particolare per gli interventi di efficientamento energetico in caso di nuova costruzione, incentivi in termini di incrementi di Superficie Lorda esistente.
3. Gli incentivi indicati sono sia di carattere edilizio che economici, non sono cumulabili fra loro, ma anzi si dovrà scegliere di quale delle due possibilità si vorrà beneficiare.
4. Le presenti norme non si applicano nel caso di interventi edilizi non soggetti al pagamento di contributi concessori.
5. L'incentivo di carattere edilizio si applica esclusivamente per gli edifici ricadenti negli ambiti classificati come zone omogenee C di cui al D.M. 1444/68.
6. Per gli edifici ricadenti negli altri ambiti omogenei, sono ammessi incentivi di carattere economico anche mediante una riduzione dei tributi dovuti per l'occupazione di suolo pubblico e per la produzione di rifiuti da determinare con apposito regolamento da approvarsi in Consiglio Comunale.

##### **art. 109.1 Ambito di applicazione**

1. Il RUEC, in coerenza con gli obiettivi del PUC, riconosce incentivi per il perseguimento del miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale ed in particolare:
  - A) Incentivi per elevate prestazioni in campo energetico-ambientale negli interventi di nuova costruzione tramite intervento diretto ed indiretto;
  - B) Incentivi per la riqualificazione degli edifici esistenti.
2. Gli incentivi nel caso A) sono riconosciuti esclusivamente come riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti e risultanti dal conteggio di progetto nella misura del 60% che saranno versati secondo le modalità indicate al successivo art. 113.3. L'incentivo

sarà determinato in relazione all'effettivo valore monetizzato derivante dagli oneri di urbanizzazione con l'esclusione del costo delle opere di urbanizzazione primarie, qualora eseguite a scapito degli oneri suddetti.

3. L'incentivo è riconosciuto al raggiungimento del Punteggio Globale delle Prestazioni Relative all'edificio pari a 4, applicando obbligatoriamente i parametri del Protocollo Itaca Sintetico della Regione Campania di cui alla D.G.R. n. 145/2011. Gli eventuali aggiornamenti del Protocollo Itaca Campania, si intendono fin d'ora recepiti nelle presenti norme.
4. I criteri da rispettare saranno:

Area di valutazione	Categorie	Criteri
Qualità del sito	Condizioni del sito	Livello di urbanizzazione del sito
Consumo di risorse	Energia primaria non rinnovabile prevista durante il ciclo di vita	Trasmittanza termica dell'involucro edilizio
		Energia primaria per il riscaldamento
		Controllo della radiazione solare
		Inerzia termica
	Energia da fonti rinnovabili	Energia termica per ACS
		Energia elettrica
Materiali eco-compatibili	Materiali da fonti rinnovabili	
	Materiali riciclati/recuperati	
Acqua potabile	Acqua potabile per usi indoor	
Carichi ambientali	Emissioni di CO2 equivalente	Emissioni previste in fase operativa
Qualità ambientale indoor	Benessere termo igrometrico	Temperatura dell'aria
	Benessere visivo	Illuminazione naturale
	Inquinamento elettromagnetico	Campi magnetici a frequenza industriale (50Hertz)
Qualità del servizio	Mantenimento delle prestazioni in fase operativa	Disponibilità della documentazione tecnica degli edifici

5. Gli incentivi nel caso B) sono riconosciuti per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia o le categorie previste nel complesso di norme afferenti al D.Lgs. 192/2005.
6. Fermo restando il rispetto delle norme cogenti contenute negli articoli del presente regolamento e delle NTA, viene riconosciuto a titolo di incentivo un ampliamento della costruzione di progetto pari al 10% della SLP consentita nelle modalità architettoniche e compositive indicate dal presente regolamento e dalle NTA del PUC.
7. Tale incentivo è riconosciuto agli interventi di riqualificazione energetica attuati sugli edifici ricompresi negli ambiti territoriali assimilabili alle zone omogenee C del D.M. 1444/68, secondo la disciplina del presente RUEC.
8. L'incentivo può essere utilizzato nel caso di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione di un edificio, nel rispetto dei parametri edilizi e di distanza.

9. Il credito edilizio è riconosciuto una volta per ogni edificio e a seguito dell'incremento della prestazione energetica considerando il raggiungimento minimo delle classi energetiche "A" come definite nel D.Lgs. 109/2015 e norme integrate, migliorando la classe energetica di partenza ricadenti nelle classi D, E, F o G.

#### **art. 109.2 Procedure applicative degli incentivi**

1. Chiunque ricada negli interventi precedentemente indicati, all'atto della presentazione della richiesta del titolo edilizio, può esprimere la preferenza per una delle modalità di accesso agli incentivi previsti allegando alla documentazione di progetto l'istanza debitamente compilata e firmata.
2. L'incentivo volumetrico, nel caso di interventi ricadenti in aree soggette a Piano Attuativo, sarà regolato da un atto di convenzione, dove le maggiori volumetrie concesse con l'applicazione dell'incentivo, dovranno essere espressamente identificate negli elaborati del progetto planivolumetrico che sarà allegato quale parte integrante al piano, tanto da consentire la loro eventuale rimozione senza che ciò costituisca maggior danno all'intero edificio, qualora l'edificio stesso rientrasse in uno dei casi previsti al successivo art. 113.5 Inadempienze e sanzioni.
3. In tutti gli altri casi, direttamente assoggettati al rilascio di Permesso di costruire, le maggiori volumetrie concesse con l'applicazione dell'incentivo dovranno essere espressamente identificate negli elaborati di progetto, tanto da consentire la loro eventuale rimozione senza che ciò costituisca maggior danno all'intero edificio, qualora l'edificio stesso rientrasse in uno dei casi previsti al successivo art. 113.5 Inadempienze e sanzioni.

#### **art. 109.3 Versamento degli oneri di urbanizzazione e garanzia ai fini dell'incentivo economico**

1. Le modalità di concessione dell'incentivo economico prevedono il versamento del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione nella misura dovuta, entro 30 giorni antecedenti l'efficacia del provvedimento autorizzativo e comunque con la presentazione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a copertura di un importo pari al 40% del contributo concessorio, al lordo della riduzione concessa e comprensivo degli interessi legali.
2. La cauzione mediante polizza fidejussoria sarà restituita entro giorni 30 dal rilascio del certificato di agibilità ovvero di abitabilità del manufatto interessato, a meno che l'attestato di certificazione energetica depositato alla fine dei lavori evidenzi una esecuzione difforme rispetto agli elaborati progettuali e/o evidenzi una difformità in difetto rispetto alla classificazione energetica da perseguire in relazione all'incentivo prescelto.

#### **art. 109.4 Garanzie ai fini dell'applicazione dell'incentivo volumetrico**

1. A garanzia della risposta agli obblighi derivanti dall'applicazione del regolamento per quanto concerne l'accesso all'incentivo volumetrico nelle due possibilità previste, prima del rilascio del permesso di costruire o di altro titolo equivalente, la proprietà, dovrà costituire a favore del Comune una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa per un valore corrispondente ad € 300,00 per ogni mc in più risultante dall'applicazione della percentuale di incentivo. Il valore sarà aggiornato con cadenza annuale e con atto di Giunta Comunale.
2. Tale cauzione sarà restituita entro giorni 30 dal rilascio del certificato di agibilità ovvero di abitabilità del manufatto interessato, a meno che l'attestato di certificazione energetica depositato alla fine dei lavori evidenzi una esecuzione difforme rispetto agli elaborati progettuali, e/o evidenzi i casi di difformità indicati al seguente art. 113.5.

#### **art. 109.5 Inadempienze e sanzioni**

1. Il mancato raggiungimento della classificazione energetica che consente l'accesso agli incentivi previsti ai precedenti artt., determina l'applicazione dei provvedimenti e delle sanzioni nei casi di seguito indicati:

##### **a) Difformità in assenza di incentivi volumetrici**

Qualora l'attestato di certificazione energetica dell'edificio evidenziasse una classificazione energetica con valori difformi rispetto a quelli cogenti nel presente regolamento in assenza di incentivi volumetrici, si procederà ad applicare una sanzione pari gli effetti sanzionatori di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/01. A seguito di ciò il Comune rilascerà il certificato di abitabilità/agibilità sulla base della certificazione della classe energetica risultante.

##### **b) Difformità in presenza di incentivi volumetrici**

Qualora l'attestato di certificazione energetica dell'edificio evidenziasse una classificazione energetica con valori difformi rispetto a quelli previsti in presenza di incentivi volumetrici, si procederà ad incamerare la cauzione fidejussoria depositata e ad applicare una sanzione pari gli effetti sanzionatori di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/01. A seguito di ciò il Comune rilascerà il certificato di abitabilità/agibilità sulla base della certificazione della classe energetica risultante.

#### **art. 110. Definizione degli interventi edilizi in relazione alle agevolazioni fiscali per la ristrutturazione edilizia e la riqualificazione energetica degli edifici**

1. L'art. 16-bis del Testo Unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al D.P.R. n. 917 del 1986, disciplina una detrazione dell'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute, tra l'altro, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c), e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. Nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, inoltre, la detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lett. a) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
2. Gli interventi già detraibili come manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, se "declassati" ad edilizia libera, conservano in ogni caso le caratteristiche tecnico- economiche originarie per cui devono essere detratti come avveniva precedentemente all'entrata in vigore del D.Lgs. n. 222 del 2016 e del D.M. 2 marzo 2018 in quanto i decreti sopra richiamati, hanno solo una valenza di semplificazione burocratica. (Agenzia delle Entrate, Risposta n. 383/2019 ad interpello).
3. La circolare del Ministero delle Finanze n. 57 del 1998 (da ultimo confermata dalla circolare n. 13/E del 2019) riporta la nozione di ciascuna categoria di intervento oggetto delle detrazioni in argomento, nonché un'elencazione esemplificativa dei lavori ammissibili con particolare riguardo alla distinzione tra interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

## TITOLO II - NORME DI TUTELA SPECIALE DELL'AMBIENTE URBANO E DEGLI SPAZI APERTI

### CAPO I - SPAZIO APERTO PUBBLICO E AD USO PUBBLICO

#### art. 111. Aree esterne pavimentate

1. Le aree pavimentate sono superfici impermeabili, che assorbono meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche. Le pavimentazioni devono essere idonee alla destinazione dell'area e se, destinate al pedone, essere in materiali antisdrucchiolevoli, se destinate al traffico ciclistico in materiali di colore tale da aumentarne la visibilità diurna e notturna, se destinate al traffico veicolare in materiali insonorizzanti.
2. È preferibile utilizzare elementi in pietra tipici dell'ambiente urbano, il cotto o piastrelle di calcestrizzo, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato in luogo di impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni con esclusione di sottofondi di cemento. Si consiglia l'interruzione di queste superfici con superfici permeabili o semipermeabili, per aiuole e verde d'arredo.
3. È vietato l'uso di asfalti al di fuori delle aree strettamente necessarie al transito di mezzi. Per tali superfici si dovrà comunque prevedere l'utilizzo di asfalti fotocatalitici.
4. In ogni caso le superfici pavimentate dovranno avere una estensione contenuta per cui va rispettato l'indice di permeabilità fondiario pari a 0,75 mq/mq, fermo restando i limiti espressi nelle NTA del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

#### art. 112. Strade

1. La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione (fra strade per usi specializzati e strade ad uso promiscuo), quelle fra strade nuove e strade da riqualificare (eventualmente di interesse storico), e consentono di attribuire ruoli specifici (strade per il trasporto pubblico, strade centralità).
2. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione delle strade esistenti, soprattutto di quelle di attraversamento urbano occorre:
  - distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
  - evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza, nel rispetto delle norme stabilite dal Codice della Strada;
  - progettare i raccordi e gli incroci viari, prestando attenzione al paesaggio circostante.
3. Nella realizzazione di nuove strade e negli interventi sulle strade esistenti saranno preferibilmente utilizzati i seguenti materiali:
  - asfalti fotocatalitici per la copertura del manto stradale;
  - mattoni in laterizio fotocatalitico per la pavimentazione dei marciapiedi,
  - alternati a fasce in cemento liscio per l'alloggiamento delle aiuole e dei pozzetti
  - di ispezione della rete di pubblica illuminazione;
  - cordoli e zanelle in pietra;
  - resina polimerica con finitura in polvere di pietra per le piste ciclabili. Devono essere

soddisfatti, inoltre, i seguenti requisiti:

- **mitigazione dell'impatto ambientale:** per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione quali/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera dovrà essere dato valore ecologico alle fasce di rispetto e posta attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale.
  - **compatibilità tra esigenze funzionali ed abitabilità:** per garantire la compatibilità fra le esigenze di fluidità di un traffico intenso, mediamente veloce, talvolta di veicoli pesanti e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati si dovranno progettare soluzioni adatte all'andamento altimetrico del suolo e alla geometria della sezione stradale, risolvere adeguatamente intersezioni e attraversamenti. Quando si tratti di direttrici storiche a ridosso delle quali sono cresciuti gli insediamenti, si dovranno creare anche le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, con opportuni aggiustamenti della sezione e trattamenti della superficie stradale, così da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico. Il requisito va garantito per le strade di connessione tra parti urbane e per le strade di attraversamento e attestamento urbano esistenti quando queste ultime siano a diretto contatto con gli insediamenti residenziali e dunque prive di fasce di ambientazione;
  - **abitabilità della strada ed integrazione con il contesto:** per rendere abitabile lo spazio di strade soggette a usi molteplici occorre conciliare le esigenze della mobilità e della sosta veicolare con il buon funzionamento degli spazi urbani, la sicurezza e il comfort dei diversi utenti della strada (in particolare i più deboli), la piacevolezza (soprattutto per i pedoni e i ciclisti) degli spazi stradali più prossimi alla residenza curando l'integrazione con i diversi contesti che attraversano. Il requisito si applica a tutte le strade a esclusione della grande viabilità;
  - **realizzazione di uno spazio di uso pubblico:** dove la strada si caratterizza per la concentrazione di servizi (sociali, commerciali, ricreativi, ricettivi e ristorativi, amministrativi) che costituiscono recapito per una parte di città, la sua progettazione dovrà favorire un'alta e varia frequentazione da parte dei diversi tipi di utenti. Le prestazioni richieste vanno garantite compatibilmente con i requisiti associati al tipo di strada (differenti se strada di attraversamento e attestamento, di connessione, ecc.) e con l'indicazione di strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico.
4. Al fine di compensare l'impermeabilizzazione dei suoli, favorire la qualità paesaggistica e consentire una fruizione da parte di utenti diversificati, ove possibile lungo le strade, esistenti o di nuova realizzazione, va garantito l'inserimento di:
- **specie vegetali, da progettare in maniera organica rispetto al disegno complessivo delle strade,** differenziandole in relazione alla gerarchia della rete stradale e alla dimensione delle strade; in particolare, le alberature dovranno essere impiantate in buche ricavate nella pavimentazione e comunicanti con il terreno sottostante, di dimensione adeguata alle diverse essenze ed alle loro esigenze di crescita, prevedendo di norma bordature basse o in sostituzione elementi di protezione a raso, in ghisa, in grigliato elettro-forgiato o in cls prefabbricato, con foro centrale (chiuso o in pezzi scomposti); in tutti i casi va evitato il contatto con le murature degli edifici, impedendo, attraverso opportuni distanziamenti e/o opere di impermeabilizzazione, zone di infiltrazione dell'acqua che possono produrre fenomeni di risalita capillare;
  - **una rete continua e sicura di percorsi pedonali e di piste ciclabili, di larghezza libera non inferiore a 1,50 metri,** curando in modo particolare gli attraversamenti e l'inserimento di idonei impianti di illuminazione e, ove opportuni, di elementi di arredo, secondo anche

quanto precisato nei successivi commi.

5. Gli impianti di illuminazione stradali, dove previsti, devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche ed ambientali della zona e schermati verso gli edifici e verso l'alto, per evitare fenomeni di inquinamento luminoso.
6. Le opere riguardanti la sede stradale devono rispettare la normativa vigente in materia di barriere architettoniche di cui alle norme in materia.
7. L'inserimento di elementi di arredo (fioriere, panchine,...), di cabine di pubblici servizi, di dissuasori e segnaletica stradale e di impianti pubblicitari deve essere valutato all'interno di una verifica architettonica complessiva degli spazi (disegno delle pavimentazioni, specie vegetali, illuminazione, organizzazione dei fronti,...), evitando perciò scelte casuali ed episodiche non congruenti con i criteri generali di sistemazione esterna ed in generale opere che tendono a frammentare l'unitarietà e la fruibilità degli spazi stessi. In generale tali elementi non devono in alcun modo:
  - ridurre la visibilità o distrarre l'attenzione degli utenti della strada con conseguente pericolo per la sicurezza della circolazione;
  - intralciare la circolazione, in particolare quella pedonale e dei portatori di handicap compresi quelli facenti uso di carrozzine.
8. Al fine di evitare intralcio alla circolazione pedonale, ciclabile e motorizzata, nelle strade, e in particolare in quelle di adeguamento o di nuova costruzione, dovranno essere realizzati ove possibile, appositi rientri sia per consentire la fermata dei mezzi pubblici sia per la collocazione delle campane del vetro e degli altri contenitori della raccolta differenziata.
9. Con particolare riferimento alle strade primarie che attraversano ambiti urbanizzati si devono creare le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, con opportuni aggiustamenti della sezione e trattamenti della superficie stradale, in modo da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico.
10. Per i tratti di attraversamento dell'abitato da parte dell'autostrada vanno predisposte opportune barriere acustiche (trasparenti nei casi in cui la distanza tra bordo esterno della strada ed edificio sia inferiore a 20 m, ovvero nei casi in cui le condizioni di traffico producano fenomeni di inquinamento acustico nei confronti di insediamenti).
11. Per le strade primarie di attraversamento dell'abitato vanno predisposte apposite barriere vegetali fonoassorbenti.
12. In prossimità di attrezzature e funzioni collettive prevalentemente frequentate da utenze deboli devono attivarsi interventi di moderazione delle velocità con la predisposizione di dissuasori di velocità, cambi di pavimentazione, segnaletica verticale.
13. Al fine di evitare ristagni e conseguenti intralci alla circolazione e danni al manto stradale, nelle strade, e in particolare in quelle di adeguamento o di nuova costruzione, particolare cura deve essere rivolta al controllo del deflusso delle acque meteoriche, sia attraverso un'adeguata conformazione del profilo sia prevedendo idonei sistemi di canalizzazione e smaltimento (griglie, pozzetti, canaline, ...).
14. Nelle strade di nuova realizzazione, occorre prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e l'esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione.
15. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di

qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati. Le pavimentazioni non devono presentare superfici levigate.

16. Con specifico riferimento gli "Ambiti di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi ricadenti in z.t. 3 del P.U.T".del PUC, oltre alle prescrizioni definite dalle NTA, valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

- vanno recuperati e valorizzati gli elementi storici di permanenza, compresi gli elementi architettonico- decorativi (fontane, pozzi, elementi scultorei, ...) e le specie vegetazionali (con particolare riguardo a quelle di valenza monumentale);
- vanno sempre conservate le pavimentazioni storiche, nella sostituzione e nel rifacimento della pavimentazione va privilegiato l'uso della pietra locale, principalmente in lastricato di basoli, riutilizzando gli elementi preesistenti e integrandoli laddove esistano forti manomissioni; in generale vanno privilegiati materiali tipici della tradizione locale, come la pietra calcarea in lastre irregolari o squadrate, in basoli o in cubetti, il cotto campano, non escludendosi l'uso di materiali analoghi non locali o di tipo diverso come il calcestruzzo in masselli di colore grigio a finitura basaltica; in particolare, le pavimentazioni possono essere realizzate anche utilizzando pezzature e forme diverse dello stesso materiale; in tutti i casi il disegno della pavimentazione deve rispondere a criteri di semplicità compositiva e consentire un facile deflusso delle acque meteoriche, prevedendo griglie di raccolta delle acque, pozzetti e canaline in ferro, ghisa o pietra.

#### **art. 113. Piste ciclabili**

1. Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette disciplinato dal Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili D.M. 30/11/1999 n. 557 e ss.mm.ii., nonché Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 e ss.mm.ii..
2. Le piste ciclabili devono essere possibilmente distinte dai percorsi pedonali.
3. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili devono essere separati dalle strade carrabili tramite segnaletica e diversa pavimentazione. In particolare, va garantita la riconoscibilità sia dei percorsi pedonali sia di quelli ciclabili anche ricorrendo a pavimentazioni colorate. Nei punti di conflitto in cui la rete pedonale e ciclabile si sovrappone alla rete stradale, dovranno essere predisposte aree a velocità ridotta e attraversamenti pedonali protetti.
4. Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.
5. Per le piste ciclabili in area extraurbana occorre che esse diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio naturale e agricolo. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione dovranno:
  - garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
  - essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
  - individuare itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
  - prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.
6. I percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati, quando possibile, in sede propria o anche sulle carreggiate e i marciapiedi di strade esistenti.

**art. 114. Aree per parcheggio pubblico e/o di uso pubblico**

1. Le aree specificamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte e/o aree con strutture edilizie, realizzate a raso, interrate o in elevazione. Ai fini dell'applicazione del presente RUEC si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente destinate alla sosta dei veicoli, di dimensioni tali per poter costituire parcheggi al servizio di più insediamenti. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari) è di 20 mq.
2. Nella realizzazione degli spazi per la sosta veicolare occorre mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico del parcheggio, nella predisposizione degli spazi per la sosta veicolare occorre garantire la sicurezza e il comfort degli utenti e creare le condizioni affinché il parcheggio diventi un luogo di facile e confortevole uso e frequentazione.
3. Per quel che riguarda gli aspetti dimensionali e localizzativi dei parcheggi pubblici e d'uso pubblico, fermo restando quanto disposto dal PUC, al fine di scegliere la collocazione più idonea valgono le seguenti disposizioni:
  - tipo di sosta (breve, prolungata, permanente);
  - preferibilmente in prossimità di attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;
  - per quanto possibile vanno prioritariamente evitate localizzazioni in corrispondenza delle intersezioni stradali nonché ingressi/uscite veicolari su strade intensamente trafficate.
4. Quando non espressamente previste dal PUC, le aree a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in adiacenza alle strade, immediatamente accessibili e visibili dalle stesse. Parcheggi pubblici con caratteristiche diverse potranno essere ammessi solo eccezionalmente su valutazione del Comune in merito alla necessità della scelta e alla funzionalità per l'uso pubblico della soluzione adottata.
5. Nei parcheggi a raso la superficie deve essere omogenea, l'alberatura sempre presente deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.
6. Le aree di parcheggio scoperte dovranno essere opportunamente schermate con alberi ad alto o medio fusto e pavimentate con sistemi atti ad aumentare la permeabilità dei suoli, come grigliati a giunti inerbiti. Tra le essenze, andranno privilegiate quelle tipiche del luogo, con particolare riferimento a quelle adatte a garantire il filtraggio delle polveri e l'assorbimento di sostanze inquinanti. È preferibile limitare l'uso di asfalti e comunque prevedere l'utilizzo di prodotti fotocatalitici.
7. Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta. La pavimentazione permeabile, la superficie libera ed il fusto delle piante dovranno essere adeguatamente protetti dal calpestio e dagli urti. Nel nuovo impianto in aree destinate a parcheggio sono da escludere le seguenti specie arboree:
  - pino domestico (*Pinus pinea*);
  - ciliegi a fiore (*Prunus sp.pl.*);
  - piante femminili di pioppi e salici (*Populus sp.pl.* e *Salix sp.pl.*);
  - *Gingko biloba*.
8. La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico. In caso di riattamento di aree a parcheggio ricavate in spazi angusti e densamente urbanizzati, la superficie a verde dovrà essere, in toto o in parte, recuperata attraverso la previsione di verde pensile e/o verticale (uso di piante rampicanti).
9. I materiali consentiti per le pavimentazioni sono: cemento, anche del tipo colorato e/o

stampato; masselli autobloccanti; lastricato in pietra; laterizi pieni. I rivestimenti bituminosi sono ammessi, anche del tipo colorato, solo per le aree di transito dei veicoli. In generale nelle aree semipermeabili o dove è possibile evitare una eccessiva impermeabilizzazione vanno previsti: autobloccanti a griglia erbosa, lastricati in pietra

10. o a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. Nelle aree permeabili: ghiaia, tappeti erbosi o terra stabilizzata. Le canalette possono essere di cemento (cls), pietra, acciottolato o erbose.
11. I parcheggi coperti dovranno avere altezza minima netta pari a 2.30. e dovranno essere areati in maniera naturale, sia se interrati che fuori-terra.
12. Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso e le prescrizioni definite dal PUC, sarà predisposto un progetto di valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana. In particolare, sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore idoneo alla piantumazione di vegetazione, per la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con specie arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie.
13. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare le vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi, in relazione alla disposizione e dimensionamento delle aperture di ventilazione e, in generale, alla loro compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari.
14. Nei medesimi ambienti, realizzati nell'ambito di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia riguardanti edifici ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile superiore a 500 metri quadrati è fatto obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle altre disposizioni edilizie fissate nel presente regolamento
15. I materiali e le finiture da utilizzare per la realizzazione dei manufatti destinati a box e autorimessa devono essere armonizzati con il contesto in cui sono collocati. Le pavimentazioni dei box-auto e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili; le coperture di autorimesse interrate devono garantire che non si verifichino infiltrazioni d'acqua.
16. Le autorimesse interrate e seminterrate devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze e caratteristiche costruttive conformi alla vigente normativa, dotate di idoneo spazio laterale per la sicurezza dei movimenti pedonali.
17. È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

#### **art. 115. Piazze e aree pedonalizzate**

1. Le piazze e le aree pedonalizzate sono gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.
2. Tra i tanti elementi che compongono piazze e aree pedonalizzate sono ricorrenti:
  - aree per la sosta dei pedoni;
  - aree per la sosta dei veicoli;
  - percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
  - percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);

- superfici impermeabili;
  - superfici permeabili;
  - elementi vegetali;
  - acqua;
  - manufatti monumentali e/o di arte urbana;
  - manufatti di raccordo o delimitazione;
  - attrezzature tecnologiche e/o funzionali.
3. Per una corretta realizzazione e fruizione delle piazze e aree pedonalizzate, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
- fruizione pedonale: nell'organizzazione dello spazio pubblico urbano occorre recuperare alla prevalente fruizione pedonale luoghi centrali potenziali in cui la mobilità veicolare tende a inibire ogni altra pratica d'uso;
  - inserimento paesaggistico e compatibilità funzionale: un efficace inserimento di piazze e aree pedonalizzate nel contesto urbano richiede che siano soddisfatte esigenze paesaggistiche e funzionali;
  - molteplicità degli usi e dei tempi: nell'organizzazione spaziale di piazze e aree pedonalizzate occorre favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata.
4. Sono le aree esistenti o destinate alla realizzazione di percorsi, piazze e spazi pedonali per la sosta e l'aggregazione sociale.
5. Di norma piazze e slarghi vanno recuperati alla prevalente fruizione pedonale. In particolare, ove prevista, la circolazione veicolare va organizzata privilegiando quella tangenziale a tali spazi e, in caso di necessario attraversamento, vanno trovate soluzioni formali e d'uso che non compromettano la fruizione pubblica di tali spazi in condizioni di sicurezza e comfort.
6. La progettazione delle nuove piazze deve garantire una grande attenzione alla qualità degli interventi in termini di configurazione generale degli spazi e di scelta di soluzioni architettoniche e materiche adeguate anche alla prevalente pedonalità prevista per esse; in particolare, va assunta una concezione dello spazio in termini tridimensionali in relazione all'insieme degli elementi che lo definiscono in pianta e in alzato. Per le piazze o gli spazi pedonali di progetto con adiacenti lotti destinati alla realizzazione di edifici per attrezzature o servizi pubblici, l'utilizzazione di questi ultimi deve garantire la definizione morfologica del perimetro della piazza/spazio pedonale mediante i prospetti degli edifici pubblici stessi oppure, in caso di edificazione non sufficientemente estesa, mediante bracci porticati e/o alberature continue.
7. La pavimentazione dovrà essere coerente con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori che ben si adattano alle facciate degli edifici prospicienti e dovrà essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo. In ogni caso, le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
8. Dovranno essere usate pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani.
9. Gli impianti di illuminazione devono essere schermati verso l'esterno delle aree e verso l'alto, per evitare fenomeni di inquinamento luminoso. La scelta dei sistemi di illuminazione (elementi a braccio, elementi a parete, apparecchi a luce sospesa, lampioni, elementi ad incasso a parete o a pavimento) va fatta in funzione della dimensione, della gerarchia e del grado di

caratterizzazione formale e funzionale dei luoghi, privilegiando in ogni caso soluzioni volte al risparmio energetico.

