



COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'

Città Metropolitana di Napoli

Sindaco: Avv.to Giosuè Carlo Antonio Maria D'Amora



R.U.E.C.

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Adeguato al Regolamento Edilizio Tipo Nazionale (RET), approvato nella Conferenza Stato/Regioni e ANCI del 20/10/2016 (G.U. n.268 del 16/11/2016), recepito dalla Regione Campania con D.G.R. n.287 del 23/05/2017

arch. Loredana Tarallo

responsabile P.O. del V settore

ing. Vincenzo Ferraioli

ing. Angelo Abagnale

arch. Fioravante Giordano

Recepito le precisazioni della Commissione Consiliare, verbale del 16/10/2023 prot. 19010

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 29/11/2023,
pubblicata all'albo on-line dell'ente dal 06/12/2023 al 21/12/2023

| | |
|--|-----------|
| PARTE PRIMA..... | 8 |
| PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA..... | 8 |
| Art. 1 Contenuti e previsioni generali | 8 |
| Art. 2 Quadro delle definizioni uniformi | 9 |
| Art. 3 Regolamentazione delle distanze | 22 |
| PARTE SECONDA | 27 |
| DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA..... | 27 |
| TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI..... | 27 |
| Capo I SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI..... | 27 |
| Sezione I La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello sportello unico per l'edilizia..... | 27 |
| Art. 4 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)..... | 27 |
| Sezione II Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale..... | 30 |
| Art. 5 Gestione telematica delle pratiche edilizie | 30 |
| Art. 6 Presentazione telematica delle pratiche: modalità e specifiche tecniche | 30 |
| Sezione III Le modalità di coordinamento con il SUAP | 31 |
| Art. 7 Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) | 31 |
| Capo II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI | 33 |
| Sezione I Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi | 33 |
| Art. 8 Efficacia temporale dei titoli edilizi abilitativi | 33 |
| Art. 9 Proroga del Permesso di Costruire..... | 33 |
| Art. 10 Rinnovo del Permesso di Costruire | 33 |
| Sezione II Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità | 34 |
| Art. 11 Procedure, condizioni e termini | 34 |
| Sezione III Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.. | 35 |
| Art. 12 Generalità | 35 |
| Art. 13 Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività | 35 |
| Art. 14 Oneri di urbanizzazione..... | 36 |
| Art. 15 Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione | 36 |
| Art. 16 Convenzione-tipo | 37 |
| Art. 17 Costo di costruzione e determinazione dell'importo | 38 |
| Art. 18 Esonero dal contributo per costo di costruzione | 39 |
| Art. 19 Restituzione del contributo | 39 |
| Art. 20 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo..... | 39 |
| Art. 21 Monetizzazione: criteri, modalità operative, valori parametrici..... | 40 |
| Sezione IV Pareri preventivi | 40 |
| Art. 22 Richiesta di parere preventivo su schema preliminare di progetto ovvero per progetti sottoposti a SCIA o CILA 40 | |
| Sezione V Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia | 41 |
| Art. 23 Interventi urgenti e poteri eccezionali | 41 |
| Sezione VI Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio..... | 43 |
| Art. 24 Informazione | 43 |
| Art. 25 Accesso ai documenti | 44 |
| Art. 26 Intervento nel procedimento | 44 |
| Sezione VII Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili..... | 45 |
| Art. 27 Finalità e casi di applicazione | 45 |

| | | |
|-------------------|--|-----------|
| TITOLO II | DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI | 46 |
| Capo I | NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI | 46 |
| Sezione I | Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc. | 46 |
| Art. 28 | Inizio dei lavori | 46 |
| Art. 29 | Differimento, sospensioni, sostituzioni, variazioni | 48 |
| Sezione II | Comunicazioni di fine lavori | 48 |
| Art. 30 | Fine dei lavori | 48 |
| Sezione III | Occupazione di suolo pubblico | 49 |
| Art. 31 | Occupazione temporanea e permanente di suolo e sottosuolo | 49 |
| Capo II | NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI | 50 |
| Sezione I | Principi generali dell'esecuzione dei lavori | 50 |
| Art. 32 | Norme generali | 50 |
| Sezione II | Punti fissi di linea e di livello | 51 |
| Art. 33 | Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici | 51 |
| Sezione III | Condizione del cantiere e recinzioni provvisorie | 52 |
| Art. 34 | Cantiere edile | 52 |
| Art. 35 | Recinzioni provvisorie | 53 |
| Art. 36 | Strutture provvisorie del cantiere di costruzione | 54 |
| Art. 37 | Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni | 54 |
| Sezione IV | Cartelli di cantiere | 55 |
| Art. 38 | Contenuti essenziali del cartello di cantiere | 55 |
| Sezione V | Criteri da osservare per scavi e demolizioni | 55 |
| Art. 39 | Scavi | 55 |
| Art. 40 | Interventi di demolizione | 55 |
| Art. 41 | Prescrizioni in materia di rumore | 57 |
| Sezione VI | Misure di cantiere e eventuali tolleranze | 58 |
| Art. 42 | Misure di cantiere | 58 |
| Art. 43 | Tolleranze | 58 |
| Sezione VII | Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera | 58 |
| Art. 44 | Disciplina generale | 58 |
| Art. 45 | Misure in materia di tutela della salute e della sicurezza nei cantieri temporanei e mobili | 60 |
| Sezione VIII | Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici | 60 |
| Art. 46 | Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici | 60 |
| Art. 47 | Cautele in caso di rinvenimento di ordigni bellici inesplosi | 61 |
| Sezione IX | Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori | 62 |
| Art. 48 | Tutela dei manufatti attinenti ai servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico | 62 |
| TITOLO III | DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI | 63 |
| Capo I | DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO | 63 |
| Sezione I | Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici | 63 |
| Art. 49 | Principi generali | 63 |
| Art. 50 | Inserimento dell'edificio nel contesto | 63 |

| | | |
|----------------|---|-----------|
| Art. 51 | Conformazione delle costruzioni..... | 64 |
| Art. 52 | Sicurezza dell'edificio e protezione dell'utenza | 65 |
| Art. 53 | Riservatezza..... | 66 |
| Art. 54 | Smaltimento degli aeriformi..... | 67 |
| Art. 55 | Approvvigionamento idrico | 67 |
| Art. 56 | Smaltimento delle acque reflue | 67 |
| Art. 57 | Convogliamento e smaltimento delle acque superficiali | 68 |
| Art. 58 | Isolamento dall'umidità..... | 69 |
| Art. 59 | Tenuta all'acqua | 70 |
| Art. 60 | Controllo dell'illuminamento naturale..... | 70 |
| Art. 61 | Controllo della temperatura superficiale e della temperatura operante | 71 |
| Art. 62 | Ventilazione..... | 71 |
| Art. 63 | Sicurezza contro le cadute e resistenza a urti e sfondamento..... | 72 |
| Art. 64 | Sicurezza degli impianti | 72 |
| Sezione II | Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo | 73 |
| Art. 65 | Requisiti prestazionali e di sostenibilità ambientale | 73 |
| Art. 66 | Requisiti di protezione dall'inquinamento elettromagnetico | 73 |
| Art. 67 | Requisiti per il controllo dell'inquinamento acustico..... | 74 |
| Art. 68 | Requisiti per il contenimento dei consumi energetici..... | 75 |
| Art. 69 | Requisiti per il controllo dell'apporto energetico solare..... | 76 |
| Art. 70 | Requisiti per la fruibilità e la qualità dello spazio abitato | 76 |
| Art. 71 | Requisiti per il risparmio e riuso delle acque | 77 |
| Art. 72 | Requisiti per la gestione e riciclo di materiali e rifiuti solidi..... | 78 |
| Sezione III | Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale | 78 |
| Art. 73 | Edifici soggetti a flessibilità progettuale..... | 78 |
| Sezione IV | Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione dal rischio gas radon | 80 |
| Art. 74 | Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon..... | 80 |
| Sezione V | Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale | 81 |
| Art. 75 | Classificazione dei locali degli edifici | 81 |
| Art. 76 | Sottotetti | 82 |
| Art. 77 | Soppalchi | 84 |
| Art. 78 | Piani abitabili seminterrati | 86 |
| Art. 79 | Piani interrati non abitabili..... | 87 |
| Art. 80 | Scale | 87 |
| Sezione VI | Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco di azzardo lecito e la raccolta della scommessa | 88 |
| Art. 81 | Definizione di sala pubblica da gioco | 88 |
| Art. 82 | Localizzazioni e requisiti dei locali..... | 88 |
| Capo II | DISCIPLINE DEGLI SPAZI OPERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO | 89 |
| Sezione I | Strade | 89 |
| Art. 83 | Definizione, componenti e norme generali..... | 89 |
| Art. 84 | Obiettivi prestazionali | 90 |
| Sezione II | Portici e Loggiati | 91 |

| | | |
|-----------------|---|------------|
| Art. 85 | Definizione, norme generali ed obiettivi prestazionali dell'elemento portico..... | 91 |
| Art. 86 | Definizione, norme generali ed obiettivi prestazionali dell'elemento loggia/loggiato | 93 |
| Sezione III | Piste ciclabili | 93 |
| Art. 87 | Definizione, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento pista ciclabile..... | 93 |
| Sezione IV | Aree per parcheggio | 94 |
| Art. 88 | Definizione, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento area per parcheggio | 94 |
| Sezione V | Piazze e aree pedonalizzate | 96 |
| Art. 89 | Definizioni, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento piazza / area pedonale..... | 96 |
| Sezione VI | Passaggi pedonali e marciapiedi | 97 |
| Art. 90 | Norme generali e obiettivi prestazionali dell'elemento passaggio pedonale / marciapiede..... | 97 |
| Sezione VII | Passi carrai ed uscite per autorimesse | 98 |
| Art. 91 | Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni..... | 98 |
| Sezione VIII | Chioschi/dehors su suolo pubblico..... | 100 |
| Art. 92 | Chioschi - definizione, caratteristiche | 100 |
| Art. 93 | Dehors - definizioni, caratteristiche | 101 |
| Sezione IX | Recinzioni | 101 |
| Art. 94 | Norme generali dell'elemento recinzione / cancello d'ingresso..... | 101 |
| Sezione X | Numerazione civica | 102 |
| Art. 95 | Numero civico degli edifici | 102 |
| Capo III | TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE | 102 |
| Sezione I | Aree verdi..... | 102 |
| Art. 96 | Definizione delle aree verdi, principi e previsioni generali | 102 |
| Art. 97 | Componenti e caratteristiche delle aree verdi..... | 103 |
| Sezione II | Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale | 104 |
| Art. 98 | Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per parchi e giardini di interesse storico e documentale | 104 |
| Sezione III | Orti urbani | 104 |
| Art. 99 | Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per gli orti urbani..... | 104 |
| Sezione IV | Tutela del suolo e del sottosuolo | 105 |
| Art. 100 | Disposizione di rinvio..... | 105 |
| Capo IV | INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE | 105 |
| Sezione I | Ricarica dei veicoli elettrici..... | 105 |
| Art. 101 | Prescrizioni ai fini del rilascio dei titoli edilizi abilitanti..... | 105 |
| Sezione II | Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento | 107 |
| Art. 102 | Componenti e prestazioni per il sistema, gli impianti e le reti..... | 107 |
| Sezione III | Telecomunicazioni..... | 107 |
| Art. 103 | Componenti e prescrizioni per la rete e gli impianti per le telecomunicazioni..... | 107 |
| Capo V | RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO | 109 |
| Sezione I | Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi..... | 109 |
| Art. 104 | Principi generali ed elementi di raccordo tra lo spazio pubblico e privato | 109 |
| Art. 105 | Decoro del paesaggio urbano..... | 110 |
| Art. 106 | Sicurezza di fruizione dello spazio pubblico urbano..... | 112 |
| Art. 107 | Mantenimento delle caratteristiche del paesaggio rurale | 113 |
| Art. 108 | Conservazione e decoro degli edifici | 113 |
| Art. 109 | Ulteriori previsioni volte a garantire il decoro e la sicurezza | 115 |
| Art. 110 | Servitù pubbliche sui prospetti..... | 115 |