10. I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine; La loro larghezza, in questo caso, non può essere inferiore a ml. 3.00. Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per l'illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) debbono essere allineati e collocati in una fascia di ml 1.50, così da garantire regolarità e facilitare la pulizia.
11. I percorsi pedonali, vicini o interni ad aree di verde attrezzato, possono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento del tipo forato, sì da consentire la permeabilità alle acque piovane e l'inerbimento negli spazi dei fori.
12. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 1,00.
13. I percorsi e le aree pedonali di progetto dovranno essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
14. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con incremento dei livelli locali di illuminazione serale, per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
15. In parchi e giardini dotati di aree attrezzate per il gioco i percorsi ciclo-pedonali e le piste ciclabili devono essere preferibilmente separati.
16. La superficie dei percorsi pedonali deve essere antisdrucchiolevole, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la sede stradale; in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento tra l'uno e l'altra (realizzata con lo stesso materiale trattato diversamente, es. pietra bocciardata).
17. Le rampe pedonali devono essere pavimentate con lo stesso materiale antisdrucchiolevole e permeabile dei percorsi pedonali.
18. In parchi e giardini possono essere usati per la pavimentazione: legno, tartan, gomma (per le aree destinate al gioco), prato artificiale (ove ritenuto opportuno). Ogni variazione di materiale, se non coincide con una variazione di quota, deve essere segnata con l'interposizione di un elemento: cordolo di pietra locale o cls, lamina di acciaio in ambiti urbani, cordoli di legno in ambiti rurali. Le canalette sono di cemento (cls), pietra, acciottolato.

#### **art. 116. Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Lungo tutti gli edifici, da costruirsi ex novo, in fregio a spazi pubblici, dovrà essere costruito il marciapiede a cura e spese dei proprietari degli edifici stessi. Le nuove strade e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, dovranno essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.
3. I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o percorsi pedonali dovranno essere di tipo antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione stessa devono essere del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,5 e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.

4. Per l'accesso a spazi o a edifici pubblici e di uso pubblico, nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccordati con rampe al marciapiede.
5. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere la larghezza minima di ml 2,50 e dislivello non superiore a ml 0,15. Le pendenze del piano di calpestio e le altre sistemazioni devono rispondere alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi precedenti, a causa di oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. In particolare, le strade pubbliche dovranno, comunque, essere dotate di marciapiede, su almeno un lato, di minimo ml 1,50 di larghezza.
7. La pavimentazione dei passaggi pedonali e dei marciapiedi deve preferibilmente essere diversificata da quella della sede carrabile. In tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento tra l'uno e l'altra (realizzata con lo stesso materiale trattato diversamente, es. pietra bocciardata).
8. La pavimentazione deve essere integrata con le segnalazioni per gli ipovedenti, opportunamente inserite nel selciato e con gli scivoli per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In presenza di piante, la pavimentazione deve essere realizzata utilizzando le tecniche costruttive di drenaggio urbano per consentire l'afflusso delle acque meteoriche all'interno del sottosuolo occupato dalle radici.
9. I marciapiedi devono avere bordo continuo in pietra. Il piano del marciapiede deve avere una pendenza verso la strada del 2-2.5 %.
10. Gli scivoli di raccordo tra marciapiede e strada carrabile dovranno avere una pendenza non inferiore al 6% e non superiore al 15%.
11. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, preferibilmente, gradini o ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede.
12. Sui marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale.
13. Sui passaggi pedonali e sui marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, alberi, fioriere, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.), cassette postali, cabine attesa autobus, W.C. pubblici, armadietti tecnologici, ecc.. Sono fatte salve, ove applicabili, le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
14. Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici, cabine telefoniche, arredi pubblicitari, edicole, chioschi, dehors.
15. Le pavimentazioni storiche e i caratteristici percorsi gradinati (sistema delle scalinate), ecc. devono essere mantenute, restaurate e integrate nei pezzi mancanti facendo ricorso ai materiali e alle tecniche tradizionali.
16. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

17. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne devono rispondere a requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente, senza costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale. Pertanto, dovranno essere collocati in modo da non creare intralcio al transito dei pedoni e comunque in modo che rimanga uno spazio utile non inferiore a 0,90 m. Essi devono essere realizzati in numero, posizione e forma tali da risultare fruibili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.
18. Si applicano, per gli aspetti compatibili, le previsioni e gli obiettivi prestazionali definiti per portici, piazze e aree pedonalizzate.

**art. 117. Passi carrai ed uscite per autorimesse**

1. L'accesso veicolare alle aree di pertinenza delle costruzioni ed alle aree di parcheggio è consentito tramite passi carrai; la loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione, previo assenso dell'Ente gestore delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle norme dettate dal Codice della Strada, dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione e dal Piano Generale del Traffico Urbano nonché dal presente Regolamento.
2. Nel caso in cui la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrai può essere concesso se giustificato da esigenze di viabilità interna o esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari dovrà avvenire dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Nella realizzazione delle uscite dei passi carrai verso il suolo pubblico, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità, ferma restando la distanza minima di ml 12,00 delle predette uscite dagli angoli delle strade, e di ml 50,00 dalle curve, salvo situazioni di comprovata impossibilità, dovuta alla particolare geometria del lotto interessato.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carraio non deve essere inferiore a ml 3,00. Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, e dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti (carri e autocarri) attraverso un passo carraio di almeno ml 3,50.
5. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia in caso di loro modifica, gli stessi dovranno essere adeguati alla presente norma. Sono ammesse deroghe nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie.
6. Nei casi in cui la riconversione, o l'eventuale modifica della tipologia produttiva o di vendita di un immobile terziario o produttivo, ovvero il subentro di attività lavorative comportino un maggiore impatto sul traffico di autovetture o mezzi pesanti si determina la necessità di adeguare le aperture dei passi carrai esistenti alle previsioni del presente regolamento. Sono ammesse deroghe nei casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti in contesti di riconosciuto valore storico-identitario.
7. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi pertinenziali e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o situati a livello inferiore a quello di accesso, è pari a ml 5,00 al netto dello spazio del marciapiede pubblico.
8. I manufatti destinati al ricovero dei veicoli e le eventuali rampe di accesso devono essere rispondenti alla vigente normativa di prevenzione incendi.
9. È ammesso l'accesso agli spazi destinati al ricovero degli autoveicoli tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata; gli spazi di attesa antistanti il

dispositivo di prelevamento

10. meccanizzati delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non comportare ostacolo ai flussi di traffico veicolare sulla pubblica via.
11. I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto dovranno essere possibilmente dotati di adeguati spazi di attesa, disposti tra l'accesso dalla strada pubblica e l'inizio della rampa, dimensionati in maniera tale da evitare ripercussioni sul traffico veicolare.
12. Qualora, nel caso di interventi su edifici esistenti, i cancelli o le porte di accesso veicolare prospettino direttamente sulla pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di ingresso/uscita dei veicoli, gli stessi dovranno essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di dispositivi atti a garantire la sicurezza degli utenti della strada (specchi, telecamere, ecc.).

#### **art. 118. Rete e impianti per la pubblica illuminazione**

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni della L.R.C. 12/2002. Per tutto quanto non specificato dal presente Regolamento si rimanda alle previsioni della citata legge e ad ogni altra previsioni normativa e regolamentare di settore.
2. Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano sia diurno sia notturno, senza prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano, aumentando l'interesse delle emergenze con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
3. Nel centro urbano l'impianto deve essere caratterizzato da un'illuminazione gradevole e rappresentativa, tale da favorire la socializzazione e l'uso funzionale e ricreativo degli spazi aperti, nonché la confortevole ed efficace visione degli edifici di particolare pregio. Particolare cura va posta nella scelta dei corpi illuminanti che dovranno essere realizzati con forma e materiale compatibile con la storicità dei luoghi, evitando tuttavia elementi in stile. Per tracciati stretti fra le case del centro cittadino si suggerisce l'utilizzo di apparecchi sottogronda del tipo a proiettori con ottica asimmetrica completamente schermata posta con vetro piano orizzontale. Tali apparecchi si adattano alla continuità morfologico - architettonica del tessuto edilizio e meglio si perdono nei dettagli visivi che determinano una demarcazione luminosa degli edifici che si affacciano sul tratto viario. Ulteriori differenziazioni di dettaglio potranno essere introdotte a seconda dei colori degli edifici e del tracciato viario pedonale e stradale secondario.
4. Le zone residenziali devono essere caratterizzate da un'illuminazione che provveda alla sicurezza delle persone, che permetta un facile orientamento e riconoscimento degli ostacoli sui percorsi carrabili, ciclabili e pedonali e che crei un'atmosfera gradevole, favorendo l'uso degli spazi collettivi. Negli interventi di nuova urbanizzazione si dovrà predisporre un progetto di pubblica illuminazione unitario ed omogeneo nel rispetto delle norme del PIC.
5. Le aree verdi pubbliche e private devono avere un'illuminazione ridotta al minimo indispensabile per contenere l'impatto ambientale degli impianti, ma in ogni caso devono assicurare i requisiti di sicurezza delle persone. I centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato dalla chioma.
6. La realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica dovrà rispettare i principi di ecosostenibilità e risparmio energetico. In questo senso andranno preferibilmente utilizzati non solo apparecchi e dispositivi volti all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, ma dovranno essere

predisposti opportuni sistemi di regolazione dell'intensità luminosa durante l'arco di tempo di utilizzo degli apparecchi illuminanti.

7. Per le specifiche prescrizioni si rimanda alla Parte III – Norme speciali, Titolo I, Capo I del presente RUEC.

**art. 119. Norme per il collocamento delle intercapedini, griglie o simili lungo le vie o piazze pubbliche**

1. Ai fini del presente regolamento è definita "intercapedine" lo spazio, anche in parte coperto, situato sotto il livello del suolo, compreso tra il muro perimetrale della costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante. L'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Quando le intercapedini sono posizionate in fregio al piano stradale di vie o spazi pubblici o gravati da servitù di uso pubblico sono soggette a concessione comunale, con pagamento della proporzionale tassa per l'occupazione di suolo pubblico.
3. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
4. Per collocare sul piano stradale assoggettato ad uso pubblico griglie in ferro o altre opere al fine di areare o illuminare locali posti sotto il livello stradale, ovvero per realizzare intercapedini a servizio di locali interrati
5. o seminterrati, l'interessato deve fornirsi della prescritta autorizzazione e/o concessione amministrativa e conformarsi a tutte le norme vigenti in materia di strade e del presente regolamento.
6. Il Comune può rigettare la richiesta per motivate ragioni di ordine estetico o per l'esistenza di controindicazioni per ragioni di sicurezza, in primo luogo idraulica.
7. La concessione è rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi, è revocabile o modificabile per sopravvenute esigenze pubbliche senza alcun indennizzo ed è rilasciata subordinatamente all'apposita dichiarazione, manlevatoria per il Comune, di assunzione di responsabilità da parte del concessionario per tutti i danni, sia al suolo pubblico che a terzi od a cose, in dipendenza del loro collocamento.
8. Il concessionario è altresì responsabile di tutti i danni e gli inconvenienti che possono comunque derivare al suolo stradale, alle proprietà private poste nel sottosuolo, ai pedoni in dipendenza di inconvenienti connessi alla cattiva esecuzione e/o manutenzione di intercapedini, griglie ed opere comunque a servizio di locali interrati o seminterrati.
9. Il concessionario ha l'obbligo di mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali, le griglie e/o altre coperture dell'intercapedine e/o dei locali posti nel sottosuolo, in modo che siano sempre atti a reggere il terreno stradale, nonché ad eseguire a sue esclusive cure e spese tutti quei lavori ed opere che a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, siano ritenuti indispensabili in conseguenza di variazione, per qualsiasi esigenza da essa decisa, della livelletta del suolo stradale circostante o della pavimentazione sovrapposta.
10. Il concessionario nulla potrà pretendere dal Comune per eventuali infiltrazioni di acqua, di umidità dal suolo stradale, dai condotti immondi o dai lavori sulla sede stradale, né per eventuali variazioni alla forma o struttura della pavimentazione cui è sottoposta l'intercapedine o il locale interrato.
11. In caso, invece, di concessione d'uso del sottosuolo il Comune non è in nessun caso responsabile per eventuali danni occorsi a persone o cose a seguito di allagamenti e di qualsiasi altro evento calamitoso.

12. A fronte di manifesti inconvenienti, inoltre, la concessione d'uso del sottosuolo pubblico può essere revocata.

**art. 120. Tende e tendoni parasole su suolo pubblico**

1. L'installazione di tende e tendoni parasole a servizio di attività che prospettano su suolo pubblico o privato con servitù di uso pubblico dovrà essere autorizzata dagli uffici competenti nel rispetto dell'apposito regolamento comunale vigente.

**art. 121. Servitù pubbliche sui fronti delle costruzioni**

1. Il Comune può, previo avviso ai proprietari e senza indennizzo alcuno, apporre o far apporre sui prospetti degli edifici privati, o di altri manufatti realizzati su suolo pubblico o privato, targhe della toponomastica urbana; piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradale, mensole di sostegno murate sui prospetti a supporto di apparecchi illuminanti per la pubblica illuminazione, ganci di ancoraggio e occhielli di sostegno di funi e cavi elettrici della pubblica illuminazione e di altri impianti tecnologici di interesse pubblico, cassette di derivazione, fotocellule, telecamere e quant'altro sia ritenuto necessario dalla civica amministrazione ai fini della sicurezza urbana, nonché altre parti tecnologiche di impianti di pubblica utilità quali sostegni per impianti di pubblici servizi, oltreché lapidi e fregi decorativi, cartelli indicatori dei pubblici servizi, orologi ed avvisatori stradali ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.
2. Gli elementi di cui sopra non devono compromettere la sicurezza statica dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni né costituire barriera visiva di disturbo del traffico, non devono costituire barriera architettonica o percettiva per persone con disabilità motorie o sensoriali; devono essere inseriti in modo rispettoso dell'estetica e del decoro urbano e non creare situazioni di squilibrio luminoso.
3. Nelle nuove costruzioni, per l'attuazione di quanto sopra, il Comune può imporre ai proprietari la predisposizione di tutti gli accorgimenti tecnici atti ad assicurare il miglior esito funzionale ed estetico delle installazioni.
4. I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di non rimuovere le cose oggetto della predetta servitù, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.
5. La manutenzione delle installazioni di cui al comma 1 è a carico del Comune o degli altri enti installatori, qualora debitamente autorizzati dal Comune.

**art. 122. Chioschi e dehors su suolo pubblico**

1. I chioschi ed i dehors sono strutture temporanee, sia a carattere estivo sia a carattere invernale, facilmente rimovibili, che delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.
2. Essendo destinati a far fronte a specifiche esigenze temporanee dei pubblici esercizi, i chioschi ed i dehors non devono comportare modificazioni permanenti dei luoghi in cui si collocano.
3. I chioschi ed i dehors devono rispettare i parametri e le prescrizioni riportate nell'apposito regolamento comunale.
4. La realizzazione di queste strutture, ferme restando tutte le normative di settore da applicare e le autorizzazioni amministrative ed i pareri da conseguire (es. autorizzazione paesaggistica, igienico/sanitaria, parere strade e viabilità, ecc.), è soggetta al rilascio di idoneo titolo

abilitativo.

**art. 123. Recinzioni fronteggianti gli spazi pubblici**

1. Le aree fronteggianti strade e piazze aperte al pubblico transito possono essere delimitate mediante recinzioni, le quali devono avere aspetto decoroso e consono all'ambiente, nonché rispettare tutte le norme degli strumenti urbanistici, quelle relative alle distanze dal ciglio stradale e dalle curve, quelle sulla visibilità stradale richiesta dai soggetti responsabili della gestione della strada e della sicurezza della circolazione.
2. Le recinzioni e i muri di cinta non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Il Comune, in sede di rilascio o di perfezionamento dell'efficacia dei titoli abilitativi edilizi, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale, in particolare per il mantenimento delle vedute panoramiche.
3. È facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare su strada o spazio pubblico:
4. il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia;
5. il ricorso a nuova tipologia, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona.
6. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono aprirsi all'interno della proprietà, essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, in buone condizioni di visibilità, fuori della sede stradale.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e d'apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura, oltreché segnalate e ben visibili. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione e protezione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
8. Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, non devono sporgere su suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico.
9. I manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere oltre i limiti consentiti dall'art. 164
10. Le recinzioni non potranno in alcun modo essere costituite da materiali improvvisati, e comunque, eterogenei tra loro, così che l'Amministrazione comunale potrà imporre la rimozione.
11. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni del Codice della strada in merito alle distanze di protezione, le recinzioni devono essere di aspetto decoroso e non invasive con l'ambiente circostante e mitigarne l'impatto visivo.
12. Per gli spazi in prossimità di strade, è prescritto che la parte a "giorno" abbia disegno tale da non comportare limitazioni alla visibilità.
13. Le aree private non recintate in corrispondenza del limite di proprietà con spazi pubblici dovranno contenere idonee segnalazioni di tale limite.
14. Per le caratteristiche costruttive si rimanda all'art. 171 del presente RUEC.

**CAPO II - SPAZIO APERTO PRIVATO**

**art. 124. Spazi scoperti negli edifici e cortili**

1. Gli spazi scoperti devono essere sistemati in prevalenza a verde e pavimentati solo parzialmente in modo da comportare impermeabilizzazioni complessive non superiori a quelle previste dal PUC per ogni componente e sub-componente territoriale.

2. È ammessa la realizzazione di rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o parcheggi e sistemazioni pedonali ovvero la realizzazione di interventi pertinenziali.
3. Ove vi sia la possibilità, negli spazi scoperti di pertinenza condominiali e/o comuni a più edifici, si dovranno riservare idonei spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti in relazione alla tipologia di raccolta in essere (porta a porta, a domicilio, di prossimità, ecc.), con le caratteristiche previste all'art. 106 del presente regolamento.
4. È consentito installare scale anti-incendio, ascensori o piattaforme elevatrici preferibilmente nelle corti secondarie, in cavedi e chiostrine, accostati alle parti edilizie di minor pregio architettonico, avendo cura di non impegnare i coni ottici degli androni e i corridoi di ingresso principali.
5. Negli spazi aperti di pertinenza delle emergenze storico-architettoniche, in quanto elementi che partecipano alla loro definizione, si deve garantire la conservazione delle relazioni stabilite con gli edifici, la configurazione, le specie botaniche, gli arredi, le pavimentazioni. Conservare e mantenere in buono stato le pavimentazioni originarie di corti, chiostrine e cavedi, sostituendo solo gli elementi non più riparabili con altri aventi medesima forma, materiale e colore.
6. Realizzare le eventuali partizioni delle aie con modalità e materiali adatti alle caratteristiche del paesaggio rurale circostante.
7. Conservare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico; operare sostituzioni puntuali dei soli alberi, arbusti e piante compromessi, mantenendo le specie originarie, nel rispetto del presente Regolamento.
8. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai commi seguenti.
9. I cortili sono aree interne ai fabbricati, scoperte ma completamente circondate da fronti di costruzioni. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde, laddove possibile, anche tramite l'eliminazione di muri di confine di cortili adiacenti, originariamente unitari.
10. Le pavimentazioni devono avere adeguata pendenza verso griglie di raccolta per consentire il rapido deflusso delle acque meteoriche; per quelli sistemati a verde, deve essere garantito comunque lo smaltimento delle acque piovane e lungo il perimetro deve essere prevista una fascia pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,00 per consentire l'agevole transito anche a persone diversamente abili.  
È prevista la conservazione di pavimentazioni degli androni, delle corti e dei cortili in basolati, battuti, cocciopesti, ammattonati. Per l'ambito storico identitario i piani di recupero prescrivono i materiali della tradizione più idonei al contesto.
11. Al fine di mantenere i requisiti di agibilità delle unità prospettanti sui cortili ne è vietata la copertura totale o parziale di essi allorché faccia venire meno il rispetto dei requisiti regolamentari minimi in tema di salubrità, di aerazione e di illuminazione dei locali di dette unità, in rapporto alla loro legittima destinazione d'uso.
12. In tutti i cortili è consentita l'installazione di ascensori per l'accessibilità verticale alle unità dei piani superiori e l'abbattimento delle barriere architettoniche, anche in deroga alle norme relative alle distanze. La installazione di detti impianti è considerata opera di adeguamento tecnologico, come tale volumetricamente non computabile, ed è obbligatoria in ipotesi di esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti che ne sono privi.
13. È altresì consentita l'installazione di scale di emergenza, da progettare e realizzare tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e del contesto circostante; tali scale, se realizzate senza chiusura laterale, non vengono

comutate nel conteggio degli indici di edificabilità e possono essere collocate a distanza non inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà ed a distanza non inferiore a m 3,00 da pareti finestrate.

14. L'utilizzo dei cortili degli edifici deve avvenire con modalità tali da minimizzare le emissioni dei veicoli motorizzati e in particolare la loro concentrazione nell'aria, nonché incentivare la sosta dei veicoli a minore impatto ambientale. Durante la sosta i veicoli devono avere il motore spento. È fatto divieto di tenere il motore acceso allo scopo di mantenere in funzione l'impianto di condizionamento d'aria nei veicoli. In tutti i cortili (esistenti o di nuova edificazione) deve essere consentita la sosta delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile. Non si applica ogni contraria deliberazione assembleare ovvero disposizione contenuta nei regolamenti condominiali.

#### **art. 125. Giardini privati**

1. Il giardino è un luogo aperto preposto alla coltivazione di piante da frutto, da fiore o da arredamento.
2. È vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico colturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili con il suddetto contesto.
3. Le superfici pavimentate andranno realizzate in materiale lapideo e/o ceramico. È in ogni caso vietato l'utilizzo di asfalti e manti bituminosi.

#### **art. 126. Strade private**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è assoggettata al rilascio preventivo dei prescritti titoli abilitativi edilizio e paesaggistico ed all'autorizzazione del Comando di Polizia Locale. La sede stradale deve essere dimensionata ed illuminata secondo le prescrizioni del vigente Codice della Strada, nonché pavimentata con materiali idonei al transito veicolare e, prima della sua apertura, sarà stipulata specifica convenzione per la costituzione della servitù a favore del Comune e la definizione degli oneri a carico dei privati proprietari.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - alla pavimentazione ed illuminazione delle stesse;
  - alla manutenzione ordinaria e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
  - alla manutenzione straordinaria volta a garantire la piena efficienza delle aree di sedime e del manto stradale;
  - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Qualora non destinati al pubblico transito, strade e viali privati devono essere muniti di idonea segnaletica e di sistema che ne consenta l'accesso ai soli aventi titolo; strade e viali devono adattarsi alla configurazione del suolo e mantenuti in buono stato manutentivo, con idonei sistemi di illuminazione e di raccolta e smaltimento delle acque piovane, di cui è vietata l'immissione verso la carreggiata pubblica.
4. La dimensione della sezione stradale non deve essere superiore a 3 m.

5. L'intersezione con le strade o gli spazi pubblici va in ogni caso adeguatamente segnalata e deve essere raccordata agli esistenti marciapiedi secondo le prescrizioni contenute nel presente Regolamento in tema di eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **art. 127. Numerazione civica**

1. Ogni accesso che, dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio, nel rispetto delle prescrizioni del D.P.R. 30 maggio 1989 n. 223.
2. Il numero civico deve essere realizzato secondo sagoma e forma definite dal Comune, e deve essere collocato al lato della porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), in posizione ben visibile, ad un'altezza compresa tra i 2 ed i 3 metri.
3. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore, dietro pagamento del relativo importo, ed è tenuto ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione stabilita.
4. Nel caso in cui l'indicatore risulti danneggiato o poco visibile, il proprietario ha l'obbligo di ripristinarlo.
5. Nei casi di demolizione di fabbricati, o di soppressione di porte di accesso dalla pubblica via il proprietario, a demolizione o soppressione avvenuta, deve dare comunicazione al Comune del numero o dei numerici civici che verranno aboliti.
6. Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi vani d'ingresso in fabbricati esistenti, i proprietari devono fare richiesta al Comune, di attribuzione dei numeri civici, da collocarsi in corrispondenza dei vani di ingresso dei predetti fabbricati.

### **CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

#### **art. 128. Definizione, componenti, obiettivi per le aree verdi**

1. Nell'attuazione del presente regolamento, in particolare per le aree pubbliche e di uso pubblico e per gli elementi della rete ecologica, dovranno essere salvaguardati l'esistente dotazione arborea/arbustiva e la percentuale di permeabilità.
2. Il presente capo potrà integrarsi e coordinarsi con il Piano del Verde e il Regolamento del Verde.
3. Nell'attuazione del presente regolamento è promossa la creazione di un diffuso e qualificato sistema di aree verdi all'interno del territorio urbano.
4. Negli interventi di riqualificazione delle aree a verde pubblico/privato le prestazioni richieste sono di seguito elencate ed articolate per temi:

#### **Connessione ecologica**

- Incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate;
- accrescere le potenzialità ambientali ed ecologiche delle aree interessate;
- considerare la vegetazione come parte integrante del progetto, studiandone la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo;
- trattare con opportuni accorgimenti le parti che hanno una funzione fondamentale di mitigazione ambientale (protettiva da fonti di inquinamento acustico e atmosferico) o realizzate per la sicurezza idraulica (bacini di laminazione);
- scegliere specie vegetali adatte allo scopo, adottare criteri di progettazione che rendano

compatibili le forme di fruizione, creare le condizioni per una manutenzione agevole;

- ogni volta che è possibile, gli interventi devono garantire un incremento della superficie permeabile;
- nella progettazione dovranno essere, ove possibile, rispettati i piani originali di campagna evitando scortichi o riporti inutili.

#### **Sicurezza e comfort degli utenti**

- Prevedere l'ubicazione delle strutture atte a garantire il presidio delle aree verdi (sfruttando sempre, quando presenti, gli edifici preesistenti) destinandole ad attività di interesse collettivo: culturali, associative, ricreative e/o connesse alla somministrazione di alimenti e bevande;
- prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;
- progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni, biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta. Nel caso di percorsi ciclabili progettare la separazione dei flussi e la specializzazione dei percorsi;
- garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.

#### **Accessibilità, molteplicità degli usi**

- Prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area verde, connettendo con piste ciclabili e percorsi pedonali le altre aree pubbliche o di uso pubblico (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni, ecc.) presenti nell'intorno;
- posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere le fermate del trasporto pubblico;
- prevedere (ove possibile) la presenza di uno spazio per la fermata del trasporto pubblico;
- prevedere (ove possibile) la presenza di un parcheggio pubblico sul margine dell'area o nelle sue vicinanze;
- garantire l'accessibilità a tutti gli utenti eliminando barriere per portatori di handicap;
- progettare il limite valutando le necessità di separazione o di integrazione rispetto al contesto;
- articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali; progettare attentamente la composizione di attrezzature e superfici destinate ai diversi usi, valutando i gradi di compatibilità, separando ove necessario (con gli opportuni accorgimenti) e integrando ovunque possibile;
- collocare e attrezzare le aree per lo sport libero in modo da non disturbare le altre attività e da renderne possibili usi autonomi;
- collocare le aree per il gioco dei bambini in spazi facilmente sorvegliabili, protetti dal traffico, dal rumore e dal caldo, adeguatamente alberati e attrezzati rispetto ai diversi tipi di utenza previsti.

#### **Controllo del microclima urbano e condizioni di permeabilità**

Per garantire all'insediamento adeguate condizioni di comfort ambientale e la mitigazione dagli

inquinamenti, la progettazione dei manufatti deve essere integrata con quella degli spazi verdi, con riguardo a tutte le funzioni che le masse arboree e arbustive possono svolgere.