| | | |
|----------------|---|------------|
| Sezione II | Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali | 116 |
| Art. 111 | Aggetti e sporgenze fisse – parapetti e davanzali | 116 |
| Sezione III | Allineamenti | 118 |
| Art. 112 | Definizione e norme | 118 |
| Sezione IV | Coperture degli edifici | 118 |
| Art. 113 | Tetti a falde | 118 |
| Art. 114 | Coperture piane | 119 |
| Sezione V | Illuminazione pubblica | 120 |
| Art. 115 | Norme e prescrizioni | 120 |
| Sezione VI | Griglie ed intercapedini | 121 |
| Art. 116 | Norme per il collocamento delle intercapedini, griglie o simili lungo le vie o piazze pubbliche... .. | 121 |
| Sezione VII | Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici | 122 |
| Art. 117 | Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici | 122 |
| Art. 118 | Antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva | 123 |
| Art. 119 | Impianti di condizionamento e climatizzazione | 123 |
| Art. 120 | Impianti tecnologici di facciata..... | 124 |
| Art. 121 | Sanzioni | 125 |
| Sezione VIII | Serramenti esterni degli edifici | 125 |
| Art. 122 | Serramenti esterni..... | 125 |
| Sezione IX | Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe | 126 |
| Art. 123 | Norme generali..... | 126 |
| Art. 124 | Vetrine..... | 126 |
| Art. 125 | Tende aggettanti | 127 |
| Art. 126 | Insegne commerciali | 128 |
| Sezione X | Cartelloni pubblicitari..... | 129 |
| Art. 127 | Norme generali..... | 129 |
| Sezione XI | Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani..... | 130 |
| Art. 128 | Requisiti di sicurezza per gli spazi pubblici e di uso pubblico..... | 130 |
| Art. 129 | Requisiti di sicurezza per dehors e chioschi collocati su spazi pubblici e di uso pubblico..... | 131 |
| Capo VI | ELEMENTI COSTRUTTIVI..... | 133 |
| Sezione I | Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche..... | 133 |
| Art. 130 | Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite | 133 |
| Art. 131 | Obiettivi ed incentivi | 134 |
| Sezione II | Serre bioclimatiche..... | 135 |
| Art. 132 | Definizione..... | 135 |
| Sezione III | Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici | 135 |
| Art. 133 | Fonti energetiche rinnovabili | 135 |
| Art. 134 | Impianti solari termici | 136 |
| Art. 135 | Impianti solari fotovoltaici..... | 136 |
| Art. 136 | Altre fonti di energia rinnovabili | 137 |
| Sezione IV | Coperture, canali di gronda e pluviali..... | 137 |
| Art. 137 | Coperture | 137 |
| Art. 138 | Aggetti di gronda nei centri storici e negli edifici storici | 138 |
| Art. 139 | Canali di gronda e pluviali | 138 |
| Sezione V | Strade e passaggi privati e cortili..... | 139 |

| | | |
|--------------|--|-----|
| Art. 140 | Spazi scoperti negli edifici | 139 |
| Art. 141 | Cortili | 140 |
| Art. 142 | Strade private | 140 |
| Sezione VI | Cavedi, pozzi luce e chiostrine..... | 140 |
| Art. 143 | Definizioni e norme generali | 140 |
| Art. 144 | Cavedi tecnici | 141 |
| Sezione VII | Intercapedini e griglie di areazione | 141 |
| Art. 145 | Definizioni e norme | 142 |
| Sezione VIII | Recinzioni | 142 |
| Art. 146 | Norma di rinvio..... | 142 |
| Sezione IX | Materiali, tecniche costruttive degli edifici | 143 |
| Art. 147 | Indicazioni per gli interventi di nuova costruzione | 143 |
| Art. 148 | Indicazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente | 143 |
| Sezione X | Disposizioni relative alle aree di pertinenza..... | 144 |
| Art. 149 | Giardini e parchi privati | 144 |
| Art. 150 | Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali..... | 146 |
| Sezione XI | Piscine..... | 147 |
| Art. 151 | Definizioni e norme | 147 |
| Sezione XII | Altre opere di corredo agli edifici..... | 149 |
| Art. 152 | Interventi pertinenziali | 149 |
| Art. 153 | Ulteriori prescrizioni con riferimento a taluni interventi pertinenziali | 151 |

TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO155

| | | |
|-------------|---|-----|
| Sezione I | Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio | 155 |
| Art. 154 | Finalità e compiti | 155 |
| Sezione II | Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori | 155 |
| Art. 155 | Verifiche nei cantieri | 155 |
| Sezione III | Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari..... | 156 |
| Art. 156 | Competenze | 156 |
| Art. 157 | Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel RUEC | 156 |

TITOLO V NORME TRANSITORIE.....158

| | | |
|------------|---|-----|
| Sezione I | Aggiornamento del Regolamento edilizio..... | 158 |
| Art. 158 | Modalità e procedure..... | 158 |
| Sezione II | Disposizioni transitorie..... | 158 |
| Art. 159 | Efficacia delle previsioni | 158 |
| Art. 160 | Deroghe | 159 |

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1 Contenuti e previsioni generali

1. La presente Parte del RUEC richiama la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.
2. In particolare, la presente Prima Parte del RUEC, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, richiama la disciplina nazionale e regionale relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento RUEC:
 - a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
 - e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1 - ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2 - ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3 - agli accessi stradali;
 - e.4 - ai siti contaminati;
 - f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
3. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al comma 2 lettera a), e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, di cui alle restanti lettere del comma 2, sono contenute rispettivamente negli Allegati A e B dell'Intesa, stipulata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n.268 del 16112016).

4. I contenuti degli allegati richiamati al precedente comma, come recepiti e modificati con deliberazione di Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017, sono riportati nei successivi articoli della presente Parte del RUEC, e saranno specificati e aggiornati entro i termini e con le modalità previste dagli articoli 2 e 3 del medesimo Accordo, senza necessita di ulteriore recepimento da parte del presente Regolamento.

Art. 2 Quadro delle definizioni uniformi

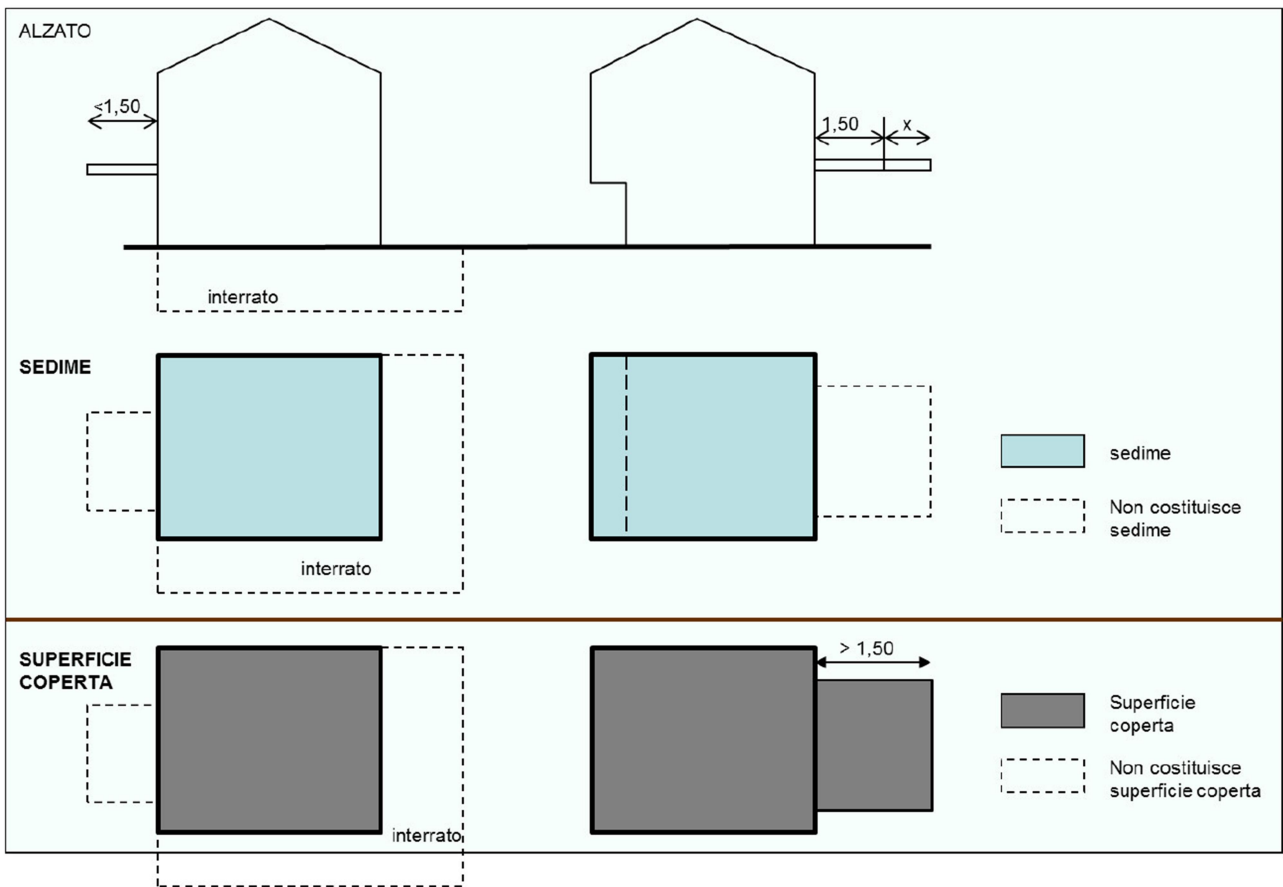
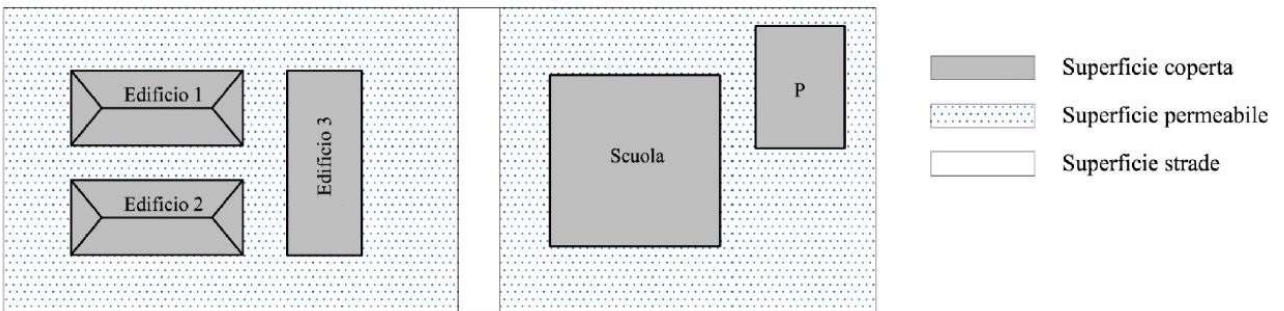
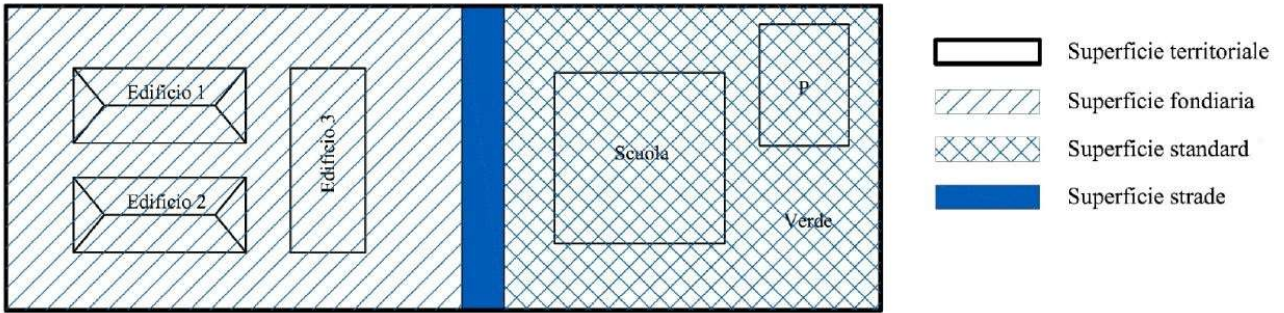
1. Si riporta di seguito il quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi riportato nell'Allegato A dell'Intesa, stipulata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n.268 del 16/11/2016).
2. Ai sensi dell'articolo 2, comma 4 dell'Intesa "Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione della presente Intesa".
3. Ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie dello strumento urbanistico comunale, anche e soprattutto in relazione ai diversi caratteri urbanistici, paesaggistici ed ambientali degli ambiti di trasformazione individuati e con riferimento alle diverse destinazioni funzionali realizzabili, le norme tecniche di attuazione del PUC potranno specificare le definizioni proposte con il presente regolamento o introdurre ulteriori indici, parametri e definizioni, quali quello di Superficie Edificabile (o Edificata) o quello di Volume Edificabile (o Edificato).