Al fine della regolazione del microclima esterno:

- controllare i picchi di temperatura estivi sfruttando la funzione refrigerante connessa all'evapotraspirazione della vegetazione;
- controllare, nel periodo estivo, la radiazione solare diretta sugli edifici mediante l'ombreggiamento. Al fine di perseguire le migliori condizioni d'habitat locale:
- garantire l'abbattimento delle sostanze inquinanti attraverso la creazione di zone verdi di filtro;
- ombreggiare le zone a parcheggio con la piantumazione di alberi;
- evitare la frammentazione perseguendo la contiguità ecologica fra verde di pertinenza degli edifici, verde pubblico o d'uso pubblico ed eventuali aree verdi presenti nell'immediato intorno del sito;
- promuovere la funzione estetica e ricreativa del verde, attraverso la corretta localizzazione delle nuove aree;
- per interventi che investono ampie superfici (aree pedonali, spazi per la sosta automobilistica) devono essere ridotte al minimo.

#### **art. 129. Prescrizioni per la progettazione del verde**

1. Con l'attuazione di questo regolamento parte integrante di ogni progetto edilizio o di trasformazione urbana sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle specie e di tutte le opere di sistemazione esterna.
2. I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
3. Per le alberature presenti in tutti i progetti dovrà essere presentata una planimetria con indicate la specie e la circonferenza relativa ad ogni essenza, corredata da documentazione fotografica.
4. Nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finitime a zone residenziali, ricettive, commerciali e direzionali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce arboreo/arbustive ad alta densità con funzione di isolamento e filtro, di profondità non inferiore ai 6 metri.
5. Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e nelle aree verdi attrezzate, debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche. Gli stessi interventi manutentivi del verde privato, in generale, devono impedire lo sviluppo delle fronde alberate sul suolo pubblico oltre il confine di proprietà. L'Ufficio Tecnico Comunale competente potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico abilitato esperto in materia (dottore agronomo o dottore forestale), ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.
6. I progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni, i progetti soggetti a strumento urbanistico attuativo (permessi per costruire, SCIA che modifica lo stato o la sistemazione delle aree esterne ai fabbricati esistenti; interventi di edilizia privata inerenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria; viabilità e parcheggi con alberature nuove o esistenti, sistemazione di aree esterne di pertinenza di strutture ricettive o commerciali) sono corredati da un progetto

di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato e iscritto al competente Ordine e Collegio professionale (ordine dottori agronomi e dottore forestali, collegio periti agrari o periti agrari laureati).

7. Le nuove alberature previste dovranno essere disposte in modo da creare dagli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
8. La scelta delle specie arboree ed arbustive da mettere a dimora andrà effettuata con competenza, andranno predilette le specie autoctone e si dovranno inoltre tenere in considerazione anche le specie allergeniche.
9. Per quanto riguarda le specie esotiche possono essere utilizzate esclusivamente all'interno di aree verdi urbane quali elementi ornamentali e comunque da non prediligersi quali elementi da applicare diffusamente sul territorio.
10. Le distanze delle nuove alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art. 892 del Codice Civile.

#### **art. 130. Interventi sul verde pubblico comunale**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul verde pubblico comunale sono eseguiti nel rispetto delle norme di buona tecnica agronomica e arboricoltura e dei criteri e delle prescrizioni stabiliti nel presente regolamento.
2. Il comune garantisce la gestione e la manutenzione del verde pubblico allo scopo di massimizzarne la funzione estetica, ricreativa, paesaggistica, ecologica, igienica sanitaria.
3. L'approvazione di progetti di riqualificazione urbani o di interventi sul territorio che compromettono il verde esistente (abbattimento di alberature o manomissione di aree verdi) è proceduta da una motivata proposta del settore competente, della preventiva informazione alla cittadinanza interessata, accompagnata dal progetto dello stato modificato. Il progetto deve comprendere un proporzionato miglioramento qualitativo del verde penalizzato dall'intervento; l'intervento compensativo può essere programmato ed eseguito anche per la riqualificazione di un appezzamento del verde limitrofo, Fatti salvi i casi di pericolo imminente o di forza maggiore, gli abbattimenti sono eseguiti trascorsi almeno 30 giorni dalla suddetta informativa.

#### **art. 131. Interventi sulle aree private**

1. I proprietari di aree private o di zone in presenza di alberature, provvedono alla manutenzione della vegetazione che riduce la fruizione e la visibilità delle aree o strutture pubbliche, o che risultano di pregiudizio all'incolumità pubblica.
2. I proprietari di aree incolte provvedono periodicamente alla loro manutenzione mediante sfalcio delle vegetazioni indesiderate e all'asportazione dei rifiuti, al fine di prevenire proliferazione di animali pericolosi per la salute e per l'igiene pubblica. Tale obbligo si applica solo nelle aree del centro abitato (così come definito dal Codice della Strada) e ad una fascia di metri 2,50 lungo i confini delle restanti aree.
3. In caso di inosservanza dell'obbligo di cui al presente articolo, il Comune diffida i proprietari di provvedere entro un congruo termine; in caso di ulteriore inosservanza, si applicano le sanzioni previste dal regolamento

#### **art. 132. Abbattimento di alberature**

1. L'abbattimento di alberature è consentito solo nei casi comprovati di stretta necessità, quali:
  - a) Criticità fitostatiche: instabilità dell'albero dovuta ad alterazioni degli organi di sostegno (apparato radicale, colletto, fusto e branche principali) che comportano rischi per la

- pubblica incolumità;
- b) Criticità fitosanitarie: alberature in stato vegetativo o fitosanitario irrimediabilmente compromesso;
  - c) Alberature che causano danni documentati a manufatti, strutture edili o sottoservizi;
  - d) Necessità documentata di effettuare lavori edili irrinunciabili che compromettono la stabilità o la vita delle piante;
  - e) Ostacolo al normale deflusso delle acque;
  - f) Nei casi di contrasto con le norme del codice della strada o di altra legislazione vigente;
  - g) Nei casi di nuova progettazione degli spazi verdi, quali: diradamenti necessari alla sopravvivenza di gruppi arborei troppo fitti o miranti ad una riqualificazione paesaggistica del luogo, o sostituzione di scelte vegetazionali non idonee al sito, o cambio di destinazione d'uso dell'area.
2. Nei casi in cui non è evidente o agevolmente comprovabile lo stato di necessità al comma 1 il soggetto interessato può allegare alla domanda di abbattimento una perizia redatta da un tecnico abilitato che attesta lo stato di fatto e le eventuali soluzioni proponibili. In particolare, nei casi di cui allo stesso comma 1, lettera F), il settore Ambiente può autorizzare il riassetto delle alberature esistenti sulla base di un apposito progetto, redatto da un tecnico abilitato, ai solo fini di garantire la vita vegetativa delle piante e, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originale.
  3. La necessità di abbattere alberature e/o siepi esistenti sul suolo pubblico (viali alberati, aree verdi ecc.) da parte di privati per danni alle infrastrutture o edifici, esigenze di accessi carrai o per disabili deve essere da questi documentata mediante relazione tecnica, redatta da tecnico abilitato. L'abbattimento può essere eseguito dagli uffici competenti del Comune o dai privati previa autorizzazione del Comune. Ogni esemplare dovrà essere sostituito a cura e spese del privato in aree verdi pubbliche indicate dal Comune.
  4. Nel caso di interventi, opere o lavori pubblici durante l'esecuzione dei quali si rende necessario l'abbattimento di alberature e/o siepi questo dovrà comunque essere preventivamente autorizzato dal Comune ed eseguito dal richiedente. Anche in questo caso dovrà essere prevista la ripiantumazione degli esemplari abbattuti in aree verdi pubbliche indicate dal Comune con oneri a carico del richiedente.
  5. Gli alberi abbattuti sono sostituiti, con altri alberi o cespugli, salvo quando la sostituzione è impossibile o inattuabile a causa della elevata densità arborea, della carenza di spazio o della mancanza di condizioni idonee. In tal caso, qualora si tratti di alberature ubicate in aree demaniali od appartenenti al patrimonio indisponibile di enti pubblici, la sostituzione degli alberi avviene in aree di proprietà comunale, possibilmente nelle vicinanze della zona interessata all'abbattimento, secondo le indicazioni dell'ufficio comunale competenze in merito alla scelta del luogo, alle tecniche agronomiche più opportune ed alla qualità degli alberi. Le piante poste a sostituzione devono costituire, a maturità, un volume di chioma superiore rispetto a quello delle piante abbattute.
  6. L'abbattimento di alberature in aree private o aree di proprietà di Enti pubblici diversi dal Comune è ammesso, previa C.I.L.A., in caso di prioritarie motivazioni di incolumità pubblica, in caso di morte della pianta e di accertati danni agli edifici o alle infrastrutture circostanti con comunicazione scritta. È ammesso altresì in caso di grave patologia, non altrimenti sanabile, sulla base della relazione di un tecnico abilitato. In ogni caso, per non perdere la consistenza del patrimonio arboreo, all'abbattimento dovrà seguire una sostituzione compensativa da mettere a dimora anche in area verde pubblica indicata dal Comune.
  7. La domanda di abbattimento è corredata da documentazione fotografica e da una planimetria

atta a localizzare l'intervento. La domanda deve attestare il rispetto di tutte le prescrizioni e i principi di cui al presente regolamento; in particolare riporta le motivazioni che giustificano l'abbattimento e le modalità di sostituzione dell'alberatura, da effettuarsi entro 18 mesi dalla data di presentazione della istanza.

**art. 133. Disciplina delle potature**

1. Gli interventi di potatura sulle alberature di proprietà pubblica sono soggette al parere preventivo dell'UTC, Responsabile dell'ambiente.
2. Gli interventi di potatura debbono essere mirati a risanare, a contenere o a riformare le chiome degli alberi e degli arbusti, senza comprometterne l'assetto strutturale, la stabilità e lo sviluppo futuro, rispettando per quanto possibile la sua ramificazione naturale.
3. La tecnica di potatura più corretta ed ammissibile è quella comunemente indicata come "Natural Target Pruning", che si basa sulle capacità naturali degli alberi di produrre un callo cicatriziale efficiente a seguito del taglio. La tecnica si basa sul rispetto della cd. costolatura o ruga della corteccia e del collare del ramo (rigonfiamento che spesso si nota alla base del ramo o della branca in posizione inferiore): solo basandosi su queste due strutture è possibile stabilire le corrette posizioni e direzioni di taglio in rapporto all'angolo che la branca o il ramo formano con il tronco.
4. I tagli di potatura, salvo casi particolari legati alla biologia di alcune specie vegetali, dovranno essere realizzati nei periodi di stasi vegetativa evitando comunque il periodo di nidificazione attiva degli uccelli.
5. Possono essere esclusi dalle suddette norme gli alberi assoggettati in passato a potature drastiche, per i quali si rendano necessari interventi di contenimento e di regolarizzazione dello sviluppo della ramificazione, nonché le potature di rami e branche che, rotti o indeboliti da fattori esogeni (agenti atmosferici) o endogeni (patologie), risultano pericolosi per la pubblica incolumità. In tal caso, per quanto riguarda le alberature di proprietà comunale, dovranno essere inseriti in un piano organico di sostituzione poliennale.
6. Gli interventi di potatura possono così sintetizzarsi:
  - potatura di rimonda
  - potatura di contenimento o di ritorno
  - capitozzatura
  - potatura di risanamento o di riforma o di bonifica,
  - potatura di allevamento
  - potatura d'impianto
  - potatura su palmizi
7. Le operazioni di potatura dovranno essere effettuate nei seguenti periodi:
  - per le specie decidue, nel solo periodo autunno/inverno (1 novembre - 15 marzo);
  - per le specie sempreverdi, nei soli periodi di riposo vegetativo (15 dicembre - 28 febbraio, 15 luglio - 20 agosto);
  - per i lecci in un periodo compreso tra 1 aprile e 15 giugno;
  - per i palmizi in un periodo indicato tra marzo e settembre;
  - per tutte le specie, relativamente alle parti morte, tutto l'anno.

**art. 134. Area di pertinenza delle alberature**

1. Ai fini della tutela delle alberature pubbliche, entro l'area di pertinenza degli alberi viene di norma vietata ogni attività che arrechi danno al loro sviluppo e alla loro vitalità.
2. Viene definita "area di pertinenza" di un albero quella superficie di forma circolare avente per centro il fusto della pianta e di diametro le seguenti misure:
  - Arbusti, m. 0,5
  - Piante di terza grandezza (altezza <12 m), m. 2,0;
  - Piante di seconda grandezza (altezza 12-18 m), m. 3,0;
  - Piante di prima grandezza (altezza >18 m), m. 5,0.
3. All'interno delle aree di pertinenza sono vietate le seguenti attività:
  - versamento o iniezione di sostanze fitotossiche di qualunque composizione chimica ad esclusione dei presidi sanitari autorizzati;
  - combustione di sostanze di qualsiasi natura;
  - impermeabilizzazione con pavimentazioni o altre opere edilizie;
  - affissione diretta alle alberature o nell'area di pertinenza di cartelli, manifesti e simili;
  - riporto o ricarichi superficiali di terreno o qualsivoglia materiale, tali da determinare l'interramento del colletto;
  - asporto di terriccio;
  - installazione di impianti di illuminazione;
  - scavo di qualsiasi natura comportante la recisione dell'apparato radicale della pianta.

**art. 135. Affidamento e sponsorizzazione delle aree verdi**

1. Relativamente ad aree pubbliche per le quali i privati (persone fisiche o giuridiche) intendano migliorarne l'assetto a verde, l'Amministrazione ha la facoltà di affidare, loro previa specifica richiesta formale, la manutenzione delle aree a stesse e la gestione di servizi ad esse inerenti. In tal caso l'affidamento sarà regolato da una apposita autorizzazione e da un disciplinare predisposto dall'Amministrazione per ogni singolo caso e sottoscritto dalle parti.
2. L'Amministrazione, nel rispetto del par-conditio dei richiedenti, ha inoltre la facoltà di affidare la manutenzione di aree verdi, tipo concedendo in contropartita la facoltà di apposizione di logotipi identificativi o pubblicitari, nel rispetto del Regolamento per le Pubbliche Insegne e sentiti preventivamente gli Uffici competenti (Ufficio Tributi - Affissioni). Tali installazioni dovranno essere comunque regolamentate da specifici disciplinari e relative convenzioni da stilare per singolo caso.

**art. 136. Irrigazione del verde privato**

1. Gli impianti di irrigazione realizzati nelle aree a verde privato devono, ove possibile, utilizzare acque di raccolta piovana. Nel caso in cui utenti privati dovessero utilizzare impianti pubblici di acqua non potabile per l'irrigazione delle proprie aree a verde, fatte salve le necessarie autorizzazioni per l'allaccio alle condotte pubbliche, l'impiego delle acque necessarie dovrà essere improntato alla corretta gestione del patrimonio idrico, evitando nel modo più assoluto sprechi e somministrazioni sovrabbondanti le quali non determinano un vantaggio per il verde e, per contro, impoveriscono le risorse idriche, già esigue.

**art. 137. Giardini di interesse storico e documentale**

1. Il presente Regolamento persegue l'obiettivo di garantire la conservazione dei giardini di interesse storico e documentale curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate,

l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile per una corretta manutenzione. La fruizione pubblica deve essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

2. Gli interventi di manutenzione debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
3. È vietato danneggiare e abbattere alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico. Sono considerati tali gli alberi, anche isolati, che per età o dimensioni si configurano come rari esempi di maestosità e longevità. Lo stesso vale per alberi che hanno un preciso riferimento a eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico o culturale o a tradizioni locali.
4. Per la tutela di tali aree verdi è vietata la realizzazione di opere che modifichino la superficie verde o la quota di patrimonio arboreo radicato sull'area in misura superiore al 10%. Ciascuna operazione di manutenzione, conservazione, restauro e ripristino, deve tenere conto di tutti gli elementi caratterizzanti il parco o il giardino storico in cui si opera. Fatte salve le prescrizioni della Soprintendenza per le aree scoperte di pertinenza degli immobili di interesse storico vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e le relative competenze autorizzative, ogni intervento su proprietà private o su proprietà pubbliche, non eseguito direttamente dall'Ufficio Comunale competente, deve essere autorizzato. Durante la realizzazione di interventi edilizi che interagiscono con le aree verdi, indipendentemente dalla loro vicinanza agli alberi, dovranno essere adottate tutte le misure necessarie a salvaguardia del verde esistente e dette misure dovranno essere opportunamente precisate nel progetto edilizio.
5. Nelle aree scoperte di pertinenza degli immobili di interesse storico vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004:
  - 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 pietra lavica o cotto;
  - le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari, detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

#### **art. 138. Parchi urbani**

1. I parchi urbani sono spazi scoperti pubblici o di uso pubblico sistemati con prati, alberature, siepi, percorsi pedonali e ciclabili distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione, all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto la progettazione.
2. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e per la riorganizzazione di quelli esistenti sono:
  - definizione dei margini al fine di garantire protezione acustica e sicurezza;
  - individuazione degli accessi principali anche in relazione ai diversi collegamenti con la città;
  - partizioni degli spazi e delle attrezzature in funzione delle fasce di età;
  - presenza di prati fruibili per il gioco libero;
  - presenza di dislivelli del terreno, che articolino lo spazio e ne dilatino la percezione;
  - presenza di vegetazione per creare ombra, ambienti particolari e dare la possibilità di percepire il succedersi delle fasi vegetative e delle stagioni;

- presenza dell'acqua.
3. Per il migliore utilizzo di queste aree devono essere regolamentate le manifestazioni che comportino grandi concentrazioni di persone (festival, concerti musicali, ecc.), l'apertura al pubblico e la circolazione degli animali; deve essere vietato il transito dei veicoli (con la sola eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde o di servizio). I servizi devono osservare la normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prevedere attrezzature specifiche per l'uso da parte dei portatori di handicap.
  4. Le canalizzazioni devono essere interrate ed eseguite con speciale riguardo nei confronti del patrimonio vegetale esistente e dei suoi apparati radicali.
  5. È prevista la realizzazione di modeste costruzioni per ospitare i servizi necessari al parco (piscine pubbliche
  6. bagni pubblici, ecc).
  7. I servizi dovranno essere realizzati con materiali naturali e/o tradizionali (è consigliato l'uso di pietra, laterizio, legno, ferro, vetro, è vietato l'uso di calcestruzzo faccia vista).

#### **art. 139. Orti urbani e sociali**

1. Si definiscono orti urbani o sociali i piccoli appezzamenti destinati alla produzione di fiori, frutta e ortaggi per autoconsumo, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente.
2. La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ambientale e per la valorizzazione nell'utilizzo di prodotti biologici e di filiera corta. Le aree libere del centro urbano, sia pubbliche che private, possono essere utilizzate per la coltivazione di ortaggi e frutta. L'attuazione di tale iniziativa potrà valorizzare gli spazi incolti sottraendoli al degrado.
3. Il comune, al fine di dare la possibilità a famiglie, pensionati, scuole e associazioni di coltivare ortaggi e frutta e allo stesso tempo dar vita a piccoli insediamenti di orti urbani, procede all'individuazione delle aree di sua proprietà da poter destinare a "orto sociale".
4. Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:
  - superfici coltivabili;
  - elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali);
  - elementi di protezione/delimitazione (siepi, arbusti e cespugli, recinzioni, ecc.);
  - impianti di irrigazione/raccolta acque piovane; - percorsi di distribuzione interna;
  - aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.
5. Dovranno essere predisposti dispositivi tecnici di raccolta delle acque meteoriche e di captazione nel sottosuolo, dove consentito, e realizzati prima della concessione in uso degli orti.
6. Gli stalli possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività didattiche, di progetti di formazione lavoro per disoccupati e di progetti a sostegno della riabilitazione psicofisica.
7. Negli orti non sarà consentito rimanere nelle ore notturne, tenere animali da compagnia o da allevamento e accendere fuochi o braci.
8. Sulle aree non potranno essere svolte attività diverse dalla coltivazione.
9. Negli orti urbani per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti ("capanni" in legno) per il rimessaggio degli attrezzi e per il ricovero delle sementi, realizzati direttamente dall'amministrazione comunale.

10. I manufatti dovranno essere rimossi, e lo stato dei luoghi ripristinato, al cessare dell'attività ortiva.
11. La realizzazione dei "capanni" non dovrà comportare movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno.
12. Le recinzioni devono essere permeabili alla vista e non devono superare 1 m di altezza.
13. Inoltre, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
  - **prodotti commestibili e risparmio idrico:** per garantire la produzione di alimenti sani e di qualità vanno considerate con attenzione le caratteristiche iniziali di suolo, sottosuolo e aria. L'utilizzo di additivi chimici, nel suolo, nelle acque e nell'aria, anche se consentiti dalla normativa, deve essere quanto più limitato. Per il risparmio idrico va prevista l'autonomia idrica delle colonie di orti, accertando con controlli periodici che l'acqua utilizzata per l'irrigazione non sia inquinata.
  - **progettazione unitaria, cura e manutenzione:** per la formazione ordinata e la conduzione efficiente degli orti urbani occorre progettare unitariamente le aggregazioni dotandole delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività colturali e garantire una manutenzione continuativa delle parti comuni.
14. È facoltà dell'Amministrazione Comunale organizzare, nell'ambito delle aree verdi pubbliche esistenti e di progetto, orti urbani da affidare in uso ai richiedenti, anche a titolo oneroso, per una durata quinquennale. Al fine di tale affidamento saranno predisposti specifici bandi e graduatorie.

#### **art. 140. Censimento del verde ed informatizzazione dei risultati**

1. L'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla realizzazione in forma analitica del censimento delle aree di verde urbano ed extraurbano di proprietà e di gestione pubblica (Decreto Ministeriale 10/03/2020); detto censimento, realizzato su base informatizzata e attestata sul sistema GIS comunale, rappresenta lo strumento di riferimento per la programmazione della manutenzione e della pianificazione del verde.
2. Attraverso tale censimento l'Amministrazione pianifica i necessari interventi di miglioramento, di sostituzione, di integrazione degli spazi verdi al fine di conseguire i migliori risultati possibili in merito all'abbattimento degli inquinanti. Fornisce al tempo stesso indicazioni e/o prescrizioni ai soggetti privati, anche in sede di permesso a costruire, sulla più idonea sistemazione a verde degli spazi di nuova edificazione ovvero delle aree urbane o extraurbane oggetto di riqualificazione ed a qualunque finalità destinate.
3. Ogni 5 anni l'Amministrazione provvede all'aggiornamento del Censimento integrando le informazioni disponibili con quelle delle nuove aree verdi realizzate.

#### **art. 141. Sorveglianza e controllo aree verdi**

1. La sorveglianza e il controllo nelle aree verdi sono affidati al Comando di Polizia Municipale.

**TITOLO III - NORME PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI**  
**CAPO I - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**  
**A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

**art. 142. Impianti solari fotovoltaici**

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione, ai fini del rilascio del permesso di costruire, è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire coprire una potenza elettrica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.
2. Per i fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) inferiore a 100 mq la potenza elettrica minima da installare è di 5 kWp e pari ad almeno 10 kWp per fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) uguale o superiore a 100 mq
3. I pannelli fotovoltaici possono essere collocati in copertura o in facciata, fatte salve le disposizioni diverse per gli edifici sottoposti a vincoli ambientali e paesaggistici impartite dai soggetti istituzionalmente competenti. La collocazione deve essere tale da garantire la massima efficienza dell'impianto (esposizione a SUD, SUD-EST, SUD- OVEST) e la migliore integrazione all'edificio, preferendo quella strutturale, con i pannelli non giustapposti ma parte integrante della struttura e dell'architettura stessa dell'immobile.
4. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si ritengono soddisfatte nel caso di installazione di altro tipo di impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, purché abbia la stessa producibilità annua ottenibile con gli impianti fotovoltaici previsti.
5. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di altri impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, le prescrizioni contenute ai commi 1 e 2 del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

**art. 143. Integrazione per impianti solari termici e fotovoltaici**

1. È fatto obbligo di semi-integrare (quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie) o integrare (quando cioè l'impianto si sostituisce al componente edilizio) gli impianti a fonte rinnovabile agli elementi costruttivi degli edifici.
2. Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme di tutela del paesaggio, la realizzazione dovrà essere subordinata al parere vincolante dei soggetti istituzionalmente preposti alla tutela degli interessi coinvolti.
3. I collettori solari possono essere installati in facciata, su coperture piane e su falde inclinate, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.
4. Gli impianti su falda inclinata devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; i serbatoi di accumulo relativi ai collettori solari termici, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici. In ogni caso i serbatoi non possono essere collocati all'esterno degli edifici su coperture sia piane che inclinate.
5. I pannelli su coperture piane, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.
6. Nel caso di impianti a servizio di una parte dell'edificio (ad esempio un alloggio all'interno di

un condominio) e per tutti gli impianti sulle facciate, è richiesto un progetto unitario (della facciata, copertura o area pertinenziale interessata), approvato da tutti i proprietari e vincolante per le successive installazioni.

7. Al fine di garantire l'armonizzazione degli interventi sugli edifici, compresi i relativi spazi di pertinenza, è fatto obbligo che la realizzazione di tutti gli impianti, anche se eseguiti in tempi diversi e/o da soggetti diversi, riguardanti un medesimo edificio o il suo spazio di pertinenza, avvenga in modo coerente ed integrato con i dispositivi già installati.
8. La dismissione degli impianti comporta il ripristino totale dei luoghi e della destinazione d'uso originaria delle superfici.

#### **art. 144. Fotovoltaico: elementi di arredo pertinenziali**

1. Nelle zone adibite a parcheggio delle aree sportive, commerciali, artigianali e industriali, possono installarsi pensiline fotovoltaiche a copertura dei parcheggi, di altezza massima m 4,50, derogando da eventuali parametri urbanistici riguardanti la superficie coperta.
2. Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:
  - gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio strutturati in essa;
  - nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante se disposti su più file fatta eccezione per i comparti produttivi.

#### **art. 145. Altre fonti di energia rinnovabili**

1. Altre fonti di energia rinnovabili che possono essere integrate nei progetti urbani e nelle costruzioni:
  - Impianti a pompa di calore;
  - Geotermia e raffrescamento solare;
  - Impianti a biomasse;
  - Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno acqua calda sanitaria (ACS).
2. Sono considerate non idonee alla installazione di impianti minieolici per la produzione di energia elettrica le aree ricadenti nelle zone sottoposte a vincoli di tutela del paesaggio.
3. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, o in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile.

## **CAPO II - RETE DI SMALTIMENTO E DEPURAZIONE DELLE ACQUE**

#### **art. 146. Trivellazione ed escavazione di pozzi**

1. La trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde idriche sotterranee è soggetta, oltre all'acquisizione di specifico titolo edilizio, alle autorizzazioni o nulla osta da parte dell'ente preposto in base alla disciplina vigente.
2. Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti obblighi:
  - permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, favorendone le

operazioni e senza pretendere alcun compenso;

- consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione qualora dovesse essere disposta, per qualunque causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una forte diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un ventesimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato al metro cubo.
3. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio tecnico, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento, qualora:
- si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio;
  - il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale o delle sorgenti soggette a pubblico uso;
  - il pozzo risulti inquinato.
4. Per la disciplina delle procedure relative a concessioni per piccole derivazioni, attingimenti e uso domestico di acque pubbliche si rimanda al Regolamento regionale n. 12 del 12 novembre 2012.

#### **art. 147. Classificazione delle acque**

1. La rete per l'approvvigionamento idrico si compone da:
- gli impianti e le opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
  - il sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione;
  - il reticolo idrografico artificiale e naturale minore, che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.
2. Le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:
- acque meteoriche o bianche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento di nevi;
  - acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione, nonché le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio anche da imprese artigiane o commerciali;
  - acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
  - acque industriali o inquinanti: sono quelle, di origine industriale o di qualunque altro tipo, contenenti elementi considerati inquinanti a norma della vigente legislazione.

#### **art. 148. Rete e impianti di approvvigionamento idrico**

1. Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:
- il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili;
  - la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione;
  - l'adozione di sistemi di irrigazione ad alta efficienza accompagnati da una loro corretta gestione e dalla sostituzione, ove opportuno, delle reti di canali a pelo libero con reti in

pressione.

2. La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico sono di competenza dell'Ente gestore della rete.
3. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali all'adeguamento della rete acquedottistica e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento urbanistico.
4. Per le trasformazioni urbanistiche dovranno essere stimati i consumi idrici, al fine di consentire la verifica, di concerto con l'ente gestore, delle dotazioni infrastrutturali esistenti, anche in considerazione degli interventi di adeguamento programmati e/o da programmare.

#### **art. 149. Rete e impianti fognari, sistemi di smaltimento acque meteoriche e di depurazione delle acque**

1. La rete e gli impianti fognari e di depurazione delle acque reflue urbane sono di competenza del gestore del Servizio idrico integrato, che si esprime anche in merito al rilascio di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue industriali e meteoriche di dilavamento.
2. Per il risparmio idrico sono preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile.
3. Prima dell'immissione di acque meteoriche in fognatura o in corpo idrico può essere richiesta la realizzazione di bacini di laminazione secondo le specifiche tecniche imposte dalla normativa specifica di settore e rispettivamente dall'ente gestore del Servizio o dall'ente gestore del corpo idrico ricettore.
4. Tali bacini se realizzati a cielo aperto, devono essere realizzati in modo da non costituire rischio (prevedendo idonei sistemi di sicurezza atti a impedire cadute accidentali) e da limitare lo sviluppo d'insetti molesti e cattivi odori.
5. Per le trasformazioni urbanistiche dovranno essere stimati i carichi indotti, al fine di consentire la verifica, di concerto con l'ente gestore, delle dotazioni infrastrutturali esistenti, anche in considerazione degli interventi di adeguamento programmati e/o da programmare.
6. Il gestore del Servizio, in seguito a valutazioni generali sullo stato delle reti fognarie, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per il risanamento, adeguamento o potenziamento della rete fognaria e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area afferente all'intervento urbanistico. In relazione a particolari condizioni tecniche o ambientali l'ente gestore del Servizio, in accordo con il Comune, può valutare l'emissione di prescrizioni particolari diverse da quelle contenute nelle presenti norme.

### **CAPO III - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

#### **art. 150. Componenti e prestazioni**

1. Il sistema di raccolta dei rifiuti urbani ed assimilati si compone di impianti di raccolta, quali:
  - stazioni ecologiche di base;
  - stazioni ecologiche di base per il servizio porta a porta;
  - isole interrate;
  - stazioni ecologiche attrezzate;
  - piattaforme ecologiche;
  - centri di raccolta;

- centri per il riuso.
2. Al fine di minimizzare l'impatto ambientale legato ai sistemi di raccolta e stoccaggio dei rifiuti urbani e di incrementare la quota di rifiuti conferita nei centri autorizzati di trattamento e riciclaggio, le stazioni ecologiche attrezzate, le piattaforme ecologiche e i centri di raccolta dovranno essere adeguatamente dislocati nel territorio urbanizzato, prevedendo una localizzazione lontana dalle prime classi acustiche o comunque in posizione schermata rispetto a queste ultime, garantendo il rispetto di distanza dagli edifici limitrofi, la presenza di illuminazione artificiale e, nel caso di dimensioni elevate delle aree raccolta, la disponibilità di acqua corrente.
  3. Allo scopo di evitare la produzione e il trasporto di sostanze inquinanti e maleodoranti, gli impianti di raccolta dovranno essere schermati rispetto all'eccessivo soleggiamento estivo e all'esposizione ai venti dominanti.
  4. La realizzazione di tali impianti è ammessa su aree di proprietà o disponibilità pubblica in tutto il territorio urbanizzato.

#### **art. 151. Obbligo al conferimento dei rifiuti**

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti e con particolare riferimento al Regolamento Comunale. Solo in assenza di tale Regolamento valgono le norme di seguito specificate.
2. 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 ore, salvo speciali deroghe da concedersi dal Sindaco su parere dell'A.S.L.
3. 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.
4. Il sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani si compone degli impianti di raccolta, quali: stazioni ecologiche di base, stazioni ecologiche di base per il servizio porta a porta, isole interrate, stazioni ecologiche attrezzate, piattaforme ecologiche, centri di raccolta.
5. Al fine di minimizzare l'impatto ambientale legato ai sistemi di raccolta e stoccaggio dei rifiuti urbani e di incrementare la quota di rifiuti conferita nei centri autorizzati di trattamento e riciclaggio, le stazioni ecologiche attrezzate, le piattaforme ecologiche e i centri di raccolta dovranno essere adeguatamente dislocati nel territorio urbanizzato, prevedendo una localizzazione lontana dalle prime classi acustiche o comunque in posizione schermata rispetto a queste ultime, garantendo il rispetto di distanza dagli edifici limitrofi, la presenza di illuminazione artificiale e, nel caso di dimensioni elevate delle aree raccolta, la disponibilità di acqua corrente. Allo scopo di evitare la produzione e il trasporto di sostanze inquinanti e maleodoranti, gli impianti di raccolta dovranno essere schermati rispetto all'eccessivo soleggiamento estivo e all'esposizione ai venti dominanti.

#### **art. 152. Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni**

1. Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica devono essere previsti spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, o idonei locali immondezzaio.
2. Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni idonee sufficienti per tutte le unità abitative. Dovrà essere garantita una agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni devono essere

sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

3. Sono vietate le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica.

#### **art. 153. Cassoni raccoglitori**

1. I cassoni raccoglitori devono avere le seguenti caratteristiche:
  - avere superficie liscia di facile pulizia e con raccordi interni arrotondati ed essere costruiti 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 idoneo impianto frenante e muniti di segnalazione catarifrangente se ubicati in spazi accessibili al traffico;
  - devono essere sottoposti a periodici lavaggi e disinfezioni.
2. I cassoni raccoglitori devono ricevere solo rifiuti domestici chiusi negli appositi sacchetti contenitori.

### **CAPO IV - RETE E IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA**

#### **art. 154. Distribuzione dell'energia elettrica**

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.
2. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole e verde pubblico/parchi, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.
3. Per minimizzare l'impatto degli elettrodotti ad alta tensione, nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti; il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge.
4. Per minimizzare l'impatto delle cabine di trasformazione, la realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, deve avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore.
5. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e deve essere individuata a cura del gestore una fascia di rispetto, adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge.
6. La loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un

corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. Solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone; in tali casi deve essere prevista, qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità, tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo.

7. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che deve anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo.
8. La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari. Agli stessi compete la definizione delle DPA e/o delle fasce di rispetto in riferimento all'obiettivo di qualità.

#### **art. 155. Ricarica dei veicoli elettrici**

1. È obbligatoria la predisposizione all'allaccio per la ricarica dei veicoli elettrici:
  - per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati;
  - per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative.
2. L'infrastruttura elettrica dovrà essere idonea a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.
3. Per la dotazione della tecnologia (tipologia di presa, potenza, tipologia di ricarica ed eventuale card necessaria per l'accesso) si fa riferimento al Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (PNire), di cui alla L. 134/2012, di conversione del D.Lgs. 83/2012, recante Misure urgenti per la crescita del Paese. Le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale.
4. La realizzazione di "punti di ricarica", come definiti all'art. 2, co. 1, del D.Lgs. n. 257/2016, in immobili e aree private anche aperte ad uso pubblico è comunque considerata attività libera, e pertanto non soggetta ad alcuna autorizzazione o comunicazione né a segnalazione certificata di inizio di attività, solo se sono rispettati tutti i seguenti requisiti e condizioni:
  - il punto di ricarica non richiede una nuova connessione alla rete di distribuzione elettrica né una modifica della connessione esistente;
  - il punto di ricarica è conforme ai vigenti standard tecnici e di sicurezza;
  - l'installazione del punto di ricarica è effettuata da un soggetto abilitato e nel rispetto delle norme di sicurezza elettriche;
  - l'installatore deve rilasciare un certificato di conformità dell'impianto e del suo funzionamento alle norme di sicurezza elettrica.

#### **art. 156. Impianti radioelettrici e per le telecomunicazioni**

1. L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici sono autorizzate dall'Autorità Comunale, previo rilascio di parere tecnico preventivo favorevole da parte dell'ARPAC competente ad effettuare i controlli di cui all'art. 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge Quadro) – in ordine alla compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in

relazione al disposto della citata Legge Quadro e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

2. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le seguenti norme:
3. La localizzazione degli impianti in via preferenziale deve escludere le aree interessate da abitazioni. Ove questo non sia possibile, in aree che contemplino la presenza di abitazioni la localizzazione deve avvenire preferibilmente:
  - su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
  - su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
  - in siti morfologicamente rilevati rispetto al contesto circostante.
4. In tutto il territorio comunale sono comunque ammessi sia la realizzazione di nuovi impianti per la telefonia mobile, sia la riconfigurazione di quelli esistenti. La progettazione degli impianti di telefonia mobile deve comunque salvaguardare le strutture ad uso abitativo, ivi inclusi i sottotetti, ai fini della loro potenziale abitabilità; conseguentemente deve essere rispettato il valore di attenzione pari a 6 V/m anche per i sottotetti. La collocazione di impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro.
5. Ai fini della minimizzazione dell'impatto paesaggistico, devono adottarsi gli opportuni accorgimenti mediante la riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante e l'aumento della compostezza complessiva dell'impianto. devono adottarsi i seguenti accorgimenti:
  - riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;
  - aumento della compostezza;
  - riduzione del numero di pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
  - azzeramento del tilt meccanico, a favore del solo tilt elettrico, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
  - scelta dei colori della pannellatura e della palina in integrazione con la facciata dell'edificio o di alcune sue parti (se su edificio), oppure in integrazione con il colore della struttura di illuminazione preesistente (se su palo); eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati;
  - uso minimo di tiranti;
  - in caso di cositing (nuovo impianto in aggiunta a uno esistente), integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando, laddove possibile, dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna;
  - in caso di riconfigurazioni di impianti esistenti in cositing, riordino dell'impianto secondo gli accorgimenti di cui sopra. In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto sito/edificio/impianto.
  - In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto sito/edificio/impianto.
6. L'installazione di cabine o colonnine modulari per l'alloggiamento degli impianti tecnologici in

area sottoposte alle previsioni di cui alla Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ovvero la loro sostituzione con altre diverse per tipologia, dimensioni e localizzazione è subordinata alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione ex art.146 D. Lgs.42/04, ancorché con procedimento semplificato.

7. Fatta salva diversa disposizione legislativa vigente in materia, al fine di consentire la formazione di archivio informatico comunale inerente alla rete di telecomunicazione presente nel territorio comunale, gli enti proprietari o gestori delle reti, sono tenuti a depositare, entro sei mesi dall'approvazione del presente regolamento, all'Ufficio Tecnico, idonei files in formato ".dxf" o "shape" georeferenziati o su rilievo aerofotogrammetrico delle parti di territorio interessati, riportanti l'esatta ubicazione planimetrica ed altimetrica dell'insieme dei dispositivi (fisici o logici) che consentono la trasmissione e la ricezione di informazioni. Al fine di consentire l'aggiornamento di detto archivio informatico devono essere depositati anche i files nel medesimo formato anzidetto inerenti i dispositivi di nuova realizzazione o di modifica quelli esistenti.

## **CAPO V - ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

### **art. 157. Impatto visivo degli apparati tecnologici**

1. Gli impianti tecnologici, pubblici e privati (rete elettrica, telefonica, del gas, dell'acqua, del teleriscaldamento, citofoni, videocitofoni, impianti di condizionamento o refrigerazione, impianti televisivi, ...) non devono causare interferenze di carattere formale con gli edifici e le loro parti né interferenze di fruibilità con i relativi spazi; a tal fine, in tutti i casi consentiti dalle vigenti norme in materia di sicurezza, le componenti impiantistiche vanno occultate nei modi descritti nei commi seguenti.
2. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare.
3. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.
4. La installazione degli impianti tecnologici di cui al presente art. resta subordinata alla preventiva acquisizione dei necessari titoli abilitanti previsti da normative generali e di settore, ed in particolare dal D.Lgs. 42/2004 e dal D.P.R.159/2010.
5. Cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc. vanno, laddove possibile, accorpati, e localizzati, preferibilmente, all'interno dell'edificio, in locali tecnici o in apposite canalizzazioni/nicchie nella muratura o in cavedi, in ogni caso ispezionabili, oppure sotto le pavimentazioni stradali o dei porticati. Nei casi in cui sia indispensabile posizionarli all'esterno (ad esempio nel caso di tubature del gas e dell'acqua potabile) essi devono essere localizzati sulle facciate secondarie (a meno dei casi in cui se ne sia verificata l'impossibilità) e in ogni caso concentrati in pochi punti, disposti in maniera organica con il disegno delle facciate senza occultarne gli elementi plastici o pittorici e ove possibile, tinteggiati dello stesso colore della facciata.
6. Eventuali locali tecnici non localizzabili all'interno dell'edificio possono essere collocati negli spazi aperti di pertinenza purché di dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento dell'impianto e organicamente inseriti, avendo in particolare cura di non impegnare i coni ottici

degli androni e i corridoi di ingresso principali, e preferibilmente accostati alle parti edilizie di minor pregio architettonico e artistico.

7. Il posizionamento e il trattamento cromatico dei terminali impiantistici e degli eventuali volumi tecnici che li ospitano (comignoli, esalatori, antenne) dovranno garantire soluzioni di limitato impatto visivo; a tal fine:
  - dovranno essere privilegiate soluzioni centralizzate nel numero di un impianto per ogni tipologia;
  - gli impianti dovranno essere collocati su falde secondarie, preferibilmente accorpati in locali arretrati rispetto ai fronti con un'altezza minima indispensabile per contenerli e comunque non superiore a 2,40 m, ricercando in ogni caso soluzioni che non alterino l'unitarietà dell'edificio;
  - con particolare riferimento alle antenne paraboliche, vanno privilegiate soluzioni colorate che si mimetizzino con il trattamento cromatico degli edifici;
  - eventuali terminali con un certo grado di connotazione formale (come i comignoli), devono essere conservati o realizzati con materiali e tecniche che si accordino con i caratteri della copertura, escludendo l'utilizzo di prefabbricati in cemento, fibrocemento e plastica.

#### **art. 158. Impianti tecnologici di facciata, di condizionamento e climatizzazione**

1. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.
2. Le grondaie e le pluviali possono essere posizionate sulle facciate principali a condizione che rientrino in un disegno organico della facciata e siano realizzate in rame, alluminio preverniciato, lamiera zincata verniciata, cotto, escludendo l'uso di tubazioni in pvc; non sono ammesse caldaie, impianti di condizionamento termico (condizionatori, climatizzatori,...) e canne fumarie sulle facciate principali.
3. Tutte le altre installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.
4. Le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, nonché gli apparecchi per l'illuminazione degli spazi devono essere realizzati in modo da inserirsi armonicamente nelle facciate degli edifici, senza rovinarne la lettura; qualora non sia possibile realizzare i cavidotti sottotraccia o sul fronte interno dell'edificio, è prescritta la posa ai margini esterni della facciata, preferibilmente vicino e nascosto dai pluviali e, nei percorsi orizzontali, andrà privilegiato il sottogronda o la parte superiore delle fasce marcapiano.
5. 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 e per le finalità di cui al comma precedente.
6. In linea generale i cavi debbono essere posti sottotraccia e quindi del tutto invisibili all'esterno.
7. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua e simili debbono essere posate sottotraccia, senza essere visibili dall'esterno. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in 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.

8. Al fine di renderne meno evidente la presenza, tutti gli impianti dovranno essere in tinta con i colori della facciata e, su quella prospiciente la via, potrà posarsi la tubazione di allacciamento alla rete attraverso una scanalatura per un'altezza non superiore allo zoccolo dell'edificio o, in mancanza, ad un'altezza di cm 60,00 dalla quota del calpestio.
9. Gli impianti del gas, non posabili sottotraccia, devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascosti dalla pubblica via; in caso di impossibilità, devono essere posati secondo i criteri guida sopra esposti.
10. I contatori, sia del gas che elettrici e dell'acqua, dovranno essere posizionati negli androni e, in caso di impossibilità tecnica, potranno essere allocati in apposite nicchie allineate contenendone le misure al minimo, con sportello filo fabbricato ed attintate come la facciata in modo da non disturbarne l'aspetto.
11. Gli impianti citofonici e videocitofonici, nonché i campanelli dovranno essere posizionati sugli sguinci delle aperture e, in caso di impossibilità, direttamente sui portoni, qualora questi non siano riconosciuti di particolare valore storico/artistico/architettonico e, comunque, giammai nel materiale lapideo del portale; per i campanelli, è prescritta la riunione in un'unica pulsantiera non sporgente dalla facciata; gli stessi criteri dovranno essere usati per le cassette postali private.
12. Non dovranno essere installate pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti sulle falde e sulle facciate prospicienti la pubblica via, sotto il portico e sui prospetti principali (quelli in cui si apre l'ingresso principale o che si affacciano sulle corti principali).
13. È vietata la installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando i condizionatori o le altre apparecchiature tecnologiche non possano essere adeguatamente schermate e siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. I condizionatori o le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.
14. Non è consentita la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature di condizionamento e/o climatizzazione, salvo casi di progettazione architettonica inserita nel prospetto; è però consentita l'installazione sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperti all'uso pubblico. In caso di dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui in precedenza, le apparecchiature dovranno essere adeguatamente mascherate, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
15. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate.
16. Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:
  - dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all'interno dei balconi dietro i parapetti, non visibili dallo spazio pubblico;
  - laddove sia inevitabile l'installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via, l'impianto dovrà essere oggetto di un progetto relativo a tutta la facciata che preveda opportuni elementi di schermatura e/o utilizzare aperture esistenti che già caratterizzino il disegno della facciata;
  - le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di

accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa;

- le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

**art. 159. Antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva**

1. Le antenne televisive devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici possibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via o allo spazio pubblico prospiciente il suo fronte. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura. Le antenne paraboliche non sono consentite in vista sulle facciate principali prospicienti spazi pubblici.
2. Sono ammesse collocazioni alternative (in giardini, cortili 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.
3. È ammessa la loro installazione in copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibile dalla pubblica via, ovvero pari almeno alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Il posizionamento sulla falda prospiciente il luogo pubblico è pertanto tollerato subordinatamente ed in relazione alla sussistenza di motivate ragioni tecniche che non consentono di operare altrimenti e dovrà risultare il più possibile defilato dalla visuale offerta dal luogo pubblico. In ogni caso, la distanza dal filo di gronda non potrà mai essere inferiore all'altezza in opera dell'antenna o parabola. In nessun caso potranno essere installate su falde poste in contrapposizione visiva a edifici di rilevante valore storico-artistico.
4. Nel caso di interventi, anche in manutenzione straordinaria, che giungano ad interessare almeno una intera facciata, dovranno essere posizionate sulla copertura le antenne e/o parabole. Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
5. Non sono consentite, anche nel caso che si intenda o si debba adeguare e/o sostituire antenne o parabole esistenti, installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura, su essenze arboree, su elementi facenti parte di impianti di protezione da scariche atmosferiche e di protezione antincendio, ovvero su impianti pubblici di qualunque natura. Possono invece essere 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.
6. I cavi di collegamento tra parabole e/o antenne e apparecchi riceventi dovranno essere mantenuti all'interno dell'edificio e non dovranno risultare visibili. Nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti, i suddetti cavi, qualora dovessero essere fissati esternamente, dovranno essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto, ovvero posizionati seguendo grondaie e/o cornicioni, così da risultare di fatto e da questi mimetizzati, anche con colorazioni che si accordino con quella di finitura della muratura.
7. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

## TITOLO IV - PRESCRIZIONI TECNICO – COSTRUTTIVE E DI INSERIMENTO NEL CONTESTO

### CAPO I - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

#### **art. 160. Principi generali ed elementi di raccordo tra lo spazio pubblico e privato**

1. Gli edifici, o manufatti e le aree libere devono essere conservati in modo tale da rispettare il decoro pubblico e devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
2. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale e dunque di agibilità, assicurando tutti i necessari interventi manutentivi.
3. Gli edifici, gli aggetti e qualunque altro elemento applicato degli edifici, non devono costituire pericolo alcuno per la pubblica e privata incolumità.
4. Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza non presentino le condizioni di cui al comma 2 e comma 3, il Dirigente competente e/o il Sindaco possono emettere, previa diffida ad adempiere, apposita ordinanza nei confronti dei proprietari per l'esecuzione delle opere necessarie a ripristinare le condizioni di conservazione e decoro di cui ai commi precedenti. In caso di inadempienza, il Comune, nel rispetto delle procedure vigenti sui lavori pubblici, può sostituirsi ai privati cui vengono addebitate le spese complessivamente sostenute (eventuali spese tecniche, lavori ed IVA), ed applicando una sanzione amministrativa con un minimo di 300,00 euro ed un massimo di 500,00 salvo che il fatto non costituisca maggior reato. Per lavori di ripristino il cui importo sia uguale o superiore a 10.000,00 euro si applica sempre la sanzione nel suo importo massimo di 500,00 euro.
5. Nei casi di rilevato pericolo per l'incolumità pubblica o privata, il Sindaco emetterà apposita ordinanza contingibile ed urgente ai sensi della normativa vigente. L'ordinanza sindacale contingibile e urgente è titolo abilitativo all'esecuzione dei soli interventi atti ad eliminare il pericolo immediato ed a ripristinare le condizioni di sicurezza.
6. La revoca delle ordinanze per pubblica e privata incolumità è subordinata comunque all'emissione di certificato di messa in sicurezza rilasciato da tecnico di parte iscritto ad ordine/collegio professionale.

#### **art. 161. Conservazione e decoro degli edifici**

1. I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci e le relative tinteggiature, sia per gli infissi, le ringhiere, le gronde, le tende, le insegne e le scritte pubblicitarie.
2. I proprietari degli immobili devono rimuovere nel più breve tempo possibile tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono.
3. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sottotraccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà. Inoltre, per fini di decoro:
  - le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva non dovranno essere visibili dalla pubblica via;
  - i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili devono essere

rimossi.

4. In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al presente articolo.
5. Qualora si preveda la installazione di impianti tecnologici (condizionatori, caldaie, ecc.) su facciate di fabbricati prospettanti sulla pubblica via, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - è vietata l'installazione di elementi aggettanti, la cui proiezione ricada su suolo pubblico, o destinato a pubblico transito;
  - l'inserimento di tali elementi deve avvenire nel rispetto del complessivo decoro delle facciate, privilegiando l'ubicazione e/o l'appoggio su solette di balconi o terrazze, e l'utilizzo di aperture, ove esistenti. Ove tanto non risultasse possibile, è ammessa anche la formazione di nicchie schermate da idonee griglie-persiane della stessa tinta della parete su cui insistono.
6. Nel caso in cui i fabbricati siano interessati da interventi, rientranti in una delle categorie di cui all'art.3, co.1, lett. a), b), c) e d), del D.P.R. 380/2001, inerenti i fronti su pubblica via o su spazio pubblico, è fatto obbligo di rendere omogenei, per colore e per disegno, gli infissi esterni prospettanti su detti spazi pubblici, ivi compresi quelli al piano terra unitamente ai sistemi di protezione degli stessi (serrande, ecc.).

#### **art. 162. Disposizioni sulle facciate**

1. La disciplina degli interventi ammessi è definita nella componente strutturale del Piano Urbanistico Comunale, salvo ulteriori approfondimenti all'interno di Piani di recupero o nel Piano del Colore.
2. I materiali di finitura che incidono sull'aspetto esteriore dei fabbricati e degli spazi antropizzati vanno utilizzati in maniera adeguata in relazione al contesto ambientale e paesaggistico in cui sono collocati ed all'epoca di realizzazione degli stessi.
3. I materiali e i colori da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.
4. Negli ambiti di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi deve essere salvaguardata la configurazione preesistente e le caratteristiche costruttive, formali e stilistiche tradizionali delle facciate, conservando gli elementi costitutivi di pregio e in generale non introducendo elementi che possano procurare alterazioni o incongruenze morfologiche, dimensionali, architettoniche e decorative.
5. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dalle strade e da punti panoramici devono essere sempre completamente ultimati con materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono.
6. Per gli immobili costituenti esempi di edilizia tradizionale (immobili realizzati prima del 1955) i materiali andranno usati in senso naturale secondo la tradizione artigianale locale. Sono da evitare, pertanto, quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che comportano un'alterazione dell'immagine complessiva dell'immobile.
7. In particolare, sono da escludersi:
  - gli intonaci plastici;
  - i rivestimenti in piastrelle o in cotto;

- gli infissi in metallo o in plastica che comportano, visivamente, un'alterazione cromatica e compositiva del quadro d'insieme dell'immobile. In ogni caso, negli interventi di restauro, vanno recuperati/riposti infissi in legno secondo le tipologie tradizionali;
  - mattoni sabbiati o comunque del tipo detto "a faccia vista";
  - sistemi di chiusura o di oscuramento delle bucatore di facciata con avvolgibili;
  - bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo. È consentito l'uso di pietra naturale a spessore per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti;
  - manti di copertura in tegole marsigliesi in sostituzione di manti di copertura in coppi. È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno e mai in sostituzione di archi e volte in muratura.
8. Per gli immobili realizzati dopo il 1955, è ammesso l'uso di materiali innovativi purché tale scelta sia improntata all'elevata qualità estetica degli stessi e nel rispetto della logica compositiva complessiva dell'immobile. In tal senso sono da ritenersi ammissibili i seguenti interventi:
- Utilizzo di infissi metallici, del tipo preverniciato, purché coerenti, per cromatismi, dimensioni e tipologia, all'immagine complessiva del fabbricato e/o infissi preesistenti;
  - Utilizzo di sistemi di tamponatura delle facciate del tipo continuo (in vetro e struttura metallica) ovvero del tipo ventilato;
  - Pavimentazioni in calcestruzzo stampato e colorato (non resinato) secondo composizioni che si integrano, per cromatismi e fattura, al contesto preesistente;
  - Pavimentazioni in conglomerato bituminoso stampato e colorato solo in alternativa a pavimentazioni in conglomerato bituminoso tradizionale.
9. Al fine di promuovere il restauro, il decoro e l'attintatura delle facciate di edifici civili ricadenti nell'ambito di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi il Comune può decidere di dotarsi del Piano del Colore per l'edilizia storica di cui all'art. 6 della L.R.C. 26/2002 e all'art. 11 del relativo regolamento di attuazione, approvato con DPGR n. 376 del 11 giugno 2003.
10. Il Piano del Colore per tale ambito definisce i criteri per la riqualificazione estetica delle facciate attraverso un trattamento cromatico dei paramenti esterni che corrisponda ai caratteri identificativi del contesto.
11. Il Piano del Colore è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **art. 163. Tinteggiature e intonaci delle facciate**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento degli edifici devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione dei prospetti indipendentemente dal frazionamento proprietario.
2. In presenza di più unità immobiliari costituenti un'unica entità edilizia, il colore dovrà essere riproposto all'intera entità edilizia, con divieto di tinteggiatura parziale.
3. In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, ecc.).
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, ecc. esistenti sulle facciate. Qualora nel corso di un intervento sulla facciata dell'edificio venissero alla luce sottostanti materiali di valenza storico-ambientale, il proprietario dovrà provvedere alla rimozione dell'intonacatura ed elaborare apposito intervento conservativo. Al fine di non alterare i colori naturali della pietra né creare un eccessivo contrasto di cromie, le eventuali stuccature lapidee dovranno avere caratteristiche simili

all'originale.

5. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici, in quanto elementi documentali di significato storico-architettonico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
6. In presenza di più unità immobiliari costituenti un'unica entità edilizia, il colore dovrà essere riproposto all'intera entità edilizia ed è fatto obbligo di:
  - Estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio, garantendo la conservazione degli intonaci e delle tinteggiature originarie.
  - Consolidare i distacchi e integrare le lacune utilizzando materiali analoghi e tecniche compatibili.
  - Rimuovere supporti e finiture incongrui controllando se nelle parti sottostanti sussistano stratificazioni o tracce utili da ripristinare e da cui trarre informazioni per il nuovo intervento.
  - Utilizzare materiali nuovi solo se non reagiscono negativamente con il supporto murario alterandone le caratteristiche fisiche, meccaniche e termoigrometriche.
  - Escludere sempre smalti, trattamenti protettivi al silicone e intonaci plastici.
  - Non ispessire le murature esterne.
  - Coprire le prese d'aria con piatti in rame o in ferro pitturato del medesimo colore della facciata.
7. Quando vigenti il Piano di Recupero o il Piano del Colore devono essere osservate le disposizioni in esso contenute.