| VOCI | ACRONIMO | DESCRIZIONE |
|---|-----------------|--|
| 1 - Superficie territoriale | ST | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. |
| 2 - Superficie fondiaria | SF | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. |
| 3 - Indice di edificabilità territoriale | IT | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. |
| 4 - Indice di edificabilità fondiaria | IF | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. |
| 5 - Carico urbanistico | CU | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso. |
| 6 - Dotazioni Territoriali | DT | 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. |
| 7 - Sedime | | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. |
| 8 - Superficie coperta | SC | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. |
| 9 - Superficie permeabile | SP | 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. |
| 10 - Indice di permeabilità | IPT/IPF | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). |
| 11 - Indice di copertura | IC | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. |
| 12 - Superficie totale | ST | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. |
| 13 - Superficie lorda | SL | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. |
| 14- Superficie utile | SU | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. |

| | | |
|--|----|--|
| 15 - Superficie accessoria | SA | <p>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.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i portici e le gallerie pedonali; ▪ i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; ▪ le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; ▪ le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; ▪ i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 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 esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. |
| 16- Superficie complessiva | SC | Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$). |
| 17- Superficie calpestabile | | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento. |
| 18 - Sagoma | | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. |
| 19 - Volume totale o volumetria complessiva | | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. |
| 20 - Piano fuori terra | | Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. |
| 21 - Piano seminterrato | | 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. |
| 22 - Piano interrato | | Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. |
| 23 - Sottotetto | | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. |

| | | |
|-----------------------------------|--|--|
| 24 - Soppalco | | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. |
| 25 - Numero dei piani | | È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL). |
| 26 - Altezza lorda | | Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. |
| 27 - Altezza del fronte | | L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. |
| 28- Altezza dell'edificio | | Altezza massima tra quella dei vari fronti. |
| 29 - Altezza utile | | Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. |
| 30 - Distanze | | 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. |
| 31 - Volume tecnico | | Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). |
| 32 - Edificio | | 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. |
| 33 - 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. |
| 34 - 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. |
| 35 - Balcone | | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni. |

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| 36 - Ballatoio | | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto. |
| 37 - Loggia/Loggiato | | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. |
| 38 - Pensilina | | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno. |
| 39 - Portico/Porticato | | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. |
| 40 - Terrazza | | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. |
| 41 - Tettoia | | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. |
| 42 - 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. |



Ulteriori definizioni, ai fini del presente Regolamento e per l'applicazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale:

1. **Allineamento** Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati.
2. **Alloggio** Unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di soggiorno diurno e/o notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.
3. **Altezza d'uomo** Posizione di osservazione compresa tra quella dell'uomo assiso e quella dell'uomo eretto, ubicata normalmente tra 1 e 2 ml dal piano di calpestio.
4. **Ampliamento** L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la realizzazione di spazi supplementari racchiusi da elementi murari.
5. **Androne** Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
6. **Area cortiliva** Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.
7. **Area di pertinenza** Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.
8. **Arredo urbano** Si intendono quei manufatti orizzontali o verticali, che intervenendo a modificare lo spazio aperto ma anche le interfacce tra spazio aperto e spazio edificato, al fine di attrezzarli e infrastrutturali, concorrono e incidono sulla qualità fruitiva e percettiva degli spazi pubblici o d'uso pubblico e in particolare dello spazio stradale.
9. **Chiosco** Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari (guardiania, commercio al minuto, deposito, ecc.), avente il perimetro eventualmente delimitato da chiusure leggere.
10. **Costruzione** Qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o altri materiali, nonché qualunque manufatto che, indipendentemente dalla durevolezza, inamovibilità o incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità

abitativa ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

- 11. Dehors** si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto di pertinenza, anche non contiguo, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa. Per la realizzazione di tali manufatti si rimanda ad apposito Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.21 del 07/07/2017, integrato con DCC n.8 del 12/04/2018.
- 12. Destinazione d'uso** La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area la costruzione.
- 13. Depositi di materiali a cielo aperto** Per depositi di materiali a cielo aperto si intendono gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi e di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile. Sono escluse da questa definizione le discariche di rifiuti, disciplinate da specifica normativa.
- 14. Depositi in area agricola** Si definisce deposito in area agricola un manufatto edilizio realizzato per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione delle aree stesse ed utilizzato per il rimessaggio degli attrezzi e delle macchine agricole, per il ricovero delle sementi, ecc.
- 15. Distanza tra fabbricati** È la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti fronteggianti delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.
- 16. Distanze dai confini e dal filo stradale** È la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico.
- 17. Edificio residenziale** Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia, mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili e conformi alle normative del PUC.
- 18. Facciata** La proiezione ortogonale sul piano verticale della parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea, sia dell'intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure della linea di gronda nelle coperture a falde.
- 19. Fronte** La proiezione ortogonale sul piano verticale relativa alle porzioni di facciata più

esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva.