#### **art. 164. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei prospetti sugli spazi di pubblico passaggio nessun aggetto superiore a 30 cm può essere ammesso al di sotto della quota di ml 4,50 (di ml 3,50 ove la strada sia fornita di marciapiede) misurata a partire dal piano di calpestio dell'eventuale marciapiede rialzato. Tale divieto riguarda anche oggetti mobili quali porte, persiane e simili: se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, essi debbono venire opportunamente arretrati. Su strade pubbliche, o private aperte al transito pubblico, di larghezza totale, comprensiva degli eventuali marciapiedi, inferiore ai ml 8,00 - se edificate su entrambi i lati - o ai ml 6,00 - se edificate su un solo lato- non sono consentiti balconi in aggetto o pensiline a quote inferiori a ml 4,50 (a ml 3,50 in presenza di marciapiede rialzato). Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
3. È consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico né determinare situazioni di pericolo.
4. Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml 1,00 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml 1,20.
5. Le finestre a tutta altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml 1,00.
6. Tettoie e pensiline prospicienti agli spazi pubblici o di uso pubblico, sono ammesse solo in corrispondenza degli ingressi pedonali a protezione dagli agenti atmosferici e solo dove vi

sono marciapiedi. Esse devono essere concepite come parte integrante degli elementi di chiusura delle aperture di ingresso (portoni, cancelli) e degli elementi di delimitazione, adottando soluzioni stilistiche coerenti. Nelle dimensioni non possono superare la larghezza dei marciapiedi diminuita di 0,30 m e comunque fino ad una dimensione massima di 1,20 m e devono avere altezza minima di 2,40 m; con particolare riferimento alle tettoie, gli appoggi non devono essere posizionati sullo spazio pubblico.

#### **art. 165. Allineamenti**

1. Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati.
2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione, devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli caratterizzanti la cortina, anche senza essere necessariamente simili a questi.
3. L'Autorità Comunale competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.
4. Gli edifici di nuova realizzazione o derivanti da ricostruzioni dovranno attenersi alle prescrizioni per la nuova edificazione, nonché agli allineamenti eventualmente indicati dal PUC, dai Piani Attuativi o in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

#### **art. 166. Griglie ed intercapedini**

1. Ai fini del presente regolamento è definita "intercapedine" lo spazio, anche in parte coperto, situato sotto il livello del suolo, compreso tra il muro perimetrale della costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante. L'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Quando le intercapedini sono posizionate in fregio al piano stradale di vie o spazi pubblici o gravati da servitù di uso pubblico sono soggette a concessione comunale, con pagamento della proporzionale tassa per l'occupazione di suolo pubblico.
3. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
4. Per collocare sul piano stradale assoggettato ad uso pubblico griglie in ferro o altre opere al fine di areare o illuminare locali posti sotto il livello stradale, ovvero per realizzare intercapedini a servizio di locali interrati
5. o seminterrati, l'interessato deve fornirsi della prescritta autorizzazione e/o concessione amministrativa e conformarsi a tutte le norme vigenti in materia di strade e del presente regolamento.
6. Il Comune può rigettare la richiesta per motivate ragioni di ordine estetico o per l'esistenza di controindicazioni per ragioni di sicurezza, in primo luogo idraulica.
7. La concessione è rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi, è revocabile o modificabile per sopravvenute esigenze pubbliche senza alcun indennizzo ed è rilasciata subordinatamente all'apposita dichiarazione, manlevatoria per il Comune, di assunzione di responsabilità da parte del concessionario per tutti i danni, sia al suolo pubblico che a terzi od a cose, in dipendenza del loro collocamento.
8. Il concessionario è altresì responsabile di tutti i danni e gli inconvenienti che possono comunque derivare al suolo stradale, alle proprietà private poste nel sottosuolo, ai pedoni in

dipendenza di inconvenienti connessi alla cattiva esecuzione e/o manutenzione di intercapedini, griglie ed opere comunque a servizio di locali interrati o seminterrati.

9. Il concessionario ha l'obbligo di mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali, le griglie e/o altre coperture dell'intercapedine e/o dei locali posti nel sottosuolo, in modo che siano sempre atti a reggere il terreno stradale, nonché ad eseguire a sue esclusive cure e spese tutti quei lavori ed opere che a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, siano ritenuti indispensabili in conseguenza di variazione, per qualsiasi esigenza da essa decisa, della livelletta del suolo stradale circostante o della pavimentazione sovrapposta.
10. Il concessionario nulla potrà pretendere dal Comune per eventuali infiltrazioni di acqua, di umidità dal suolo stradale, dai condotti immondi o dai lavori sulla sede stradale, né per eventuali variazioni alla forma o struttura della pavimentazione cui è sottoposta l'intercapedine o il locale interrato.
11. In caso, invece, di concessione d'uso del sottosuolo il Comune non è in nessun caso responsabile per eventuali danni occorsi a persone o cose a seguito di allagamenti e di qualsiasi altro evento calamitoso.
12. A fronte di manifesti inconvenienti, inoltre, la concessione d'uso del sottosuolo pubblico può essere revocata.
13. Per le caratteristiche costruttive si rimanda all'art. 186 del presente RUEC.

#### **art. 167. Campanelli, citofoni e videocitofoni**

1. Gli impianti citofonici e videocitofonici, nonché i campanelli dovranno essere posizionati sugli sguinci delle aperture e, in caso di impossibilità, direttamente sui portoni, qualora questi non siano riconosciuti di particolare valore storico/artistico/architettonico e, comunque, giammai nel materiale lapideo del portale; per i campanelli, è prescritta la riunione in un'unica pulsantiera non sporgente dalla facciata; gli stessi criteri dovranno essere usati per le cassette postali private.

#### **art. 168. Impianti di condizionamento e climatizzazione**

1. È vietata la installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando i condizionatori o le altre apparecchiature tecnologiche non possano essere adeguatamente schermate e siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. I condizionatori o le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.
2. Non è consentita la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature di condizionamento e/o climatizzazione, salvo casi di progettazione architettonica inserita nel prospetto; è però consentita l'installazione sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperti all'uso pubblico. In caso di dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui in precedenza, le apparecchiature dovranno essere adeguatamente mascherate, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
3. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate.
4. In nessun caso è ammessa l'installazione di pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità moto condensanti sulle falde e sulle facciate prospicienti la pubblica via, sotto il portico e sui prospetti principali (quelli in cui si apre l'ingresso principale o che si affacciano sulle corti principali).
5. Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti

condizioni:

- dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all'interno dei balconi dietro i parapetti, non visibili dallo spazio pubblico;
- laddove sia inevitabile l'installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via, l'impianto dovrà essere oggetto di un progetto relativo a tutta la facciata che preveda opportuni elementi di schermatura e/o utilizzare aperture esistenti che già caratterizzino il disegno della facciata;
- le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa;
- le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

#### **art. 169. Insegne, mostre, vetrine, targhe e cartelloni pubblicitari**

1. Le insegne commerciali, le targhe e i cartelloni pubblicitari devono essere progettati in modo unitario e devono inserirsi nel contesto con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e/o del contesto ambientale dove vengono collocati senza interferire con la circolazione stradale o ingombrare i percorsi pedonali.
2. La regolamentazione delle insegne commerciali, delle targhe e dei cartelloni pubblicitari è demandata all'apposito regolamento da approvare con delibera di Consiglio Comunale.

#### **art. 170. Tende**

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
2. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, anche relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore ed eventuale decorazione omogenee.
3. Le tende devono rispettare le prescrizioni previste dall'apposito regolamento comunale.

#### **art. 171. Recinzioni e cancelli**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
2. Le recinzioni delle aree private possono essere realizzate con siepi, reti, cancellate, grigliati e muretti; esse devono avere un aspetto decoroso, inserirsi armonicamente nel contesto paesistico soprattutto quando prospicienti spazi pubblici e, in corrispondenza ad intersezioni stradali, dovranno essere opportunamente arretrate in modo da non ostacolare la visibilità, all'uopo prescrivendosi specificamente l'uso di materiali che non occludano la vista, o pregiudicare la sicurezza della circolazione stradale e rispettare le prescrizioni del Codice della Strada in materia di distanze di protezione.
3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
4. Le nuove recinzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a) Con muro pieno di altezza massima di ml 2,50 , previo parere della commissione locale per il paesaggio, quando questi ricadono in un contesto ambientale adatto e tali da non ostacolare la pubblica visibilità;

- b) Con muretto o cordolo di altezza massima di ml 0,80 sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di ml 2,50;
  - c) Con siepi mantenute ad una altezza massima di ml 2,50 con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal Codice Civile;
  - d) Con cancellata metallica di altezza massima di ml 2,50.
5. Altezze diverse potranno essere consentite soltanto per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva del contesto paesistico; sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi c) e d) di cui al precedente comma e, in tal caso, l'altezza va calcolata dalla linea di spiccato di essi.
  6. L'altezza delle recinzioni si misura a partire dalla quota del piano degli spazi pubblici o del marciapiedi, se prospettanti sugli stessi, mentre per le strutture che prospettano su aree non urbanizzate l'altezza massima sarà riferita alla quota di campagna ante intervento; qualora vi siano quote naturalmente diverse tra fondi confinanti ovvero tra la parte interna e quella esterna della recinzione, la quota zero di riferimento sarà quella maggiore.
  7. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva o in caso di edifici storici o classificati beni culturali ed ambientali la cui tipologia architettonica lo richieda.
  8. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni del tipo c) o d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.
  9. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a ml 2,50 ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade);
  10. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
  11. In ambito naturale e rurale, le recinzioni poste su fronte strada (pubblica) dovranno rispettare i limiti imposti dalle prescrizioni di cui all'art. 265

#### **art. 172. Verde pensile (tetti e muri verdi)**

1. Interventi a carattere innovativo anche se fondati su basi storiche antichissime, possono conseguire scopi molteplici tra cui, oltre all'arricchimento della qualità del paesaggio costruito (in modo particolare per le aree ad alta densità di urbanizzazione a carattere industriale commerciale), anche la mitigazione degli estremi termici ed acustici, consentendo di conseguire importanti risparmi energetici nella climatizzazione, nonché abbattere polveri e sostanze inquinanti generate dalle emissioni gassose delle attività industriali e dei trasporti su gomma.
2. L'Amministrazione comunale incentiverà con propri provvedimenti la realizzazione di strutture a verde pensile in particolare nelle aree di urbanizzazione recente.

#### **art. 173. Fruibilità e qualità dello spazio abitato**

1. Ai fini di garantire accessibilità, praticabilità, usabilità di edifici, spazi e attrezzature occorre garantire il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti e in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale.
2. Negli organismi edilizi, nelle loro parti, componenti e pertinenze:
  - Garantire l'assenza di ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in

particolare di coloro che, per qualsiasi causa, abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea.

- Garantire l'assenza di ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
  - Garantire l'assenza di ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti e i non udenti;
  - Tenere conto delle esigenze fruibili degli spazi in relazione all'uso;
  - Tenere conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti delle persone in relazione agli usi abitativi o lavorativi previsti.
3. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

## **CAPO II - ELEMENTI COSTRUTTIVI**

### **art. 174. Generalità**

1. Le norme del presente capo disciplinano le modalità costruttive sul territorio comunale, sono fatte salve più specifiche prescrizioni per l'ambito urbano e per l'ambiente naturale e rurale le cui prescrizioni sono contenute, sempre, nel seguente Capo del presente Regolamento.

### **art. 175. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche / fruibilità dello spazio abitato**

1. La costruzione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione di edifici esistenti, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, deve assicurare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici, contenute nella normativa specifica di cui al
2. D.P.R. 503/1996.
3. Per accessibilità si intende la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.
4. Per visitabilità si intende la possibilità anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Per spazi di relazione s'intende gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio privato e quelli corrispondenti del luogo di lavoro, servizio e incontro. In altre parole, la persona può accedere in maniera limitata alla struttura, ma comunque le consente ogni tipo di relazione fondamentale.
5. Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, intervenendo senza costi eccessivi, per rendere completamente e agevolmente fruibile lo stabile o una parte di esso anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
6. Ai requisiti di accessibilità, visibilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, in particolare quelle relative a:
- Locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
  - Edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità di installazione in tempi successivi;
  - Edifici, spazi e servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata

- impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
- Edifici soggetti a vincolo, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato, fatta salva la possibilità di intervenire comunque con le opere provvisorie di cui innanzi.
7. Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità il cui soddisfacimento differito nel tempo deve essere dimostrato in progetto.
  8. È raccomandata l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con Legge 18/2009. La progettazione deve comunque prevedere:
    - Accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
    - Idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
    - Almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
    - L'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
  9. Gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, già a partire dagli interventi qualificabili come manutenzione straordinaria, devono garantire la "visitabilità" con accessi garantiti dal piano strada con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la formazione di un piano inclinato trattato con materiale antiscivolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge. Qualora non sia tecnicamente possibile realizzare una soluzione per l'ingresso accessibile all'interno della proprietà, sarà consentita la collocazione di rampe esterne, piattaforme meccaniche, rampe removibili od altri ausili all'uopo utili sul suolo pubblico antistante l'ingresso. Per tali occupazioni non sarà dovuta la relativa tassa. Qualora non sia possibile, per la ridotta larghezza del marciapiede, adottare una soluzione stabilmente infissa al suolo, sarà consentito il ricorso a soluzioni mobili.
  10. Tutte le attività aperte al pubblico di tipo terziario/commerciale - che non presentino un ingresso accessibile devono dotarsi, di una soluzione per garantire l'accesso alle persone diversabili attraverso scivoli mobili - od altra soluzione tampone - e campanello di chiamata (visitabilità condizionata).
  11. Negli edifici residenziali l'installazione di montascale (a pedana o seggiolino) non deve ridurre, quando chiuso, il passaggio della scala a meno di 85 cm; l'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri.
  12. I predetti requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche per ragioni connesse agli elementi strutturali o impiantistici, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati; anche in tali casi deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati.
  13. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.
  14. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

#### **art. 176. Serre bioclimatiche**

1. In conformità al regolamento regionale del 07 marzo 2016, n. 1 "Disciplina delle serre solari ai

sensi dell'art. 11, co. 3, della legge regionale 20 aprile 2015, n. 17", si definisce serra solare un sistema di controllo ambientale passivo finalizzato a conseguire un miglioramento delle prestazioni energetiche e del comfort abitativo di un edificio o di un'unità immobiliare, raggiunto mediante la riduzione delle dispersioni termiche dell'ambiente con il quale la serra solare confina, attraverso la captazione o l'accumulo, diretto e indiretto, dell'energia solare. Ai sensi dell'art. 11 co. 3 della legge regionale 20 aprile 2015, n. 17, per le nuove costruzioni e per la ristrutturazione degli edifici esistenti, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile, non sono considerate nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura le serre solari, così come definite nei regolamenti attuativi della legge.

2. Ogni serra bioclimatica o serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
3. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - deve essere integrato nelle facciate dell'edificio esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest, in adiacenza all'ambiente che si vuole riscaldare;
  - deve avere superficie finestrata pari almeno il 50 per cento della superficie verticale delle pareti prospettanti verso l'esterno, di cui apribile almeno il 50 per cento;
  - deve essere apribile e dotato di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - non deve compromettere i requisiti igienico sanitari dei locali confinanti, garantendo i necessari ricambi d'aria mediante adeguate parti apribili pari almeno ad 1/8 della somma delle superfici di pavimento della serra solare e dei locali ad uso abitativo che con essa confinano o si affacciano;
  - deve avere caratteristiche architettoniche, tipologiche, estetiche e formali uniformi a quelle dell'intero edificio e la sua presenza dovrà integrarsi armonicamente con l'edificio stesso, facendo comunque salve e non pregiudicando in alcun modo le parti e gli aspetti di pregio storico, artistico o architettonico eventualmente presenti, quali allineamenti, partiture delle facciate, elementi costruttivi e decorativi;
  - deve rispettare le distanze dai confini o dai fabbricati ed essere coperte con superfici vetrate;
  - il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo le normative UNI 10344 e 10349, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.
4. La serra bioclimatica o serra solare non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone in quanto costituente volume tecnico progettato per rispondere alla specifica finalità del risparmio energetico e rimane vincolata a tale destinazione; non può essere inteso né usato, neppure periodicamente, quale locale in ampliamento dell'unità immobiliare, ossia non può determinare la formazione di un nuovo locale riscaldato o comunque atto a consentire la presenza continuativa di persone o un locale accessorio o un luogo di lavoro, e deve

presentare dimensioni tali da non risultare riconducibile ad un locale abitabile o agibile, ossia deve avere una superficie inferiore a mq 9 e comunque superficie non superiore al 15% della SUL dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata, avere un'altezza media non superiore a m 2,40.

5. Le serre bioclimatiche o serre solari dovranno essere progettate a cura di un tecnico abilitato in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio e gli elaborati devono essere consegnati in sede di richiesta di Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività.
6. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre previste nel suddetto articolo, quale sistema passivo per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non saranno computate nel calcolo della superficie accessoria sino ad una profondità di 2,00 m; per profondità maggiori verrà considerata solo la parte eccedente.
7. Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alle planimetrie e alla verifica delle norme igienico sanitarie, copia degli attestati di qualificazione energetica, in conformità alla normativa statale vigente in materia di risparmio energetico. La serra solare deve garantire un risparmio energetico nella climatizzazione invernale, per ogni singola unità immobiliare oggetto d'intervento, non inferiore al 5 per cento, come previsto dall'art. 3 del richiamato regolamento regionale.
8. All'atto della presentazione dell'istanza, deve essere presentato un progetto unitario che riguardi l'intero edificio o l'intero prospetto, anche se le singole serre possono essere realizzate in tempi diversi.
9. La realizzazione della serra solare comporta l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

#### **art. 177. Coperture degli edifici**

1. Le coperture, i loro eventuali aggetti e i volumi tecnici da esse emergenti devono considerarsi elemento architettonico di conclusione dell'edificio, da coordinare progettualmente ed esecutivamente con gli elementi e materiali dei prospetti.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali per il convogliamento delle stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterne al fabbricato, devono essere realizzate in materiale indeformabile. In tale sistema di deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere o luride (scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili).
3. Per tutti gli edifici derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, valgono le seguenti disposizioni:
  - per le terrazze di copertura non praticabili sono da escludere rivestimenti superficiali che producono fenomeni di inquinamento ottico per riflessione luminosa (come nel caso delle vernici a base di alluminio) e rivestimenti costituiti dal solo manto bituminoso. In tal senso vanno privilegiate quelle soluzioni alternative che prevedono finiture opache con preferenza per la scelta di colori neutri;
  - le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo praticabili possono essere rivestite con pavimentazioni in pietra, cotto, legno per esterni, graniglie, piastrelle di calcestruzzo pre-colorato, di gres o maiolicate; è inoltre consentita la realizzazione di idonei parapetti di altezza non superiore a m 1,10;
  - l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, minieolico) sono consentiti purché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio e di quelli paesaggistici;

- sulle terrazze di copertura praticabili è ammesso l'inserimento di: tettoie, gazebo, pergolati, in legno o in ferro; fioriere lungo i parapetti; attrezzature per la fruizione e il godimento dei terrazzi, quali lavabi, piccole opere murarie o prefabbricate quali barbecue, forni da aperto, fioriere e contenitori chiusi (armadi o cassoni) per attrezzi e ricovero arredi, in tal caso non in muratura e di altezza non superiore a 2 m. Non sono invece consentite altre costruzioni, ad eccezione di parapetti, balaustre e/o ringhiere di altezza non superiore a 110 cm sul piano del terrazzo, camini, canne di ventilazione e simili, parafulmini, antenne, lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore, sovrastrutture destinate al contenimento di impianti di climatizzazione, serbatoi idrici, da ubicare in posizioni non visibili dai pedoni transitanti sulla sottostante strada pubblica o, comunque, opportunamente schermate;
  - è consentita inoltre la sistemazione a giardino pensile con relativi sistemi di irrigazione, drenaggio, filtro e di raccolta delle acque nonché misure tecniche di impermeabilizzazione, previa verifica ed eventuale adeguamento statico;
  - è ammessa la realizzazione di vasche d'acqua a condizione che non sporgano più di cinque centimetri dal profilo del pavimento, previa verifica ed eventuale adeguamento statico;
  - è consentita la realizzazione di tagli verticali che permettano la costruzione di terrazze a tasca solo in applicazione della L.R.C. 15/2000 – “Norme per il recupero abitativo dei sottotetti”;
  - posizionare gli eventuali nuovi comignoli e torrini esalatori tenendo conto dell'aspetto complessivo della copertura, raggruppandoli il più possibile verso il centro, ossia verso il colmo se la copertura è a faldeinclinate. Al fine di renderne coerente l'aspetto con quello dell'edificio, escludere l'utilizzo di manufatti prefabbricati in cemento, fibrocemento e plastica.
4. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio.
  5. È consentita la trasformazione di copertura piana in copertura a tetto purché l'altezza di colmo netta risulti inferiore a ml 2,20 e l'altezza perimetrale risulti inferiore a ml 0,50 all'intradosso. In ogni caso, l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda non potrà essere superiore a ml 2,20. Inoltre, la copertura dovrà avere una pendenza massima del 30%.
  6. Nel caso di tetti a falda esistenti rivestiti di tegole (coppi ed embrici), queste ultime vanno conservate previa rimozione, verifica di consistenza e qualità e successivo rimontaggio in sito, valutando, ove necessario, l'integrazione delle parti mancanti o di quelle da sostituire necessariamente, con elementi aventi le stesse caratteristiche morfologiche, tecniche e dimensionali; in tali casi va verificata l'opportunità di scegliere soluzioni di diffusione omogenea degli elementi vecchi e nuovi o al contrario di concentrazione in zone degli uni e degli altri in relazione alle condizioni percettive privilegiate. In ogni caso non è mai consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine e/o membrane, guaine liquide o trasparenti nonché di lastre ondulate in plastica.
  7. Le coperture piane non devono essere rivestite con finiture riflettenti.
  8. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto, e

integrarsi con l'architettura degli edifici.

9. È di norma vietata la costruzione di abbaini.

#### **art. 178. Canali di gronda e pluviali**

10. Le pluviali dovranno essere posizionate agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio, evitando quindi di porli sugli spigoli o al centro della facciata, fatte salve particolari e documentate esigenze; essi dovranno essere a sezione circolare, con terminali in materiale indeformabile negli ultimi due metri di tratto e colorati, se non incassabili, di colore scuro qualora non in rame.

1. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti; 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 od appositi pozzi perdenti. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, le pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassate ad una altezza minima di 3,00 m dal piano marciapiede o stradale; sulle facciate lato cortile, è consentito installare le pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m 2,00. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato 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.
2. Per gli edifici esistenti è prescritto l'adeguamento alle disposizioni del precedente comma entro 36 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.
3. Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato 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.

#### **art. 179. Parapetti e ringhiere**

1. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati laddove sussista pericolo di caduta di uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo.
2. I manufatti di cui sopra devono avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 3,00 m, quando la recinzione sia eseguita con muro sottostante alla cancellata. In questo caso, l'altezza del muro non dovrà superare i m. 0,80 e presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia.
3. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere i materiali devono essere consoni alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e/o del contesto ambientale del sito; il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.
4. L'autorità competente, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, ha la facoltà di prescrivere l'uso di materiali specifici.

#### **art. 180. Pareti perimetrali**

1. L'involucro dell'edificio dovrà assicurare un'adeguata inerzia termica. Dovrà quindi prevedersi un opportuno strato di isolamento termico da realizzarsi o con camera d'aria interposta tra due strati dell'involucro o con uno strato di isolante che può essere interposto tra due strati di

involucro o messo in opera "a cappotto"

2. Nella scelta dei materiali e delle tecnologie dovrà valutarsi la capacità degli elementi tecnici a resistere ad urti da corpo pesante senza essere traversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frantumi contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone, così come la capacità degli elementi di protezione (ringhiere e parapetti) a resistere ad urti da corpo pesante, con riferimento ad esigenze di sicurezza, per evitare cadute involontarie o volontarie. In ogni caso si dovrà fare riferimento alle condizioni di sicurezza prescritte dalle norme UNI 9269P.
3. Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza devono essere opportunamente protetti dalla possibilità di intrusioni di insetti e di animali pericolosi o nocivi. In particolare, i fori di aerazione di solai e vespai a intercapedine ventilata devono essere sbarrati con reti a maglie fitte.
4. La finitura esterna potrà essere o in pietra locale o mattoni di laterizio a faccia vista, o intonacata con prodotti a base di calce. Sono vietate superfici di pietra estranee alla cultura materiale locale, così come l'utilizzo di intonaci di cemento o intonaci acrilici. Per la realizzazione dei paramenti esterni, alle tecnologie tradizionali del muro di pietra o di mattoni si possono affiancare tecnologie moderne come quelle della facciata ventilata, purché nel rispetto delle suddette prescrizioni sui materiali di finitura. La realizzazione della facciata ventilata assicura il requisito precedentemente illustrato di isolamento termico dell'edificio.
5. Per le cornici si possono invece utilizzare marmi, pietre di taglio e materiali naturali affini tipici della cultura materiale locale. Per gli elementi di dettaglio si può fare riferimento anche a ceramiche, mattoni d'argilla, impasti artificiali di cementi e pietre naturali, elementi metallici (ferro, ottone, rame, zinco).

#### **art. 181. Antenne**

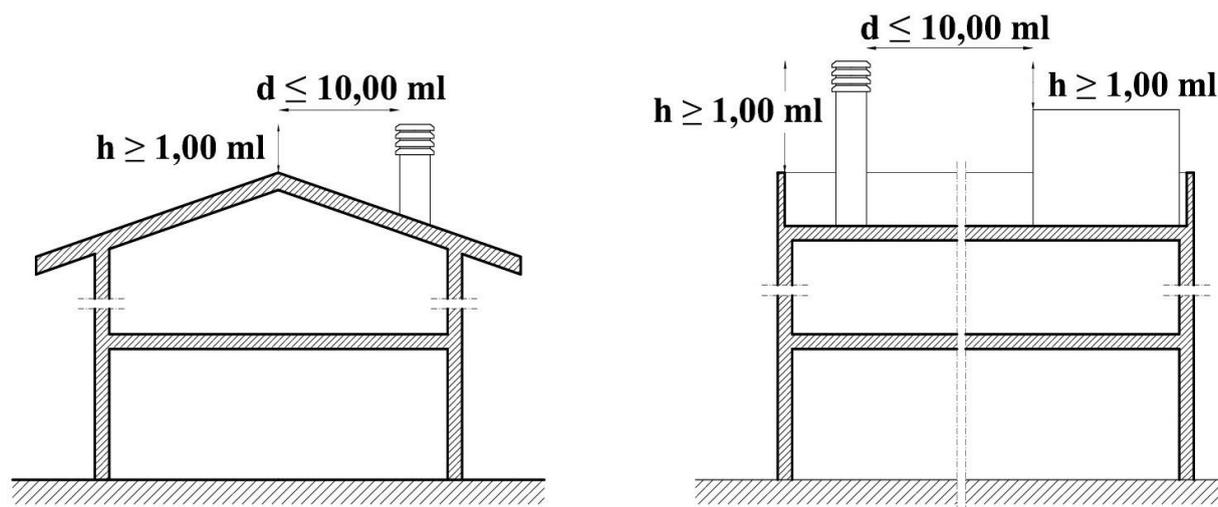
1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, i cui atti di assenso edilizio sono rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente RUEC, con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate. Tali antenne devono essere installate sul tetto dell'edificio da servire.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. L'Autorità comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati di antenne radiotelevisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore e regolamenti comunali a cui si rimanda. L'installazione sui fabbricati esistenti sarà ammessa solo se conforme a tali disposizioni e nei casi previsti dal RUEC.
5. Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici, a distanza dal filo di gronda pari almeno alla loro altezza emergente dal tetto e possibilmente sulla falda interna della copertura. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi che non siano di copertura quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

6. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche, e rispettare i valori limite di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici imposti dalla normativa vigente.

#### **art. 182. Canne fumarie**

1. Le canne fumarie sono elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione verso l'esterno.
2. L'installazione di canne fumarie interessa diversi aspetti:
  - problematiche di tipo amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente);
  - problematiche di tipo ambientale ed igienico – sanitarie;
  - rapporti di vicinato. (artt. 844-890 Codice civile - D.P.R. 1391/1970).
3. Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile che riconduco tale intervento nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001.
4. L'intervento di mera sostituzione di una canna fumaria con le stesse dimensioni e identica localizzazione rispetto alla precedente, va considerato di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.3, comma1, lettera
5. b) del D.P.R. 380/2001 soggetto, quindi, a SCIA. In taluni casi, avuto riguardo all'entità minima dell'intervento, si può rientrare nel campo di applicazione di cui all'art.3, comma 1, lettera a), del D.P.R. 380/2001, secondo cui sono 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.
6. Ai fini igienico – sanitari è necessario stabilire l'altezza della canna fumaria ed, in particolare, le bocche dei camini devono risultare più alte almeno di un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri (art.6 comma 15 D.P.R. 1391/1970).
7. Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, salvo deroghe particolari, considerate nei regolamenti comunali di igiene, che i comuni potranno concedere ad istanza degli interessati, su conforme parere del competente organo preposto contro l'inquinamento atmosferico. In ogni caso, dovrà essere rispettata la norma che i camini possano sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri. (art. 6 comma 17 D.P.R. 1391/1970)
8. Nelle nuove costruzioni o in edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione totale, gli impianti di riscaldamento singoli o collettivi, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti:
  - la canna fumaria deve essere costruita con materiali incombustibili, e non essere permeabili ai gas velenosi, né allo stesso calore;
  - avere le pareti il più possibile lisce;
  - essere provvisto di bocchette a sportelli nei gomiti, nell'attraversamento del sottotetto, restando, però, le aperture protette da chiusura incombustibile ed a perfetta tenuta;
  - il condotto deve essere distanziato da materiale combustibile o infiammabile mediante intercapedine;

- la canna fumaria non deve avere più di due cambiamenti di direzione; le deviazioni della verticale non devono mai essere superiori i 30°, salvo l'innesto dell'apparecchio di combustione con la canna fumaria la cui deviazione della verticale non deve superare i 45°;
  - la sezione deve essere costante per tutta la sua altezza;
  - la canna fumaria deve essere sottoposta a regolare pulizia e controllo della prova di tiraggio almeno una volta all'anno;
  - la bocca della canna fumaria deve risultare più alta di almeno un metro rispetto al colmo del tetto, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 m;
  - la bocca della canna fumaria deve terminare con mitria o comignolo di sezione utile d'uscita non inferiore al doppio della sezione del camino, conformati in modo da non ostacolare il tiraggio e favorire la dispersione dei fumi nell'atmosfera;
  - la bocca del camino, se situata a distanza compresa fra 10 m e 50 m da aperture di locali abitati deve essere a quota non inferiore a quella del filo superiore all'apertura più alta, diminuita di 1 m per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 m;
  - il prolungamento della canna fumaria deve distare almeno un metro dalle facciate verso spazi pubblici ed essere costruito in modo da evitare ogni pericolo di caduta.
9. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, senza essere adeguatamente coibentate.
10. I camini degli impianti artigianali o industriali devono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.
11. Nel caso di emissioni provenienti da impianti di cottura a gas o elettrici, da installare in edifici esistenti non sottoposti a ristrutturazione, quando sia attestata dal tecnico abilitato l'impossibilità di realizzare la canalizzazione con sbocco al di sopra del tetto (per motivi di ordine tecnico o per vincoli architettonici o di altra natura), è ammesso, in alternativa, lo scarico a quote inferiori, o quello a parete, previo abbattimento di vapori, odori e fumi mediante idoneo sistema di depurazione ed a condizione che:
- il sistema di captazione, depurazione ed allontanamento delle emissioni venga realizzato conformemente alle norme tecniche di settore e a quelle specifiche del costruttore. Tale conformità dovrà essere attestata da tecnico abilitato;
  - lo sbocco sia posizionato a congrua distanza da prese d'aria, finestre e/o affacci di terrazze e comunque in posizione tale da non creare disturbo o disagi al vicinato; se prospiciente la pubblica via, sia direzionato in modo da non arrecare molestia ai passanti; non avvenga all'interno di pozzi luce, porticati, o di spazi confinati (anche solo su tre lati) dove comunque sia impedita la sufficiente dispersione delle emissioni;
  - in fase di esercizio, venga assicurato il mantenimento della costante efficienza del sistema mediante la regolare manutenzione e la pulizia, nonché la rigenerazione o la sostituzione degli elementi filtranti agli intervalli previsti dal fabbricante in relazione alla potenzialità ed all'utilizzo dell'impianto.
12. Negli esercizi esistenti già autorizzati, i sistemi di emissione a parete, previo abbattimento attraverso cappa aspirante con filtri a carbone attivo, possono essere mantenuti a condizione che non siano accertati e/o segnalati disturbo o disagi al vicinato.
13. Le canne fumarie devono preferibilmente essere collocate sui prospetti secondari che non siano prospicienti la pubblica via, verificando che abbiano sempre un andamento verticale.



### art. 183. Serramenti esterni degli edifici

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiedi o a m 4,50 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
3. L'installazione, il recupero e il rifacimento degli infissi esterni sono effettuati utilizzando tipologie, materiali e colorazioni congruenti con le caratteristiche dell'edificio.
4. I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura delle altre bucaure delle facciate devono essere uniformi per colore e forma per ciascun edificio, così come le parti vetrate, salvo costituiscano una singolarità architettonica originaria.
5. Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono essere anche di colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché siano uniformi e coordinate tra loro o, nei casi di cortina edilizia, con quelle del medesimo isolato.
6. La sostituzione e/o le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli degli altri serramenti esistenti nell'edificio.
7. Nel caso di edifici di nuova costruzione e in quello di edifici in ambiente rurale, sono ammessi tipi diversi di serramento o di protezione delle finestre purché concepiti in armonia con l'architettura e i caratteri dell'edificio.
8. Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in ambiente rurale, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive.

### art. 184. Scale

1. Le scale degli edifici non possono avere larghezza delle rampe inferiore a 1,20 m e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.
2. È consentita la deroga alle norme del presente comma nella ricostruzione di scale esistenti o per l'inserimento di impianti elevatori in edifici esistenti, qualora, per ragioni di spazio, non

fosse possibile l'adeguamento. In ogni caso la larghezza delle rampe delle scale non potrà essere inferiore a cm 80.

3. Di norma, le scale che collegano più di due piani devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di 1,00 mq per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno 0,40 mq per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. È vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.
4. Le scale devono essere agevoli e sicure, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.
5. Nei casi di scale che collegano locali di abitazioni o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti dello stesso alloggio, ecc. può essere consentita una larghezza inferiore delle rampe. Scale a chiocciola o simili, con larghezza utile non inferiore a 0,65 m, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'evacuazione di persone.
6. Nei vani scala, degli edifici residenziali, non sono ammesse aperture e collegamenti con locali commerciali e depositi, a meno che, questi ultimi non siano pertinenti delle residenze. I collegamenti diretti con i garage vanno opportunamente compartimentati.
7. Sono escluse dalla regolamentazione del presente art. le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

#### **art. 185. Cavedi, pozzi di luce e chiostrine**

1. Gli spazi interni agli edifici si definiscono anche:
  - cavedi, se aventi superficie in pianta non superiore ad 1/16 di quella delle pareti circostanti;
  - pozzi di luce, se aventi superficie in pianta non inferiore ad 1/16 e non superiore ad 1/12 di quella delle pareti circostanti;
  - chiostrine, se aventi superficie in pianta non inferiore ad 1/12 e non superiore ad un 1/8 di quella delle pareti circostanti, complessivamente non superiore comunque a mq 20,00, con una "normale" minima non inferiore a m 3,00 per vani destinati a residenza e m 2,00 per vani accessori e di servizio.
2. La distanza minima intercorrente fra muri finestrati e muri non finestrati, ovvero fra opposti muri finestrati, non deve essere inferiore alle seguenti misure:
  - m 3,00 se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
  - m 4,00 se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;
  - m 4,50 se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 metri.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti ed il loro piano di calpestio dovrà essere impermeabilizzato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque, nonché direttamente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione; le pareti dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rifinite con tecniche e materiali tali da garantire l'igienicità ed il decoro delle medesime. Tutti gli interventi previsti su tali spazi non potranno comportare il peggioramento dei requisiti igienico/sanitari in atto.
4. Le chiostrine o cavedi devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.
5. I cavedi e le chiostrine potranno aerare ed illuminare solo locali di servizio non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e

realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

6. La realizzazione di cavedi e pozzi di luce non può essere prevista nelle nuove costruzioni, mentre è consentita in tutte le zone omogenee - in cui è suddiviso il territorio cittadino secondo le disposizioni del Decreto Interministeriale 4 aprile 1968, n. 1444/68 - per migliorare le condizioni di aero-illuminazione dei vani accessori del patrimonio edilizio esistente; è altresì consentita anche qualora un intervento di demo- ricostruzione, per limiti fondiari e/o altri vincoli, non consenta di aero-illuminare diversamente gli ambienti indicati al precedente comma.
7. Potendo avere esclusivamente funzione di ventilazione ed illuminazione per ambienti non destinati alla stabile permanenza umana (quali bagni, scale, corridoi, ripostigli e cantine) cavedi e pozzi di luce devono comunque garantire il tiraggio naturale d'aria attraverso l'apertura del tetto, anche se coperta con apposita vetrata od altro materiale trasparente idoneo ad impedire il diretto accesso delle acque meteoriche, ed un corridoio verso l'esterno, che consenta l'accesso a livello del pavimento del vano più basso per le operazioni di pulizia; tali cavedi e pozzi di luce, se destinati a contenere esclusivamente i condotti dell'impiantistica del fabbricato, devono essere muniti soltanto delle strutture fisse di collegamento verticale e dei piani grigliati necessari a consentire l'accesso del personale tecnico addetto alle operazioni di manutenzione: in tal caso, nessun ambiente potrà affacciarsi sui medesimi e sarà necessario un tiraggio d'aria naturale o meccanico dalla base dell'edificio al colmo del tetto.
8. Alle chiostrine si applicano le prescrizioni di cui ai commi precedenti, per cui su di esse possono essere aperte finestre di locali non destinati alla stabile permanenza umana salvo che il locale sia dotato di altra finestratura prospettante su spazio aperto o su cortile di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta; qualora, però, esse risultino aperte su di un lato, è consentito mantenervi o realizzarvi su tale lato aperto finestre per l'aero-illuminazione di qualsiasi tipo di vano, anche destinato alla stabile presenza umana o ad ambiente cucina, nonché finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata.

#### **art. 186. Intercapedini e griglie di areazione**

1. Le caratteristiche costruttive delle intercapedini, la cui costruzione è sempre a totale carico dei proprietari tenuti anche a mantenerle e tenerle pulite, sono le seguenti:
  - larghezza sul fondo non inferiore a cm 50,00 e non superiore a cm 100,00, con sottofondo a quota inferiore di almeno cm 30,00 rispetto alla quota del pavimento del solaio delimitato dall'intercapedine e, comunque, inferiore rispetto al corrispondente vespaio;
  - pendenza della parete contro-terra non inferiore al 5% rispetto alla verticale e non inferiore al 2% quella del fondo per consentire il deflusso naturale delle acque meteoriche verso i canali di raccolta;
  - areazione e ventilazione diretta dall'esterno mediante griglie aventi superficie utile non inferiore ad 1/10 del piano di copertura delle medesime, rese impenetrabili con griglie o reti a maglie fitte ed antisdrucchiolevoli;
  - il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
2. Le intercapedini dovranno garantire:
  - l'integrazione delle griglie;
  - l'assenza di interazione con le reti tecnologiche esistenti;
  - l'idoneo dimensionamento delle griglie sotto i carichi stradali in funzione del tipo di strada;

- la sicurezza dei pedoni e la sicurezza ambientale
3. Dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari. È vietata qualunque comunicazione tra l'intercapedine ed i fondi, ad eccezione dei varchi per ispezione e pulizia.
  4. Le intercapedini di servizio o di isolamento dovranno essere protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili, con superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
  5. A protezione dei fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione ed aerazione forzata e di esalazione dei fumi devono essere apposite griglie o reti a maglie fitte per renderle impenetrabili all'accesso ed alla nidificazione di animali infestanti e/o volatili; tali griglie o reti dovranno avere una sporgenza minima e non essere interferenti con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e comunque, installate con contestuale ripristino dell'intonaco e del relativo colore al contorno.
  6. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per la raccolta e il deflusso delle acque.
  7. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione di marciapiedi e passaggi pedonali devono essere del tipo "anti-tacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,50; e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.
  8. In ogni caso, i grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili anche con il passaggio di persone diversabili in sedia a ruote o che impiegano bastoni od altri ausili per la deambulazione.
  9. Le griglie di aerazione delle intercapedini che risultino collocate sui marciapiedi debbono essere resistenti al sovraccarico eventualmente indotto da un automezzo, secondo le prescrizioni dei VV. FF., e debbono essere conformate a quanto indicato al comma successivo.

#### **art. 187. Muri di sostegno**

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate, da confine e da strade.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento. Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare, rispettando le prescrizioni sopra riportate, le caratteristiche stradali, l'autorità competente, potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purché venga sempre assicurata la distanza di mt 1,5 dal ciglio stradale.
4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati o rivestiti in pietra naturale. Ove le condizioni ambientali e la presenza di

preesistenze edificate lo consenta in quanto non sussisterebbero contrasti ambientali sarà possibile l'esecuzione di manufatti in cemento a vista. L'autorità comunale, sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di prescrivere l'uso specifico di materiali o tecniche costruttive ogni qual volta reputi che esistano delle preesistenze aventi carattere di unitarietà, o valenze ambientali, architettoniche, paesaggistiche.

5. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
6. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione. Nel caso di muri in cemento può richiedere l'uso di additivi coloranti o l'esecuzione del manufatto faccia a vista.

#### **art. 188. Impianto di smaltimento delle acque piovane**

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca.
2. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza internamente alla muratura o ai tompagni. Diversamente saranno disposte in maniera organica con il disegno delle facciate e realizzate in lamiera zincata o rame. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni condotta verticale di scarico; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzo finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
3. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.
4. Lo smaltimento delle acque meteoriche dai piani scantinati in presenza anche di eccezionalità atmosferiche, deve essere a totale carico del proprietario.

#### **art. 189. Impianti di smaltimento delle acque nere**

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque nere devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
2. Le condutture verticali di scarico delle acque nere devono di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
3. Le condutture interrato delle acque nere devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

4. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le condutture verticali di scarico delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata.
5. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le condutture verticali di scarico delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetto d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque nere sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque nere depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente Servizio dell'Unità Sanitaria Locale e dall'Ufficio Tecnico comunale.
6. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le condutture verticali di scarico delle acque nere verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'Unità Sanitaria Locale e dall'Ufficio Tecnico comunale.

#### **art. 190. Modalità di scarico delle acque bianche e nere**

1. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili (art. 2135 del codice civile) di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'Autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.
2. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.
3. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.
4. Le canalizzazioni fognarie e le opere connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
5. In mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dall'Ufficio tecnico comunale nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - per insediamenti di entità superiore a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione. Le Autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.
  - per gli altri insediamenti, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in impianto di ossidazione totale e nel rispetto delle disposizioni di cui all'allegato n. 5 della deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo

nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali.

6. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 m. dai muri di fondazione e non meno di 10 m. da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
7. Posso essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica, interna, con dotazione non superiore a 30 - 40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.
8. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300 - 400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18 - 20 persone.
9. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
10. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'Amministrazione Comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "disposizioni del Ministero dei Lavori Pubblici - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".
11. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.
12. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.
13. Per qualsiasi intervento avente rilevanza urbanistico – edilizia che non rientri nelle tipologie di interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) comma 1 art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. il committente deve preventivamente e subordinatamente provvedere all'adeguamento o alla realizzazione delle infrastrutture fognarie necessarie.

#### **art. 191. Impianti di gas per uso domestico**

1. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi. L'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei Vigili del Fuoco. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale rispondente alle vigenti norme di sicurezza UNI-CIG. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.
2. Per evitare la fuoriuscita del g.p.l. in caso di spegnimento della fiamma gli apparecchi utilizzatori devono essere dotati di dispositivo di intercettazione automatica di gas.

**art. 192. Sistema di distribuzione del gas**

1. Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).
2. La rete e gli impianti di distribuzione del gas sono di competenza dei gestori titolari. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di trasformazioni urbanistiche, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.
3. In caso di interventi edilizi, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.
4. Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.
5. In caso di interventi edilizi, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.

**art. 193. Impianti di spegnimento incendi**

1. Nei grandi fabbricati con altezza in gronda superiore a m. 24, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, e in genere negli edifici in cui si svolgono le attività di cui al D.M. 16.2.1982 debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

**art. 194. Telecomunicazioni**

1. Gli interventi di progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio di impianti che siano sorgenti intenzionali di campo elettromagnetico nella banda da 100 kHz a 300 GHz e quindi in particolare quelli destinati alla fornitura del servizio pubblico di radio e televisione, di telefonia mobile (ad esempio GSM, DCS, UMTS, LTE), di accesso wireless alle reti, gli impianti radar nonché tutti quelli disciplinati dalla legge quadro 36/2001, dal D.Lgs. 1 Agosto 2003, n°259 e dalla legge regionale 24 Novembre 2001, n°14, sono soggetti al rispetto, oltre che alle disposizioni generali in materia, alle seguenti specifiche disposizioni:

- Legge quadro n°36 del 22.2.2001 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici” (GU 55 del 7/3/2001);
  - Il D.P.R. n°380 del 6 Giugno 2001 s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
  - La legge regionale Campania 24.11.2001 n°14 avente ad oggetto “la tutela della popolazione dalle esposizioni a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per telecomunicazioni” e s.m.i.;
  - La delibera della Giunta Regionale della Campania n°3202, pubblicata sul B.U.R.C. n°40 del 26/08/2002, recante “Linee guida per l’applicazione della L.R. Campania n°14/2001”;
  - La delibera della Giunta Regionale della Campania n°2006, pubblicata sul B.U.R.C. n°26 del 16/06/2003, recante “l.r. 24/11/2001n°14 “Linee guida per l’applicazione della L.R. Campania n°14/2001 modifiche ed integrazioni al documento approvato con deliberazione di Giunta Regionale n°3202/02”;
  - Il D.P.C.M.8.7.2003 recante” Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra i 100 kHz e 300 GHz”;
  - Il Decreto Legislativo 1 Agosto 2003, n°259 “Codice delle comunicazioni elettroniche” e s.m.i.;
  - La sentenza della Corte Costituzionale n°303 del 10 Ottobre 2003 con cui è stato dichiarato illegittimo il D.Lgs. N°198 del 04/09/2002 recante “Disposizioni volte ad accelerare la realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni strategiche per la modernizzazione e lo sviluppo del paese, a norma dell’art.1 comma 2 della legge 21 dicembre 2001, n°443” (Legge Gasparri) per eccesso di delega rispetto alla Legge di delegazione 21 Dicembre 2001 n°443;
  - Il Decreto Legge n°315 del 14 Novembre 2003 “Disposizioni urgenti in tema di composizione delle commissioni per la valutazione di impatto ambientale e di procedimenti autorizzativi delle infrastrutture di comunicazione elettronica. (G.U.n°268 del 18/11/2003)” convertito con modificazioni dalla L.16 Gennaio 2004, n°5 (G.U. 17/01/2004, n°13);
  - la Legge n°5 del 14 Gennaio 2004 “ Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 14 Novembre 2003, n°315”;
  - la legge 111 del 15 Luglio 2011 “ Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria (G.U. n°164 del 16 Luglio 2011) art. 35 ;
  - la legge n°164 del 11 Novembre 2014 “Sblocca Italia”. Conversione con modificazione del decreto legge n°133 del 11 Settembre 2014 (G.U.n°262 dell’11 Novembre 2014) art. 6;
  - D.P.R. n°31 del 13 Febbraio 2017 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata” (G.U. 22/03/2017, n°68).
2. Per l’applicazione del presente paragrafo si assumono le definizioni contenute nelle disposizioni legislative richiamate in precedenza. Sono escluse dall’applicazione del presente paragrafo le apparecchiature per uso domestico e individuale, per le quali resta ferma la disciplina di cui agli artt. 2, 4 e 12 della L.n°36/2001, quelle dei radioamatori, regolate dal D.P.R. 5 Agosto 1966 n°1214, nonché quelle destinate o utilizzate dalle Forze di Polizia e Militari nell’ambito delle loro esclusive competenze istituzionali, ovvero dai gestori delle linee ferroviarie o ad essi assimilate.

**art. 195. Infrastrutturazione digitale degli edifici**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, co. 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001.
2. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultra-larga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica in caso di opere di ristrutturazione edilizia che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, co. 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultra-larga.

## **PARTE IV - NORME SPECIALI**

### **TITOLO I - PRESCRIZIONI ENERGETICO AMBIENTALI**

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

##### **art. 196. Finalità**

1. La presente disciplina ha come finalità:

- la riduzione dei consumi di energia elettrica negli impianti di illuminazione esterna e la prevenzione dell'inquinamento ottico e luminoso derivante dall'uso degli impianti di illuminazione esterna di ogni tipo, ivi compresi quelli di carattere pubblicitario;
- la uniformità dei criteri di progettazione per il miglioramento della qualità luminosa degli impianti per la sicurezza della circolazione stradale e per la valorizzazione del centro urbano e dei beni culturali ed architettonici;
- la salvaguardia dell'ambiente naturale, inteso anche come territorio, e la salvaguardia dei bioritmi naturali delle specie animali e vegetali;
- la diffusione tra il pubblico delle tematiche relative all'inquinamento luminoso

##### **art. 197. Definizioni**

1. Si definisce:

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

##### **art. 198. Prescrizioni, prestazioni e riferimenti normativi**

1. Gli impianti di illuminazione esterna sono progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- a. è vietata l'illuminazione diretta dal basso verso l'alto;
- b. è vietata l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale;
- c. fanno eccezione alla prescrizione della lettera a) gli impianti di illuminazione di edifici pubblici e privati che abbiano carattere monumentale e gli impianti per la valorizzazione degli edifici monumentali e di quelli di particolare interesse architettonico per i quali nel progetto sia esplicitamente motivata l'impossibilità tecnica di evitare l'illuminazione dal basso verso l'alto. In ogni caso, gli impianti in oggetto sono progettati in modo da uniformarsi ai criteri disposti dall'art. 6, comma 1, lettere e) e f) della L.R. 12/2002 e, per le zone di particolare protezione, ai criteri disposti dall'art. 11, lettere c) e d) della L.R. 12/2002;
- d. è vietato l'uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per meri fini pubblicitari o di richiamo. Analogo divieto si estende alla proiezione di immagini o messaggi luminosi nel cielo sovrastante il territorio regionale o sullo stesso territorio o su superfici d'acqua. È, altresì, vietato utilizzare le superfici di edifici e di altri soggetti architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi;

- e. per le strade con traffico motorizzato vale la norma dell'Ente Nazionale Unificazione - UNI10439/1995 - o norma della Commissione Europea di Normazione -CEN - per gli aspetti fotometrici, la norma del Comitato Elettrotecnico Italiano - CEI - 74-7 per gli aspetti elettrici;
- f. per le aree urbane con traffico prevalentemente pedonale si fa riferimento alle raccomandazioni contenute nella pubblicazione della Commission International de l'Eclairage - CIE - n.136 del 2000 – Guida all'illuminazione delle aree urbane - o norma CEN.

#### **art. 199. Requisiti tecnici dei componenti e degli impianti**

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

#### **art. 200. Ottimizzazione del progetto**

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

#### **art. 201. Valorizzazione dell'ambito degli insediamenti antichi sparsi**

1. Per gli impianti, i requisiti tecnici richiesti sono:
  - a. gli impianti sono finalizzati alla corretta valorizzazione del patrimonio esistente.
  - b. gli impianti e i loro componenti hanno requisiti minimi estetici comuni tenendo presente che gli apparecchi di illuminazione e gli altri componenti -sorgenti, pali, cavi- non costituiscono inquinamento visivo, non hanno stile incompatibile con l'ambiente, non sono installati su o in prossimità dei manufatti artistici e non sono in numero eccessivo -effetto foresta-;
  - c. per gli impianti di carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti similari dotati di ottica interna è consentita una emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;
  - d. per gli impianti ornamentali e di arredo urbano con ottiche aperte di ogni altro tipo è consentita una emissione massima di 35 cd/klm a 90°, 5 cd/klm fino a 100°, 0 cd/klm oltre 100°;
  - e. per gli impianti di facciate di edifici pubblici o privati, a carattere monumentale o architettonico, l'impianto è progettato in modo che il flusso luminoso diretto verso l'emisfero

superiore non superi il 10 per cento, per le sagome irregolari , e il 5 per cento, per le sagome regolari, di quello fuoriuscente dai corpi illuminanti, con luminanza media mantenuta delle superfici di 1 cd/mq, se i dintorni sono bui, 2 cd/mq, se i dintorni sono illuminati; in tali zone è assicurata, negli orari previsti, una riduzione complessiva della potenza impegnata non inferiore al 50 per cento;

- f. per gli impianti di illuminazione di facciate di edifici che non hanno carattere monumentale l'impianto è progettato in modo da contenere rigorosamente l'emissione del flusso luminoso entro il perimetro dell'edificio e con luminanza media delle superfici di 1 cd/mq.

#### **art. 202. Regolatori di flusso luminoso**

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

#### **art. 203. Progetto ed adeguamento degli impianti di illuminazione**

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

#### **art. 204. Deroghe**

1. Non sono soggetti alle presenti prescrizioni:
  - a. strutture, militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantirne la sicurezza;
  - b. gli impianti di illuminazione sotto tettoie, portici, sottopassi, gallerie e strutture similari con effetto schermante;
  - c. gli impianti per le manifestazioni all'aperto e itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà autorizzate, per un limite massimo di tre giorni al mese;

- d. gli impianti con massimo cinque punti-luce e con emissione non superiore a 1.200 lumen per punto purché il flusso diretto verso l'emisfero superiore non ecceda il 20 % di quello nominale prodotto dalle lampade;
  - e. le strutture in cui sono esercitate attività relative all'ordine pubblico ed all'amministrazione della giustizia limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;
  - f. per gli impianti di cui alla lettera c. resta operante il divieto dell'impiego di giostre e fasci luminosi e di illuminazione dal basso verso l'alto.
2. Le richieste di deroga per le manifestazioni di cui al comma 1, lettera c), sono presentate all'Ufficio Tecnico Comunale interessato. In caso di mancata risposta si applica il criterio del silenzio assenso.

#### **art. 205. Norme di salvaguardia**

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

#### **art. 206. Sanzioni**

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

### **CAPO II - NORME SULL'INSEDIAMENTO DI FONTI DI INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO**

#### **art. 207. Ambito di applicazione**

1. Fatto salvo quanto stabilito da eventuali specifiche regolamentazioni comunali, nel presente Capo sono stabilite norme per il corretto insediamento delle fonti di emissioni elettromagnetiche e per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione a tali emissioni nel territorio comunale.
2. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente RUEC e quelle degli eventuali strumenti di regolamentazione di cui innanzi, si applicano le disposizioni più restrittive.
3. Inoltre, si intendono interamente qui riportate le disposizioni statali e regionali in materia di emissioni elettromagnetiche, in particolare la L.R. n.13/2001 e la L.R. n.14/2001, da rispettare in coordinamento con gli strumenti urbanistici.
4. Nei riguardi delle Forze armate e delle Forze di Polizia e dei Servizi di Sicurezza ed Emergenza Sanitaria, le presenti norme si applicano tenendo conto delle particolari esigenze del servizio espletato.
5. Le Emissioni elettromagnetiche connesse con le attività dei suddetti apparati devono comunque essere valutate ai fini del rispetto dei limiti di cui ai successivi articoli.
6. Sono escluse dall'applicazione delle seguenti norme gli impianti ed apparecchi per impieghi diagnostici e terapeutici.

7. Le procedure per il rilascio delle autorizzazioni alla realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni sono altresì disciplinate dal D.Lgs. 4 settembre 2002, n.198.
8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni emanate a tutela dei beni ambientali e culturali, contenute nel D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

**art. 208. Impianti fissi per l'emittenza radiotelevisiva**

1. Per le localizzazioni di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva, i limiti massimi di esposizione da rispettare in tutto il territorio comunale sono quelli previsti dalle disposizioni emanate in attuazione dell'art.4, co.2, lett.a), della Legge n.36/2001 (D.P.C.M. 8 luglio 2003 – G.U. Serie generale n.199 del 28/8/2003 - ed eventuali successivi aggiornamenti).
2. Sono vietate le localizzazioni dei suddetti impianti nei parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive e su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.