- 20. Galleria** Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- 21. Gazebo** Si definisce gazebo un manufatto da giardino o da terrazzo, aperto su tutti i lati, realizzato con una struttura leggera, priva di fondazioni e ancorata provvisoriamente al terreno o al pavimento
- 22. Impianti tecnologici** Sono impianti tecnologici:
- nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, etc., al servizio dei residenti;
 - nelle costruzioni a destinazioni d'uso produttivo o commerciale gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti e degli eventuali clienti.
- 23. Isolato** Per isolato si intende una porzione di suolo urbano, edificato e non, perimetrato da strade, o comunque da spazi aperti pubblici o di uso pubblico.
- 24. Lastrico solare** Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto, praticabile e non praticabile, della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.
- 25. Linea di gronda** è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio (vedi definizione data dal RET alla voce n.27). Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.
- 26. Linea di terra** è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- 27. Lotto** Per lotto si intende una porzione di suolo unitaria comprensiva dell'edificio (esistente o da realizzarsi) e della relativa area di pertinenza.
- 28. Lotto minimo** Il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.
- 29. Luci e vedute** Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile L.III, Tit. II, Sez. VII.
- Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affaccio.
 - Per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affaccio, o diretto oppure obliquo o laterale.

La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà non determina la costituzione di servitù.

-
- 30. Manufatti temporanei** Si intendono temporanei i manufatti facilmente amovibili, oggetto di interventi reversibili, con carattere di provvisorietà e installati per esigenze stagionali o momentanee, come specificato da apposita autorizzazione amministrativa, per lo svolgimento di manifestazioni o attività temporanee.
- 31. Parete finestrata** Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture aventi i requisiti di vedute ai sensi della precedente definizione.
- 32. Pergolato/Pergotenda** Il pergolato è un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, la pergotenda è a sostegno di teli anche retrattili. Entrambi aventi la finalità di adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Posso essere addossati all'edificio o a sé stanti ed essere aperte su tutti i lati liberi. Per tale tipologia, sono vietate coperture fisse o retrattili. Il pergolato e la pergotenda non prevedono la realizzazione di fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento al fine di garantire la sicurezza. Si potranno effettuare delle chiusure laterali per un massimo del 50% di ogni lato con griglie e/o teli ombreggianti.
- 33. Piano di campagna** è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico.
- 34. Piano** Lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore), che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
- 35. Piano di spiccato** Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.
- 36. Profilo perimetrale esterno dell'edificio** Conformazione planimetrica della costruzione entro e fuori terra nel suo perimetro considerato in senso orizzontale, ovvero il contorno che vien ad assumere l'edificio quale superficie lorda per ciascun piano, con esclusione delle superfici accessorie (Sa).
- 37. Proiezione della fronte** Figura geometrica piana risultante dal ribaltamento della fronte sul piano di spiccato. Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte intorno alla retta originata dall'incontro del piano contenente la fronte stessa con il piano di spiccato.
- 38. Quota di spiccato** Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è data dalla quota media delle sistemazioni esterne adiacenti il fabbricato. Per i fondi che presentano il piano di campagna ad una quota inferiore rispetto alla strada o dove vi siano problemi di falda affiorante, è consentito l'innalzamento della quota naturale del terreno fino a 70 cm, in modo da innalzare la quota progettuale di riferimento rispetto a quella esistente. In tali casi, però, la quota di riferimento per l'altezza degli eventuali muri di recinzione dovrà essere quella pre-intervento.

-
- 39. Ricostruzione** Qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, crollata o demolita
- 40. Semifronte della costruzione** Figura geometrica piana che si ottiene dimezzando in altezza in ogni punto la figura geometrica definita fronte della costruzione.
- 41. Serre da giardino** sono i piccoli manufatti amovibili delle aree verdi e/o cortilive, quali piccole serre in ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili.
- 42. Serra Bioclimatica** gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico.
- 43. Soprelevazione** L'estensione in senso verticale di tutta, o di parte di, una costruzione esistente.
- 44. Spazio di cottura** Parte di un locale di soggiorno destinata alla preparazione e alla cottura degli alimenti.
- 45. Spazi interni degli edifici.** Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:
- Cavedio:** spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale;
 - Corte:** spazio interno circondato per almeno il 70% dal perimetro di facciate della costruzione e per la restante parte da recinzioni, porticato o parto;
 - Ampio Cortile:** si intende uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore al almeno tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di 25 ml.
 - Patio:** si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano d'un edificio a più piani, con normali minime libere non inferiori a ml. 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
 - Cortile:** si intende uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento sia superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
 - Chiostrina:** si intende ogni spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano un'altezza superiore a m.1.20,00 e con una normale minima libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.
- 46. Spazio pubblico** Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze, dai giardini e dagli spazi assimilabili aperti permanentemente al pubblico, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

- 47. Superficie Accessoria** ulteriori definizioni, in conformità a quanto previsto dall'allegato A "Quadro delle definizioni uniformi" al punto 15
- Vani scala e collegamenti orizzontali** interni ed esterni alle unità abitative e in relazione ai tipi edilizi convenzionali per l'intero sviluppo dell'edificio, in coerenza anche con quanto previsto dalla LRC n.13/2023;
 - Locali e vani interni e/o esterni alle unità abitative destinati alla **legnaia, deposito attrezzi di giardinaggio** e simili, di altezza media lorda non superiore a 2,40 m, di superficie coperta non superiore 10,00 mq;
 - Cucce per cani e ricoveri** per l'allevamento di animali domestici e da cortile nel rispetto di quanto previsto dal presente RUEC e delle norme igienico-sanitarie. Tali manufatti dovranno rispettare il limite di altezza pari a 1,50 m e superficie recintata non superiore 10,00 mq;
 - Superficie impegnate per la realizzazione di **piscine** annesse all'unità abitative, nelle dimensioni e proporzioni consentite dalla normativa vigente;
 - Rimessa per attrezzi e attrezzatura per l'agricoltura** e ricoveri macchine agricole;
 - Dehors** così come definiti nel presente RUEC.
- 48. Superfetazione** Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere i caratteri tipologici dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante.
- 49. Terreno sistemato** S'intende la configurazione della superficie del terreno circostante l'edificio quale risulta dalla realizzazione delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza, da prevedere obbligatoriamente in ciascun progetto edilizio, ovvero dalla sistemazione, in atto o prevista da progetti approvati, degli spazi pubblici su cui l'edificio sia eventualmente prospiciente, anche in considerazione dell'eventuale necessità di dover innalzare la quota di spiccato nei limiti di 70 cm, come in precedenza specificato.
- 50. Tipologia** Insieme di elementi, figurativi, distributivi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta, ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali.
- 51. Unità edilizia** L'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari che si configura, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza ad altro. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.
- 52. Unità fondiaria** Il complesso costituito dall'unità edilizia e dall'area scoperta ad essa asservita e collegata le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sia sotto il profilo distributivo e funzionale, sia sotto il profilo tipologico e stilistico-architettonico. Nel caso di intervento diretto, l'unità fondiaria coincide sempre con la superficie fondiaria o superficie del lotto.
- 53. Unità immobiliare** È la minima entità immobiliare censita o censibile nel catasto (insieme

di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente), capace di assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata, comprensiva delle eventuali aree di pertinenza.