**art. 209. Impianti per telefonia mobile**

1. Le localizzazioni di nuovi impianti per la telefonia mobile sono vietate in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.
2. La localizzazione di nuovi impianti in prossimità delle aree di cui sopra deve perseguire obiettivi di qualità che minimizzano l'esposizione ai campi elettromagnetici. In ogni caso, vanno rispettati i limiti massimi di esposizione richiamati nell'articolo precedente del presente Regolamento.
3. Nelle aree di cui al primo comma è altresì vietato lo stazionamento di impianti mobili per telefonia mobile.

**art. 210. Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica**

1. Gli elettrodotti, come definiti all'art. 2, lett. c, del D.P.C.M. 23.4.1992, con tensione uguale o superiore a 30.000 volt devono seguire i tracciati individuati ai sensi della L. 22 febbraio 2001 n.36 e successivi decreti attuativi e della L.R. n.13/2001, in coordinamento con gli strumenti urbanistici.
2. In generale vanno perseguiti obiettivi di tutela della salute pubblica e di prevenzione dei rischi in prossimità di aree urbane, asili, scuole, aree verdi attrezzate ed ospedali, nonché di uffici adibiti a permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore giornaliere.
3. Tali obiettivi di qualità devono essere perseguiti sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.
4. La rete elettrica deve pervenire agli utenti (abitazioni unifamiliari, stabili) mediante cavo sotterraneo e successivamente penetrare all'interno delle abitazioni mediante cavo coibentato, comunque nel rispetto delle norme dettate dal D.M. 22/01/2008 n.37 e dal D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 e ss.mm.ii..
5. In ogni caso, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti", pubblicato sulla G.U. n. 200 del 29 Agosto 2003, la distanza di rispetto dagli elettrodotti, entro la quale non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. del 29 Maggio 2008 recante "Metodologia di calcolo per la determinazione

delle fasce di rispetto degli elettrodotti”, pubblicato sulla G.U. n.160 del 05 Luglio 2008.

**TITOLO II - NORME PER L'AMBITO STORICO-IDENTITARIO**  
**CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**art. 211. Tutela speciale per l'Ambito storico-identitario**

1. Nell'ambito l'Ambito storico-identitario (in particolare per tutta l'edilizia realizzata prevalentemente prima del 1955) come delimitato dal Piano Urbanistico Comunale e per gli edifici di interesse storico-architettonico, anche qualora perimetrati ai sensi della L.R. n.26/2002, è prescritta la conservazione ed il mantenimento degli elementi di valore storico, architettonico, tipologico e documentale dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.
2. Tale prescrizione trova attuazione anche mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite dal Piano Urbanistico Comunale e dai relativi strumenti attuativi (Piano di Recupero, ecc.), nonché dal presente RUEC.
3. In tali ambiti deve essere salvaguardata la configurazione preesistente e le caratteristiche costruttive, formali e stilistiche tradizionali delle facciate, conservando gli elementi costitutivi di pregio e in generale non introducendo elementi che possano procurare alterazioni o incongruenze morfologiche, dimensionali, architettoniche e decorative.
4. La disciplina degli interventi ammessi per le facciate è definita dal PUC e può essere maggiormente dettagliata dai Piani di recupero e/o dal Piano del Colore.

**art. 212. Limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso**

1. Nelle parti di territorio di cui al primo comma dell'articolo precedente, in accordo con le indicazioni e i limiti fissati dal PUC, dagli strumenti attuativi e dai piani di settore, ivi compreso lo Strumento comunale di cui all'art.19 della L.R. n.7/2020, è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali. A tal fine si distinguono i seguenti raggruppamenti di funzioni:

**"funzioni privilegiate":**

- a. funzione residenziale;
- b. attività tradizionali (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, attività direzionali pubbliche, ecc.);
- c. servizi primari alla residenza (esercizi commerciali di vicinato, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, studi professionali ed uffici privati in genere, associazioni ed enti culturali pubblici e privati, ecc.);

**"funzioni vietate":**

- d. attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso;
- e. attività industriali di superficie complessiva superiore a mq. 1.000 per ogni unità, compresi i magazzini e depositi;
- f. attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali;
- g. depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti;
- h. ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza;

**"funzioni tollerate":**

- i. destinazioni d'uso diverse da quelle privilegiate e da quelle vietate.
2. Per conseguire i fini di tutela di cui all'articolo precedente, sono stabilite le seguenti disposizioni in materia di variazione di destinazione d'uso:

- sono ammessi, nel rispetto del dimensionamento operato del PUC, i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione vietata verso una funzione tollerata o una funzione privilegiata.

**art. 213. Contenuti e modalità di approvazione del Piano del Colore**

1. Al fine di promuovere il restauro, il decoro e l'attintatura delle facciate di edifici presenti nell'ambito tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi il Comune può decidere di dotarsi del Piano del Colore per l'edilizia storica di cui all'art. 6 della L.R.C. 26/2002 e all'art. 11 del relativo regolamento di attuazione, approvato con DPGR n. 376 del 11 giugno 2003.
2. Il Piano del Colore per l'edilizia storica definisce i criteri per la riqualificazione estetica delle facciate attraverso un trattamento cromatico dei paramenti esterni che corrisponda ai caratteri identificativi del contesto urbano di riferimento
3. Il Piano del Colore per l'edilizia storica è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

**art. 214. Edifici di interesse storico-architettonico**

1. Sono definiti d'interesse storico-architettonico gli edifici che rappresentano delle emergenze nel territorio urbano e nel territorio rurale, tra cui sono compresi gli immobili riconosciuti come "beni culturali" dalla disciplina nazionale.
2. Sono definiti d'interesse documentale gli edifici che testimoniano i caratteri peculiari del paesaggio urbano e rurale, identificati convenzionalmente con quelli già esistenti al 1955.
3. Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste. Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e smi.
4. Per gli edifici d'interesse storico-architettonico deve essere evitata la perdita dei loro caratteri distintivi, il deperimento dei materiali esterni, la sostituzione delle cromie tradizionali che contribuiscono a creare l'immagine urbana, e comunque tutelando l'integrità di tutti gli elementi architettonici, artistici e decorativi (colonne, lesene, zoccolature, cornici, paramenti in mattoni faccia a vista o sagramati, mensole, graffiti, targhe, lapidi, vecchi numeri civici, ecc.).
5. La redazione dei progetti relativi a tali edifici deve essere preceduta e accompagnata, ai fini dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico - critiche.

**art. 215. Agglomerati appartenenti all'ambito di tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi sparsi**

1. Sono agglomerati d'interesse documentale tutti gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini il cui impianto insediativo mantiene peculiari caratteri da conservare.
2. Per non compromettere l'unitarietà degli agglomerati negli interventi su edifici e spazi aperti si prescrive di:
  - rispettare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia (i tracciati e le configurazioni fisiche delle sedi stradali, gli elementi di pertinenza stradale e delle aree scoperte private, il rapporto tra edificio – lotto – spazio pubblico);
  - mantenere l'accessibilità e la fruizione degli spazi aperti pubblici e preservare gli spazi aperti privati di pertinenza degli edifici d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno.

## CAPO II - BENI DI INTERESSE STORICO

### art. 216. Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere (o capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al direttore dei lavori, al committente, nonché al responsabile del settore comunale competente, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal Capo VI della Parte II del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
3. Ove si tratti della scoperta fortuita di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, può chiedere l'ausilio della forza pubblica.
4. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

### art. 217. Elementi puntuali d'interesse storico e documentale

1. Gli elementi puntuali d'interesse storico e documentale sono manufatti accessori, di carattere artistico e decorativo, che costituiscono parte integrante dei materiali urbani con i quali si rapportano, sia nello spazio edificato sia nello spazio aperto.
2. Sono elementi puntuali d'interesse storico e documentale: i manufatti storici di pertinenza stradale (pilastrini, edicole votive, fontane, pietre miliari, conserve, ecc.), i manufatti e accessori di pertinenza di giardini, corti e cortili (esedre, nicchie, statue, fontane, pozzi, fondali pittorici, porticati e loggiati, ecc.), i brani di antichi muri particellari, i segmenti delle mura di cinta e i casseri.
3. Deve essere garantita, con una manutenzione costante il buono stato di conservazione degli elementi puntuali d'interesse storico e documentale. Questi elementi non possono essere distrutti, né manomessi, né rimossi dal contesto in cui sono inseriti, a meno che la rimozione sia indispensabile per la loro conservazione.
4. I manufatti di pertinenza stradale, in caso di modifica o trasformazione dell'asse viario, devono trovare una nuova collocazione coerente con il significato storico, percettivo e funzionale originario.

## CAPO III - DISPOSIZIONI PER LA RICOMPOSIZIONE ARCHITETTONICA

### art. 218. I volumi pensili

1. Per volumi pensili si intende i bagni pensili o altri volumi ad essi assimilabili, presenti in facciata in contrasto con la morfologia originaria del fabbricato.
2. Deve essere garantita la loro semplificazione volumetrica, unificando tra loro quelli adiacenti sia in orizzontale che in verticale.
3. La copertura dei volumi deve essere analoga a quella del tetto dell'edificio, con la quale questa deve formare continuità nel caso di volumi posti all'ultimo piano.

4. Nel caso di ballatoi esterni, questi devono essere eliminati e deve essere privilegiato l'accesso dall'interno.
5. È ammessa la realizzazione di un'apertura per aria e luce, purché di piccole dimensioni e di forma preferibilmente quadrata, senza persiana né sportelli esterni.
6. Qualora il volume non riesca ad integrarsi del tutto con l'edificio, la finitura del deve essere leggermente diversa dall'intonaco principale, meglio se di granulometria meno fine, così da distinguersi dalla facciata.
7. È sempre necessario che il volume sia reso coerente, anche dal punto di vista strutturale, con il linguaggio tradizionale.

**art. 219. Sporti, terrazzi, balconi, cornicioni e tettoie**

1. Nel caso di balconate in contrasto con i caratteri dell'edilizia tradizionale locale deve essere garantito un loro ridimensionamento, prevedendo la conseguente demolizione parziale o in situazioni particolare di maggiore impatto negativo prevedendo la loro eliminazione.
2. In caso di trasformazione e ricomposizione architettonica dei balconi, deve essere sempre garantita una forma coerente con il linguaggio architettonico dell'edificio.
3. Nel caso di realizzazione di tettoie e sporti di protezione degli ingressi deve essere sempre valutato il loro impatto sul paesaggio storico.
4. Nella realizzazione di tettoie e sporti devono essere privilegiate forme semplici e non troppo voluminose. Anche nella scelta dei materiali devono essere privilegiati materiali leggeri.
5. È vietato realizzare sporti, terrazzi, cornicioni e aggetti in genere in cemento armato non sagomato e di larghezza superiore a cm 80. Gli stessi potranno essere realizzati in pietra, pietra e coppi, coppi anche a più file.
6. I terrazzini o gli sbalzi potranno essere realizzati in pietra con elementi portanti in ferro.
7. È vietato installare serbatoi sui terrazzi, consentendo ai proprietari, quando ricorrano le condizioni di interrarli nel sottosuolo pubblico.

**art. 220. Le canne fumarie, i discendenti e le gronde**

1. Le canne fumarie esterne, in tutti i casi in cui sia possibile e ove non pregiudichi la solidità della struttura muraria, debbono essere rimosse e ripristinate nello spessore della muratura. In situazioni diverse e da valutare, si possono mantenere esterne, realizzate in muratura e con la sporgenza dei camini. In tal caso la finitura deve essere realizzata con una coloritura leggermente sotto tono rispetto a quella della facciata. Qualora siano giustificatamente installate esternamente al fabbricato, devono essere realizzate in rame.
2. È necessario ottimizzare il numero delle discese pluviali e le stesse devono essere collegate alla rete di scarico comunale.
3. È vietato realizzare fecali esterne ed anche parzialmente aggrappate ai prospetti. In nessun modo dovrà essere interrotta la continuità dei cornicioni.
4. I discendenti e le gronde dovranno essere realizzati in rame.

**art. 221. Il coronamento dell'edificio**

1. La copertura degli edifici non deve essere in contrasto con la morfologia prevalente delle coperture presenti nell'Ambito di Tutela degli insediamenti antichi sparsi. Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre l'impiego di coppi di laterizio. Negli edifici con tradizionali e caratteristiche coperture piane d'impianto non è ammessa la sostituzione con la tipologia a falde inclinate.

2. Un particolare cura deve essere posta nel restauro di abbaini. Per gli abbaini che conservano una struttura originaria è obbligatorio il restauro conservativo. In caso di impossibilità si consente la ricostruzione con conservazione delle forme preesistenti; in ogni caso dovranno essere rispettate le medesime tecniche costruttive e gli allineamenti delle bucaure del fabbricato.
3. Per gli altri elementi pertinenziali quali lucernai e comignoli, dovranno essere realizzati con materiali tradizionali o che comunque rispettino l'immagine unitaria del paesaggio costruito anche se non visibili dagli spazi pubblici. In particolare:
  - il posizionamento di lucernari, che dovranno essere adeguatamente schermati per non risultare riflettenti, potrà essere concesso, soltanto se le bucaure relative risultino contenute nel piano di falda.
  - i comignoli dovranno essere realizzati con materiali adeguati alle tipologie della tradizione locale e quelli esistenti andranno adeguati.

#### **art. 222. La finitura delle aperture**

1. Gli elementi presenti in facciata devono necessariamente rispettare canoni e caratteri uniformi almeno nei materiali e nei colori, rispettando le lavorazioni e gli spessori di tipo tradizionale. In particolare, deve essere posta attenzione ai seguenti elementi:
  - Portoni;
  - Soglie di ingresso;
  - Finestre e portafinestre;
  - Soglie delle finestre;
  - Scuri interni;
  - Persiane.

#### **art. 223. I serramenti e le opere in ferro**

1. In generale ogni intervento dovrà tendere alla conservazione delle finestre e portefinestre che presentino caratteri tipici della tradizione o che abbiano caratteristiche di particolare pregio.
2. È obbligatorio utilizzare infissi e serramenti in legno oltre che per le abitazioni anche per negozi e garages. È ammesso l'uso di serramenti in metallo purché verniciati nelle tinte di cui al punto successivo.
3. Il colore, se verniciati, dovrà essere armonizzato con quello degli infissi già esistenti. Nel caso venga utilizzato il metallo, esclusivamente per le finestre, la verniciatura non deve essere lucida ma opaca e con trattamento che possa avvicinarsi all'immagine del legno verniciato. E' ammesso l'utilizzo di finiture che richiamino le venature del legno naturale.
4. Per quanto riguarda gli elementi in ferro, quali ringhiere, grate, etc., vanno conservati tutti quelli in ferro battuto che presentano forme tradizionali. Questi altresì costituiscono il modello di riferimento per il rifacimento di nuovi elementi. Inferriate di recinzione, cancelli, e ringhiere potranno essere realizzate esclusivamente a disegno semplice, in ferro pieno e/o battuto, Gli stessi dovranno essere attintati con vernici di colore scuro e non lucido.

#### **art. 224. Gli impianti tecnologici in facciata**

1. I fronti degli edifici, ed in linea generale tutte le facciate, devono essere sgomberate da cavi e tubi slegati tra di loro, e prevedere, dove possibile, sia il riposizionamento sotto traccia dei cavi telefonici ed elettrici, sia lo spostamento e il riposizionamento delle tubature.

2. Inoltre, in facciata è vietato il casuale posizionamento di contatori delle utenze, caldaie di riscaldamento autonomo, dei condizionatori, di antenne e parabole sui balconi, etc., per i quali è opportuno prevede il riposizionamento con ubicazioni meno vistose.
3. È obbligatoria l'eliminazione delle antenne televisive e delle parabole visibili dalla via pubblica; sarà ammessa una sola antenna e parabola centralizzata per ogni edificio. L'installazione non sarà consentita su balconi o terrazzi non di copertura ed inoltre il posizionamento non dovrà avvenire sul filo della gronda; la loro collocazione, in ogni caso, deve essere tale da non compromettere l'immagine complessiva del paesaggio urbano.

**art. 225. Cartelloni pubblicitari, pubblicità in genere e insegne**

1. Il collocamento di cartelli o cartelloni pubblicitari nonché iscrizioni pubblicitarie e qualunque pubblicità in genere è soggetto all'osservanza delle norme prescritte nel presente Regolamento e/o specifico piano per la pubblicità ed è comunque subordinato ad apposita autorizzazione.
2. Per quanto riguarda le mostre e le vetrine, queste devono essere realizzate all'interno del vano della porta o della finestra purché per la loro realizzazione vengano utilizzati materiali quali il legno o il ferro, ma sempre con colori coordinati agli altri dell'edificio.
3. Le insegne pubblicitarie devono essere installate di massima entro la zona immediatamente sopra la porta. Sono vietate insegne elettroniche ed a bandiera. Sono ammesse insegne non luminose applicate sulle pareti interposte tra le vetrine a condizione che la loro superficie non sia superiore a mq 0,75, vengano collocate in posizione simmetrica rispetto alle aperture, dispongano di una fascia di spazio libero al loro contorni di larghezza non inferiore a cm 10 e abbiano sporgenza rispetto al filo della facciata non superiore a cm 5.

**art. 226. Tende sporgenti sullo spazio pubblico**

1. Le tende e cappottine sono consentite nel rispetto dell'apposito regolamento comunale.
2. Le autorizzazioni per l'apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico si intendono in ogni caso rilasciate a titolo precario e il comune potrà in ogni tempo revocarle ordinando la rimozione delle tende; in caso di inadempienza il Comune provvederà d'ufficio alla rimozione con rivalsa delle spese.

**art. 227. Targhe**

1. Sulle facciate degli edifici e sulle recinzioni, prospettanti verso spazi pubblici o asserviti a pubblico transito, è consentita l'installazione, previo autorizzazione, di targhe con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - le targhe devono avere forma rettangolare o quadrata di dimensioni fino a cm 60 per il lato orizzontale e fino a cm 40 per il lato verticale;
  - la sporgenza dal filo del fabbricato o della recinzione non deve essere superiore a cm 5;
  - le targhe devono essere installate a lato degli accessi alle proprietà e devono essere collocate su non più di due file per ogni lato dell'accesso;
  - le targhe devono essere tassativamente in rame, ottone, ferro battuto, legno, maiolica, terracotta o ceramica;
  - nel caso di installazione di più targhe in corrispondenza di un accesso, queste devono essere uniformi per materiale e dimensioni (le targhe installate successivamente devono uniformarsi a quelle preesistenti se queste sono conformi al presente regolamento).
2. Al Sindaco è riservata la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei

fabbricati e costruzioni private di qualsiasi natura prospettanti le vie o spazi pubblici:

- le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;
- le targhette e le scritte per la numerazione delle case, le quali, quando occorra, dovranno essere rinnovate a spese dei proprietari;
- lampioni per pubblica illuminazione;
- servizi pubblici in genere.

#### **CAPO IV - DISPOSIZIONI PER IL DECORO**

##### **art. 228. Estetica degli edifici e delle costruzioni in genere**

1. Le parti delle case e degli edifici in genere devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio tanto per ciò che si riferisce alla armonia delle linee quanto per i materiali da impegnarsi.
2. Le stesse norme si applicano anche ai muri ciechi.
3. Sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, sono ammissibili, previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale quando essa la ritenga compatibile con il decoro cittadino, dipinti figurativi, ornamentali e murali.

##### **art. 229. Il colore delle facciate**

1. Il colore delle facciate contribuisce a definire l'immagine dell'ambito degli insediamenti antichi sparsi.
2. In generale, per la coloritura degli edifici è opportuno perseguire un equilibrio tra le diverse individualità edilizie: dare maggiore intensità cromatica agli edifici più piccoli per dimensioni, mantenerne invece una minore per quelli più grandi, salvo valutazioni urbanistiche diverse.
3. In tutti i casi va privilegiato l'uso di tinte a calce. Nei casi in cui non è possibile utilizzare la tinta a calce si consigliano le pitture a base di silicato di potassio.

##### **art. 230. Pavimentazioni ed aspetto esterno**

1. Le pavimentazioni private, prospicienti le vie pubbliche, devono uniformarsi alla tipologia del selciato ivi esistente.

##### **art. 231. Sistemazione di giardini e zone verdi**

1. Le aree obbligatoriamente o volontariamente destinate a verde privato dovranno essere periodicamente pulite e dovranno comprendere praticelli a raso terra e piante di piccolo, medio ed alto fusto a cura e spese del proprietario.
2. In caso di carenza di manutenzione, il Sindaco potrà intimare l'esecuzione delle opere di ripristino e la sostituzione delle piante morte per vetustà o per altre cause e la pulizia in genere.
3. Se il proprietario non ottempera alla detta intimazione, il Comune può intervenire direttamente sostituendosi al proprietario, col diritto al rimborso delle spese incontrate.

##### **art. 232. Tenuta dei balconi**

1. È buona norma addobbare i balconi e gli sporti con vasi in terracotta preferibilmente aggrappati alle ringhiere e piantumati con fiori tipici della penisola amalfitana (Petunie, Glicine, rose, gerbere, ecc).
2. Sono da evitare fioriere realizzate in materiale plastico anche se tinte in legno; Non sono ammessi: vasi e fioriere con piante ornamentali in plastica, stoffa o altro; rampicanti o simili in plastica, stoffa o altro.

**art. 233. Lavaggi e pulizia**

1. È vietato lavare con acqua corrente terrazzi, sporti e quanto altro prospiciente le vie pubbliche.

**art. 234. Animali in genere**

1. È vietato allevare o mantenere a qualsiasi titolo, salvo autorizzazioni da parte della pubblica amministrazione, animali da cortile (galline, conigli, polli, ecc.).

**art. 235. Stenditoi**

1. È vietato lo stendimento della biancheria fuori dai balconi di competenza

**CAPO V - CONDUZIONE DEI LAVORI**

**art. 236. Protezioni viarie, assiti**

1. Qualora nuove costruzioni, riparazioni, riforme o demolizioni di fabbricati esistenti debbano essere eseguite sul confine di vie e spazi pubblici o aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici con assito; fanno eccezione i seguenti casi:
  - quando si tratti di opere di pochissima entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, il proprietario può essere autorizzato a sostituirli con altri convenienti segnali che servano di manifesto avviso ai passanti;
  - quando per le particolari caratteristiche del luogo, il Sindaco non possa permettere che venga ingombrata con l'assito alcuna parte del suolo pubblico, per l'ostacolo che ne verrebbe al pubblico transito.

**art. 237. Ponti di servizio e tavole a sbalzo su suolo pubblico**

1. È vietato costruire ponti per fabbricare e porre tavole a sbalzo sopra il suolo pubblico senza autorizzazione; questo, peraltro, non esonera l'interessato dall'adottare ogni maggiore cautela a garanzia della pubblica incolumità secondo la prescrizione di legge.
2. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di mancanza di cautele nella posa di tavole a sbalzo, il Sindaco ha facoltà di ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione delle tavole stesse.

**art. 238. Lavori di scavo**

1. Tutti i lavori di scavo su vie pubbliche devono essere preventivamente autorizzate e dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento.
2. Le pareti degli scavi, quando non siano assicurati con puntelli, sbadacchiate e rivestimenti completi o parziali, devono avere una inclinazione adeguata, in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.
3. È a carico del committente provvedere al completo ripristino della sede viaria a perfetta regola d'arte ed è obbligo del D.L. redigere apposita perizia giurata circa la regolare esecuzione dei lavori.

**art. 239. Cautele nelle opere di demolizione**

1. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone e a cose e, in particolare, scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento e molestia ai fabbricati vicini.

2. Quando per la natura delle opere sia necessario scaricare materiali di demolizione verso la pubblica via, essi dovranno essere calati entro recipienti e per appositi condotti o mediante corde od altri mezzi precauzionali.
3. È vietato tenere accumulati in qualsiasi luogo materiali provenienti da demolizioni. I materiali di risulta proveniente da demolizioni, scavi, ecc., devono essere trasportati in località o discariche autorizzate.
4. Ove si abbia disperdimento di materiali sulle strade percorse, la pulizia delle strade stesse è a carico dell'impresa esecutrice dei lavori e deve essere effettuata in continuità.
5. In caso di inosservanza l'Impresa è passibile di contravvenzione.

**art. 240. Impieghi di mezzi d'opera**

1. Nell'esecuzione dei lavori devono essere impiegati tutti i macchinari e i mezzi d'opera più indicati per la salvaguardia della pubblica incolumità e per l'attuazione di rumori e molestie a danni dei vicini.

### **TITOLO III - NORME PER LE TIPOLOGIE E TECNICHE COSTRUTTIVE**

#### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **art. 241. Disposizioni generali**

1. Nelle aree a vocazione agricola, negli ambiti agricoli e forestali individuati nel Sistema naturale e rurale disciplinato nella Sezione 1 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale è prescritta la conservazione, il mantenimento e la valorizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario rurale, ponendosi l'obiettivo di agevolare il recupero degli edifici esistenti allo stato di rudere, incentivando il riuso a fini sociali, ricreativi, culturali, turistici e commerciali in coerenza con quanto indicato all'art. 13 e all'articolo 16 della Parte II – Quadro strutturale delle strategie di piano delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
2. Le prescrizioni di cui al presente Titolo trovano attuazione in merito gli interventi di qualunque tipo sugli edifici.
3. Il presente titolo persegue i seguenti obiettivi:
  - mantenimento dei caratteri tradizionali riconosciuti attraverso il rilievo del patrimonio edilizio rurale;
  - riqualificazione del paesaggio attraverso il ripristino delle situazioni di degrado (architettoniche e funzionali) dovute ad usi e pratiche non pertinenti con gli stili e l'ambiente in cui sono inseriti.
4. Le direttive e le prescrizioni del presente titolo saranno anche elemento orientamento per la fase istruttoria dei progetti da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e per le valutazioni della Commissione Locale per il Paesaggio.
5. Di seguito saranno indicate le modalità di intervento abbastanza flessibili da consentire varie scelte progettuali, al fine di omogeneizzare le caratteristiche del paesaggio costruito e naturale. Tale documento è indirizzato ad assicurare il rispetto e lo sviluppo delle caratteristiche fondamentali della cultura costruttiva.

##### **art. 242. Campo di applicazione**

1. Sono oggetto delle prescrizioni del presente Titolo:
  - tutti gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale (in disuso, allo stato di rudere, esistenti ed in uso, incompleti), le relative aree di pertinenza e gli elementi accessori;
  - la nuova edificazione, le aree di pertinenza, gli elementi accessori.
2. Tale normativa si applica per i soli manufatti legittimamente costruiti o condonati.
3. Il presente programma non si applica per le pratiche tuttora giacenti nell'ufficio comunale relativamente ai condoni, che saranno comunque oggetto di valutazione in relazione al loro inserimento nel contesto ambientale e il Comune si riserva la facoltà di prescrivere interventi di riqualificazione e mitigazione nel rispetto della disciplina del presente Regolamento.

#### **CAPO II - MATERIALI E TECNICHE**

##### **art. 243. Tipologia e manto di copertura**

1. Il tipo di copertura tradizionale è sia a falde inclinate che piane; non potranno essere apportate modifiche alle quote di imposta e di colmo, ovvero alle pendenze.
2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
3. Le coperture dei tetti a falde non possono, di norma, superare un'inclinazione maggiore di 35°

rispetto al piano orizzontale, salvo casi in cui, per particolari forme dell'edificio, soluzioni del tetto o inserimento di pannelli solari o fotovoltaici, si rendano necessarie pendenze diverse e per le quali il progettista dovrà fornire opportuna giustificazione tecnica.

4. Il manto di copertura dei tetti deve essere ordinariamente realizzato in coppi ed embrici ovvero coppi e contro coppi di tipo tradizionale, curando l'armonico inserimento degli edifici nel paesaggio. Ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, il manto di copertura può essere realizzato con elementi fotovoltaici.
5. Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre l'impiego di coppi posti in opera "a coppi soprammessi", cioè con manto inferiore in coppi con concavità verso l'alto e manto superiore con coppi con concavità verso il basso; il coppo di canale potrà essere sostituito con una tegola piana detta embrice o romana.
6. Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale, è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi elementi smontati, nel caso di reintegrazioni, queste dovranno avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello originario.
7. In ogni caso non è mai consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine e/o membrane, guaine liquide o trasparenti nonché di lastre ondulate in plastica.
8. Negli edifici con tradizionali e caratteristiche coperture piane d'impianto non è ammessa la sostituzione con la tipologia a falde inclinate.
9. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edilizia tradizionale e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine riflettenti o nere.
10. In ogni caso tutti i manti dovranno preservare l'unitarietà di paesaggio delle coperture conservando le gamme cromatiche tradizionali.