54. Utente virtuale Parametro di riferimento per la progettazione funzionale-igienica dell'alloggio.

55. Volume urbanistico Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Sono esclusi dal calcolo del volume urbanistico:

- a) i locali interrati e seminterrati non abitabili, purché non risultino emergenti oltre 1,00 m dal piano di campagna e di estensione superficiale non eccedente 1,3 volte il sedime del fabbricato di cui è pertinenza;
- b) i locali sottotetto non abitabili, come definiti nel presente RUEC;
- c) locali destinati alla legnaia o deposito attrezzi di giardinaggio o destinazioni simili, di altezza media lorda non superiore a 2,40 m e di superficie lorda non superiore 10,00 mq. Tale intervento è da considerarsi come intervento una tantum per ciascuna unità immobiliare;
- d) cucce per cani e paddock per l'allevamento di animali domestici e da cortile, adeguatamente dimensionati, nel rispetto di quanto previsto dal presente RUEC e delle norme igienico-sanitarie;
- e) piscine nelle dimensioni e proporzioni consentite dal presente RUEC;
- f) serre bioclimatiche, come definiti nel presente RUEC;
- g) porticati, loggiati e tettoie, come definiti nel presente RUEC;
- h) i locali aventi destinazione di superfici accessorie, come definiti nel presente RUEC;
- i) i parcheggi pertinenziali previsti dalla Legge 122/89. Se interrati aventi parametri definiti dal presente RUEC, mentre se posti al piano terra aventi altezza utile non superiore a 2,40 m e non oltre il limite richiesto dalla sopra citata Legge;