#### **art. 244. Abbaini, lucernai e comignoli**

1. Tutti gli elementi di pertinenza dei tetti, quali abbaini, lucernai e comignoli, dovranno essere realizzati con materiali tradizionali o che comunque rispettino l'immagine unitaria del paesaggio costruito anche se non visibili dagli spazi pubblici.
2. Per gli abbaini esistenti che conservano una struttura originaria, è obbligatorio il restauro conservativo, in caso di impossibilità si consente la ricostruzione con conservazione delle forme preesistenti, in ogni caso dovranno essere rispettate le medesime tecniche costruttive e gli allineamenti delle bucatore del fabbricato.
3. Il posizionamento di lucernari, che dovranno essere adeguatamente schermati per non risultare riflettenti, potrà essere concesso, soltanto se le bucatore relative risultino contenute nel piano di falda.
4. I comignoli dovranno essere realizzati con materiali adeguati alle tipologie della tradizione locale e quelli esistenti andranno adeguati.

#### **art. 245. Antenne**

1. È obbligatoria l'eliminazione delle antenne televisive e delle parabole visibili dalla via pubblica; sarà ammessa una sola antenna e parabola centralizzata per ogni edificio.
2. L'installazione non sarà consentita su balconi o terrazzi non di copertura ed inoltre il posizionamento non dovrà avvenire sul filo della gronda.
3. La loro collocazione, in ogni caso, deve essere tale da non compromettere l'immagine

complessiva del paesaggio.

**art. 246. Canali di gronda e pluviali**

1. Gli elementi per il deflusso delle acque piovane, quali canali di gronda e discendenti, dovranno essere realizzati in rame secondo uno sviluppo circolare, l'uso di altri materiali metallici, è consentito esclusivamente se attintati con le cromie del rame o con cromie in grado di preservare l'unità cromatica di facciata, non è consentito l'utilizzo di materiali plastici.
2. Il posizionamento dovrà essere studiato in relazione alla scansione architettonica di facciata e in ogni caso non dovranno risultare intersecanti il piano visivo di elementi architettonici di facciata.
3. Le pluviali non devono essere posizionate al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.

**art. 247. Superfici di facciata**

1. Al fine di mantenere inalterato l'aspetto estetico, è bene trattare le superfici rispettando il loro trattamento di finitura originario.
2. Sono da escludersi intonaci a malta di cemento o plastici, pitture sintetiche, rivestimenti in piastrelle ceramiche, cotto o simili, fatta eccezione per la ceramica vietrese tradizionale.

**art. 248. Muratura a vista, rivestimento in pietra**

1. I paramenti murari degli immobili a faccia vista, costruiti con tecniche tradizionali, dovranno essere conservati nel loro aspetto esteriore. Non è consentito intonacarli, a meno che non si tratti di facciate che originariamente erano intonacate e a causa di vetustà, di una scarsa manutenzione o di improprie demolizioni si presentano oggi a faccia vista; in questo caso potranno essere applicate le disposizioni del successivo art. 249.
2. È ammesso il trattamento protettivo delle superfici con prodotti specifici per la prevenzione della formazione di muschi, licheni, etc...
3. La stilatura dei giunti dovrà essere effettuata con materiale di produzione industriale o della stessa natura, malte di calce e sabbia di montagna, granulometria e colore simile a quella originaria.
4. Non sono consentite stilature dei giunti realizzate sottosquadro come prevede la tradizione.
5. Sarà obbligatorio intervenire in modo uniforme sul paramento murario dell'intero fabbricato.

**art. 249. Intonaci**

1. Sugli edifici esistenti, in disuso, oggetto di recupero che presentano un intonaco originario, l'intervento dovrà privilegiare la conservazione, mediante consolidamento puntuale, laddove necessario, e pulitura delle superfici.
2. Tutte le integrazioni rese necessarie, dovranno essere realizzate con materiali della stessa natura dell'esistente, e dovranno essere messi in opera con tecniche tradizionali. Se ciò non fosse possibile, e in assenza di documentazione circa gli intonaci tradizionali, gli esistenti dovranno essere ripristinati mediante l'applicazione di materiali e tecnologie congrui con quelli originali.
3. Nel caso di edifici esistenti in cui siano stati utilizzati intonaci recenti impropri ed incompatibili con l'immagine del Comune, questi potranno essere rimossi e sostituiti con che abbia le stesse caratteristiche degli intonaci antichi.

4. Gli interventi di nuova edificazione, che prevedono superfici di facciata intonacata, dovranno essere realizzati con materiali e tecniche di messa in opera tradizionali.
5. Sarà obbligatorio intervenire in modo uniforme sul paramento murario dell'intero fabbricato.

**art. 250. Vani porte e finestre**

1. Sono prescritti le aperture di nuovi vani porte e finestre a meno di un progetto di riqualificazione dell'intero fabbricato ma, si dovrà in ogni caso mantenere la forma e gli allineamenti dei vani esistenti. È consentita la riapertura di antichi vani per ricreare la scansione compositiva dell'intera facciata. Dovranno essere restaurati ed eventualmente integrati, tutti gli elementi architettonici che evidenziano le bucatore, come le cornici, eliminando tutti quelli impropri di recente collocazione. Sono ammesse cornici di differente colorazione.

**art. 251. Aggetti**

1. Per gli edifici esistenti con funzione residenziale e ricettiva, tutti gli elementi architettonici aggettanti rispetto al filo del fabbricato, come balconi, terrazze, logge etc., dovranno essere adeguatamente consolidati alla struttura portante del fabbricato. Nel caso di elementi aggettanti aggiunti in epoca successiva alla costruzione del fabbricato, essi dovranno essere uniformati all'estetica del fabbricato per forma, dimensione e materiali. È obbligatorio, nel caso di progettazione di interventi sulla facciata, di uniformare tutte le ringhiere per tipologia, materiale, forma e colore in tutto il fabbricato. È esclusa la chiusura di logge per creare verande o aumentare la volumetria abitativa, se non specificamente ammesso dal PUC come intervento di incremento volumetrico. In tal caso, tali chiusure dovranno essere effettuate con materiali tradizionali.

**art. 252. Verande, ripostigli ed armadietti**

1. È fatto obbligo di rendere uniformi al disegno di facciata: mediante la sostituzione degli infissi, nel caso delle verande; e con la tinteggiatura delle superfici, seguendo il colore di fondo della facciata, per tutti gli altri elementi.

**art. 253. Energie rinnovabili**

1. L'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni ambientali e della visibilità, essendo elementi di forte impatto paesaggistico.
2. Per gli edifici che non hanno caratteristiche tipiche dei luoghi, con coperture piane d'impianto non tradizionali, è da incentivare l'installazione di tali impianti.
3. Per gli edifici storici-testimoniali, è sconsigliata l'installazione sulla copertura di tali manufatti, è invece consigliata su tettoie e pergolati di pertinenza.
4. Per gli edifici storici-testimoniali è consigliato l'uso di stufe-camino che consentono per le loro caratteristiche ecologiche un ottimo rendimento termico.

**art. 254. Rimozione delle superfetazioni**

1. In caso d'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà essere sempre prevista una trasformazione e/o eliminazione delle superfetazioni, ovvero di ogni aggiunta, modifica o sostituzione non coerente con i caratteri tipici ambientali e/o con i caratteri tecnologici, strutturali, stilistici, distributivi e volumetrici dell'unità edilizia. Tale intervento deve essere finalizzato alla riqualificazione dell'edificio con ricomposizione planimetrica e/o volumetrica.

#### **art. 255. Sostituzioni**

1. Gli elementi (infissi, scuri, arredi, ecc.) non appartenenti al patrimonio della tradizione locale e costruiti con materiali incongrui, dovranno essere sostituiti al fine di ottenere una migliore integrazione ambientale.
2. È sempre possibile richiedere la loro sostituzione allegando all'istanza di manutenzione ordinaria una documentazione fotografica dello stato attuale ed una relazione che asseveri l'uso di elementi e materiali tradizionali.

#### **art. 256. Ampliamenti e nuove costruzioni**

1. Gli ampliamenti sui manufatti esistenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale possono essere effettuati solo nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.A.
2. Gli eventuali ampliamenti sui fabbricati esistenti potranno avvenire rispettando le caratteristiche del corpo principale ed in particolare:
  - Localizzare i volumi in facciata nelle posizioni meno visibili;
  - Compattare gli ampliamenti in un unico volume che sia conforme ai successivi schemi tipologici in modo da evitare la formazione di appendici multiple.
  - La sagoma altimetrica del nuovo volume deve essere accostata a quella dell'edificio esistente assicurando la continuità dei fronti edilizi, dei loro elementi architettonici (cornici, cornicione, marcapiani, aperture, ecc) e delle quote di imposta di orizzontamenti e coperture;
3. Gli ampliamenti consentiti, quando assentiti e/o autorizzati dall'UTC, dovranno essere realizzati con tecniche costruttive e forme simili a quelle del manufatto originario.

#### **art. 257. Riquilificazione architettonica - Disposizioni per i "manufatti condonati"**

1. Al fine di raggiungere una loro migliore integrazione ambientale, per i manufatti condonati ed in particolare per quelli costruiti in lamiera, onduline, ecc., , si prescrive la ricostruzione in legno, di pari dimensione, volume ed ingombro planimetrico, purché semplicemente infissi al suolo senza uso di calcestruzzo per fondazioni, platee, pavimentazioni, ecc..
2. Nei casi in cui la sanatoria si riferisce ad edifici ad uso abitativo, il cui iter amministrativo sia stato concluso con il rilascio dell'autorizzazione richiesta, il manufatto potrà, successivamente, essere oggetto di adeguamento sismico, con le modalità previste dalla normativa vigente.

#### **art. 258. Aree di cantiere**

1. In ogni tipo di intervento, l'area di cantiere dovrà essere limitata al massimo, minimizzando le volumetrie di scavo ed evitando qualunque abbattimento di alberi, siepi, arbusti e vegetazione in genere, e alla fine dei lavori dovrà essere sempre ripristinata la situazione preesistente, da documentare con esaustive restituzioni fotografiche delle aree esterne.

### **CAPO III - DISPOSIZIONI PER SPAZI APERTI E PERCORSI**

#### **art. 259. Disciplina e qualità degli spazi e dei percorsi rurali**

1. Nel territorio rurale e naturale, fatte salve le prescrizioni del PUC sono ammessi:
  - percorsi ciclopedonali e spazi di sosta in materiale permeabile;
  - piste d'esbosco e di servizio forestale nel rispetto delle NTA;
  - strade poderali e interpoderali nel rispetto delle NTA;

- cartelli recanti indicazione della struttura aziendale agricola o di ristoro o di servizio raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;
2. Sono ammesse soluzioni di consolidamento del manto stradale con materiali che conferiscano un aspetto formale e cromatico assimilabile alla ghiaia, fatti salvi comunque altri vincoli sovraordinati.
  3. Garantire la compresenza di usi rurali e attività ricreative, rafforzando l'accessibilità e la fruizione, costituiscono una dotazione peculiare:
    - colture agricole di diversa specie;
    - aree attrezzate per attività ludiche e/o sportive leggere;
    - percorsi per la fruizione;
    - strutture ospitanti attività di servizio;
    - aree di parcheggio.
  4. Negli interventi ammessi dal PUC e di riqualificazione di spazi attrezzati esistenti:
    - individuare nei pressi degli spazi maggiormente frequentati dagli utenti, opportuni accorgimenti (barriere vegetali, filtraggi dell'acqua) al fine di limitare gli eventuali impatti negativi derivanti dalle attività colturali.
    - progettare la compresenza di utenti diversi (pedoni, ciclisti, cavallerizzi, sportivi accanto ad agricoltori che utilizzano macchine agricole), dimensionando e articolando opportunamente la rete dei percorsi, eventualmente separando e proteggendo, valutando la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti per aumentare la fruibilità pubblica della rete dei percorsi;
    - prediligere l'impiego di materiali vegetali per distinguere, separare, collegare, ecc...;
    - garantire un'adeguata distribuzione di servizi igienici, punti di erogazione dell'acqua potabile, aree ombreggiate, sedute, spazi attrezzati per la consumazione dei pasti, ecc...;
    - individuare aree e progettare strutture atte a garantire il presidio preferendo, ovunque possibile, il recupero degli edifici rurali esistenti per destinarli ad attività di interesse comune (ricreative, di ristoro, aggregative o simili);
    - valutare la possibilità di inserire servizi di ristorazione e ricettivi o di tipo sociale (cooperative di assistenza, tutela, recupero, ecc.) compatibili con il carattere rurale degli ambienti. Studiare sempre l'inserimento paesaggistico delle strutture di servizio;
    - prevedere la compartecipazione dei gestori delle strutture di servizio alla manutenzione delle aree aperte alla fruizione collettiva.
  5. I percorsi pedonali e ciclabili sterrati potranno essere realizzati su tracciati rurali preesistenti, adeguando le caratteristiche della sezione e del fondo delle strade di accesso alla percorrenza, delle biciclette e dei pedoni, rispettando le caratteristiche estetiche delle strade vicinali, poderali e interpoderali. Per il tracciamento di eventuali nuovi percorsi rispettare il più possibile le geometrie e le giaciture delle suddivisioni interpoderali esistenti.
  6. È possibile il convenzionamento con l'Amministrazione comunale per i seguenti fini:
    - transito pedonale sulle strade poderali, con esclusione di quelle che portano agli edifici residenziali e di servizio;
    - transito pedonale nei campi e nei prati arborati nei periodi liberi dalla lavorazione e dalla raccolta dei prodotti.
  7. Gli interventi previsti sono orientati al mantenimento ed al recupero dei caratteri strutturanti (muri, ciglionature, opere di canalizzazione) e al mantenimento ed al miglioramento delle attività agricole presenti, la creazione di un sistema di fruizione per il tempo libero strutturato

su percorsi esistenti ed il recupero dei manufatti e degli edifici storici degradati o non più utilizzati a fini agricoli.

8. Nelle scelte localizzative va garantita la salvaguardia delle specie arboree e arbustive esistenti e non devono essere alterate le trame e le sistemazioni tradizionali del suolo.
9. Devono essere impiegate il più possibile pavimentazioni permeabili (battuto di terra o detriti di tufo, pietrisco o ghiaietto sciolto, ...); sono ammesse anche pavimentazioni in blocchi di pietra o tavole/listoni di legno messi in posa su letti di drenaggio naturale o guidato ed escludendo l'uso di massetti e impermeabilizzazioni sottostanti.
10. L'inserimento di elementi di arredo (panchine, tavoli picnic, piccole fontane per l'acqua potabile, cestini per i rifiuti, arredo gioco...) e di segnaletica informativa, deve essere valutato all'interno di una verifica paesaggistica complessiva degli spazi, evitando scelte casuali ed episodiche e che tendono a frammentare l'unitarietà e la fruibilità degli spazi stessi.

#### **art. 260. Aree scoperte di pertinenza**

1. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sono soggette alle seguenti ulteriori prescrizioni:
  - sono vietati l'abbattimento e/o la rimozione di alberi e piantagioni secolari, nonché la piantumazione di essenze di medio e alto fusto non autoctone, escluse le piantagioni da frutto a scopo produttivo;
  - le aree scoperte che rivestano valore storico tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta);
  - le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentale dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
  - ringhiere, corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, ivi comprese le recinzioni, dovranno essere realizzate mediante l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale, sia in caso di nuove realizzazioni, sia in caso di interventi sull'esistente. È espressamente vietato l'uso di alluminio anodizzato. Ove reso possibile dalla specificità dei casi, è da privilegiare la scelta di tecniche di ingegneria naturalistica descritte nell'allegato tecnico alla delibera di G.R. n. 3417 del 12.07.2002 (integrato con delib. di G.R. n.4084 del 20.09.2002) eseguiti secondo il Regolamento emanato con D.P.G.R.C. n.574 del 22.07.2002 e con le precisazioni di cui alla delib. di G.R. n.6210 del 20.12.02).

#### **art. 261. Aree di pertinenza**

1. Le pavimentazioni esterne ai fabbricati rurali dovranno essere ridotti al minimo indispensabile e realizzati con i materiali di cui al seguente comma.
2. Sono consentite pavimentazioni con terra battuta, acciottolato di tipo locale, pietra a spacco e/o in cotto. Il cotto dovrà sempre essere associato alla pietra e non essere utilizzato come materiale prevalente.
3. Tutte le pavimentazioni dovranno consentire un naturale deflusso delle acque, senza l'uso di cementi o altri componenti che rendano il terreno impermeabile.
4. Le scalette esterne dovranno essere realizzate con bozze di pietra locale o similare, anche se di diversa provenienza, con disegno semplice ed essenziale e/o legno.
5. Dovrà essere evitato l'espianto di esemplari arborei o arbustivi, e comunque, ad ogni eventuale espianto seguirà il relativo reimpianto nelle immediate vicinanze, l'eventuale nuova

piantumazione sarà realizzata con essenze autoctone provenienti da ecotipi locali.

**art. 262. Piazzole di sosta**

1. Sono consentite, esclusivamente lungo la viabilità pubblica o legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, così come stabilito dalla disciplina d'ambito dalle N.T.A. ed ovunque possa essere esercitata una qualsiasi forma di attività agricola e/o di presidio.
2. Se la realizzazione della piazzola comporta lo scavo parziale o totale di un terrazzamento, questo dovrà essere ripristinato, secondo la sagoma della piazzola, con muro a secco realizzato con pietra locale di recupero.
3. La pavimentazione della piazzola dovrà essere realizzata con materiale drenante ovvero ghiaia, con grigliati erbosi, o con terra battuta ad esclusione della stesura di strati asfaltati anche se drenanti.
4. Se sulla viabilità esistente è presente una canalina di scolo delle acque superficiali, questa dovrà essere mantenuta e realizzata con materiale lapideo, ciottoli o scaglie.
5. Si dovrà prevedere comunque un idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche con adeguate pendenze.
6. Non si potrà abbattere, in nessun caso, alberature esistenti per la realizzazione delle piazzole di sosta.

**art. 263. Piscine, vasche e similari**

1. La realizzazione di piscine, vasche e similari, laddove ammesso dalle NTA del PUC devono rispettare le seguenti condizioni e parametri:
  - È obbligatorio l'utilizzo dei seguenti materiali: rivestimento della vasca in piastrelle in ceramica, gres, marmo, o simili, di colore chiaro con esclusione del blu o azzurro;
  - Il pavimento esterno deve essere realizzato in pietra naturale locale;
2. I manufatti non devono avere interferenza con le visuali panoramiche, ciò deve essere verificato attraverso specifiche tecniche di fotomontaggi e foto inserimenti, nei casi di maggiore interferenza occorrerà accentuare le misure di mimetizzazione ambientale;
3. Qualora le condizioni non permettano l'inserimento nelle sistemazioni morfologiche esistenti e/o non permettano un'integrazione paesaggistica, non sarà consentita la realizzazione di piscine, vasche e simili.
4. La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:
  - l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione di: muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
  - sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;
  - sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
  - il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori coerenti con i cromatismi dominanti nell'intorno;
5. È vietato lo scarico diretto delle acque di ricircolo o ricambio nei fossi campestri senza preventivo trattamento per l'abbattimento delle sostanze disinfettanti presenti nell'acqua.
6. È consentita esclusivamente in zona agricola, per esigenze della coltivazione del fondo, la realizzazione di vasche di raccolta, non utilizzabili per la balneazione.

7. La realizzazione ed il dimensionamento sono subordinati alla presentazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un agronomo iscritto al relativo Albo professionale.
8. Limitatamente alle aree agricole coltivate o incolte, nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione, è ammessa la realizzazione di vasche a tenuta stagna di modeste dimensioni (max. 8 mc) totalmente incassate nei terrazzamenti ed aventi dimensioni pressoché analoghe in lunghezza, larghezza e profondità.
9. L'inserimento di vasche di capacità superiore, comunque giustificato da idonea relazione agronomica, sarà consentito solo a condizione che le stesse risultino chiuse su tutti i lati e completamente interrate.

#### **art. 264. Sentieri**

1. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto. Il PUC promuove la valorizzazione di un sistema di sentieri diffuso, qualificato e progettato, e possibilmente connesso con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini.
2. I sentieri sono generalmente costituiti da:
  - sedime;
  - punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo;
  - attrezzature (gradini, corrimano, brevi scale...).
3. Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione dei sentieri esistenti:
  - garantire la continuità del percorso e la sua riconoscibilità, in particolare in corrispondenza dei punti di partenza e arrivo e degli eventuali incroci con la viabilità carraia ordinaria; a tal fine è possibile anche sistemare le pavimentazioni e apporre cartellonistica esplicativa.
  - individuare itinerari e recapiti interessanti; ricorrendo, ove possibile, all'uso o al riutilizzo di alzaie o argini di canali e torrenti, strade poderali, sedimi abbandonati ecc.
  - garantire la riconoscibilità dei tracciati soprattutto negli eventuali tratti più prossimi alle case private, ricorrendo anche all'impianto di siepi arbustive e/o arboree per favorire la separazione e la tutela della privacy.
  - garantire il mantenimento di un fondo di calpestio sufficientemente drenato e privo di ristagni d'acqua in maniera da garantirne la percorribilità in sicurezza.
  - predisporre adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento.
  - prevedere e collocare in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, quest'ultima contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale e realizzativa della stessa, che dovrà in ogni caso inserirsi in un progetto unitario e complessivo della viabilità ciclo-pedonale del comune al fine di favorirne la percezione come di un tutto integrato ed unitario.

#### **art. 265. Recinzioni o muri di confine**

1. In tutto il sistema naturale e rurale, le recinzioni sono ammesse se realizzate in siepi vive, formazioni arbustive spinose o pietra naturale locale a secco, in legno locale secondo le tipologie tradizionali, coerentemente inserite nella trama parcellare, tali da non modificare o essere di ostacolo allo scorrimento delle acque o al movimento della fauna.
2. Per le aree agricole a forte rischio di danno da cinghiali, in conformità con quanto disciplinato

dal Piano di Gestione e Controllo del Cinghiale in Regione Campania approvato la DGR n. 521 del 23.11.2021 possono essere utilizzate:

- palizzata in legno con rete metallica di altezza non superiore a ml 1,50 m inglobata in siepi o filari di alberi di altezza libera;
  - recinzioni elettrificate del tipo “elettrico” per un’altezza massima di ml 1,20 con pali di legno e filo di ferro tesato orizzontalmente su 2/3 linee;
  - recinzioni individuali (shelter) per un’altezza di ml 1,20 con rete zincata.
3. Nei contesti agricoli, in contiguità con il centro abitato individuati dal PUC, le recinzioni sono ammesse per delimitare le aree di pertinenza degli edifici produttivi, le aree destinate alle attività sportive e ricreative, e residenziali, è ammessa anche la realizzazione di muri realizzati in pietrame a vista, con inserimento di cancellate metalliche a maglia molto rada e disegno lineare inglobate in barriere verdi, il cui rapporto di copertura visiva dovrà essere inferiore al 5%. L’altezza massima delle recinzioni non potrà superare i mt. 1,50.
  4. Sono consentite staccionate in legno non continue, e comunque non interferenti con la fruizione del sistema sentieristico.
  5. Per tutte le recinzioni, è prescritta l’eliminazione di ogni elemento di precarietà e di incompiutezza, utilizzando materiali durevoli esteticamente adeguati al contesto e di agevole manutenzione.
  6. Sono consentite staccionate in legno non continue, e comunque non interferenti con la fruizione del sistema sentieristico.

#### **art. 266. Ciglionamenti e terrazzamenti**

1. La manutenzione, il restauro e la ristrutturazione di ciglionamenti e terrazzamenti possono essere effettuati con modesti movimenti di terra, livellamento dei terrazzi e compattazione delle scarpate anche ad opera di piccoli mezzi meccanici. Nel caso dei ciglionamenti, la ricostituzione del cotico erboso deve avvenire spontaneamente, ovvero attraverso i semi oppure per trapianto di individui adulti prelevati altrove comunque appartenenti a specie vegetali autoctone.
2. I muri di sostegno dei terrazzamenti devono essere realizzati prevalentemente:
  - a secco con pietrame sovrapposto ad arte proveniente dal substrato affiorante e, in subordine, con altro materiale disponibile purché locale;
  - con opere di ingegneria naturalistica.
3. Per comprovate esigenze statiche dei terrazzamenti esistenti è ammessa la realizzazione di muri di sostegno dei terrazzamenti in muratura o con strutture in cls armato. In tale ipotesi la finitura esterna dovrà essere sempre realizzata con macere di pietra locale messe in opera in uno con la parte strutturale.
4. Eventuali nuovi ciglionamenti e terrazzamenti, possono essere ammessi sempre che non riducano la superficie dei boschi e solo previa presentazione di un progetto che illustri le ricadute sulla rete idrografica e sul paesaggio esistente in cui tali nuove sistemazioni si inseriscono; in ogni caso, e fermo restando l’obbligo di utilizzo di tecniche costruttive tradizionali, i nuovi ciglionamenti e terrazzamenti e le relative opere di sostegno non possono di norma superare m 1,5 di altezza e devono essere provvisti di opere di drenaggio
5. tali da assicurare il mantenimento di una capacità drenante che non determini sovrappressioni sulle strutture e sulle opere connesse.
6. È sempre consentito il ripristino dei muri di terrazzamento e dei muri di confine esistenti purché siano mantenute le dimensioni, i materiali e le tecniche costruttive tradizionali riscontrabili

localmente.

#### **TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

##### **art. 267. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi degli artt. 27 e 28 del D.P.R. 380/2001.

##### **art. 268. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. La vigilanza è esercitata dai funzionari ed agenti municipali delegati dal Sindaco. I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.
2. Per l'espletamento dei compiti di vigilanza i funzionari ed agenti municipali hanno diritto di accedere ovunque si eseguono lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa visione della condotta dei lavori. Le verifiche vanno effettuate per constatare:
  - La tenuta in cantiere del titolo abilitativo dell'intervento e degli allegati di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante gli estremi del titolo i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice;
  - L'esecuzione delle opere in conformità del progetto allegato al titolo abilitativo ed il riscontro di eventuali difformità.
3. Dell'esito delle verifiche va redatto apposito verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio tra i tecnici comunali verificatori, la direzione dei lavori, l'impresa esecutrice e, se del caso, il progettista dell'opera.
4. I funzionari ed agenti municipali, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

##### **art. 269. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. Alle violazioni delle norme del presente regolamento si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Le violazioni alle disposizioni del presente regolamento nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L.689/81 (come integrata e modificata dalla L.507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n.267/2000 art.7 bis integrato dalla legge n.3/2003 art.16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

## **TITOLO V - NORME TRANSITORIE**

### **art. 270. Entrata in vigore del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale**

1. Ai sensi dell'art.11 del Regolamento di Attuazione n.5/2011, il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale entra in vigore dopo la sua pubblicazione. È depositato per quindici giorni presso la sede del Comune e ne è data notizia sul sito web dell'Ente. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dallo statuto comunale.

### **art. 271. Aggiornamento del RUEC**

1. Il presente Regolamento è redatto in conformità alle disposizioni normative e regolamentari statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici (es. UNI, CEI), attinenti alle materie considerate nel presente RUEC costituiscono il corpo regolamentare da rispettare ed applicare, di cui il RUEC rappresenta integrazione e specificazione.
2. L'entrata in vigore di leggi nazionali o regionali attinenti alle materie considerate nel presente RUEC successivamente alla sua entrata in vigore, comporta il necessario adeguamento del testo a cura del Dirigente o Responsabile dell'Urbanistica che sarà oggetto di formale presa d'atto da parte del Consiglio Comunale. Nel mentre dell'adeguamento del RUEC sono comunque immediatamente operative dalla loro esecutività tali leggi.

### **art. 272. Disposizioni finali e transitorie**

1. Le norme del presente RUEC non si applicano ai progetti realizzati prima della sua adozione, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente, purché l'iter procedurale di approvazione si concluda entro sei mesi dall'approvazione del presente RUEC.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUEC sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.