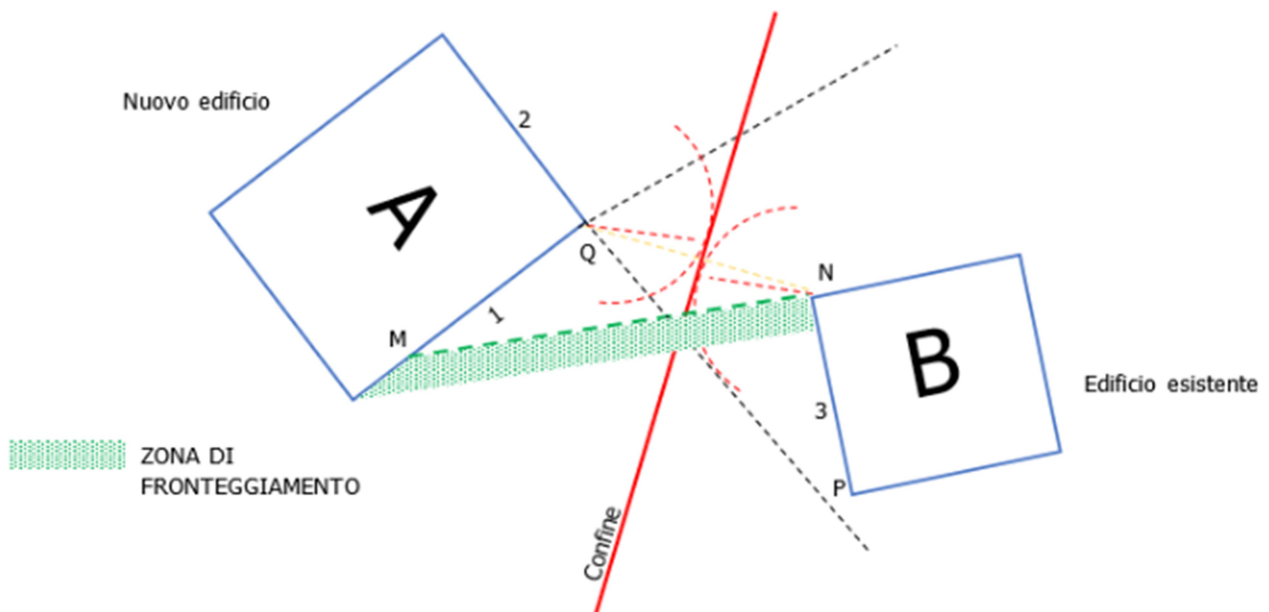
Art. 3 Regolamentazione delle distanze

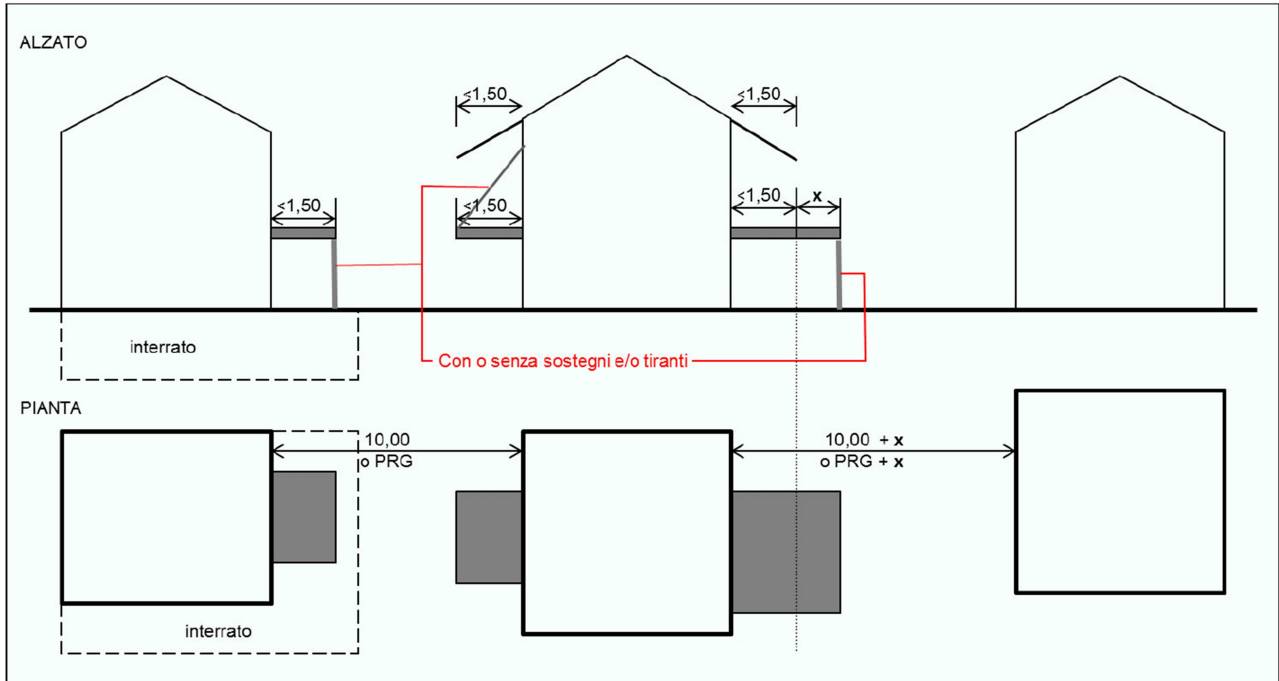
1. **Distanza tra fabbricati (D).** È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti di edifici antistanti.

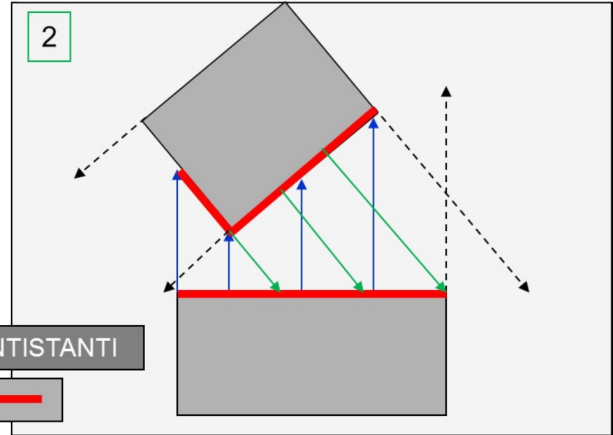
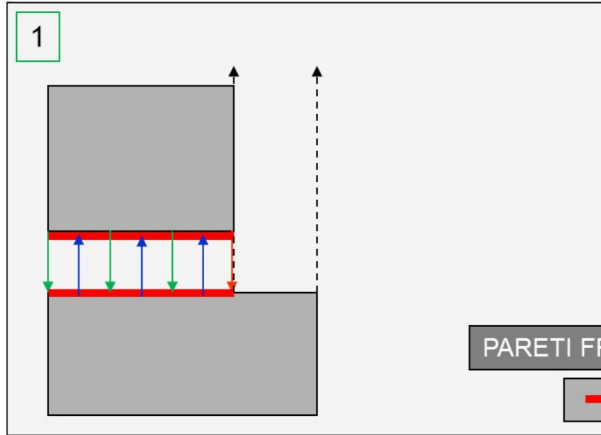
Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. non viene parimenti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

Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete.

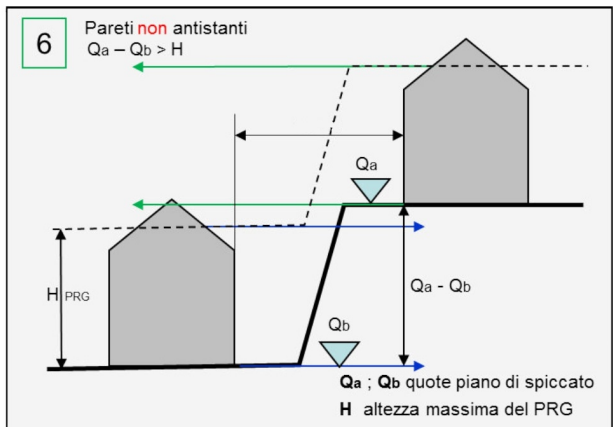
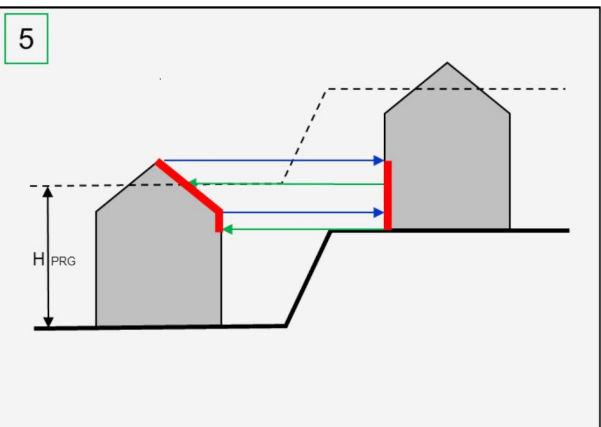
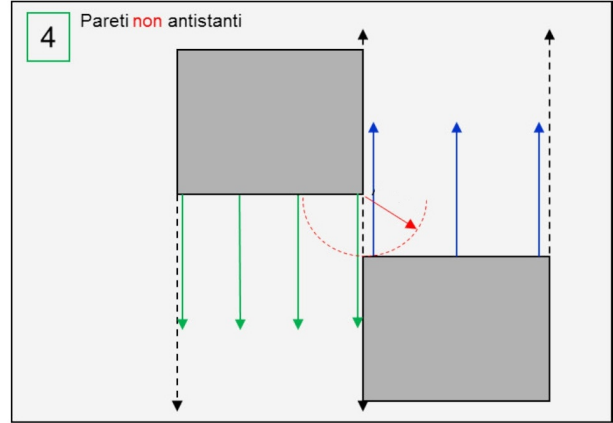
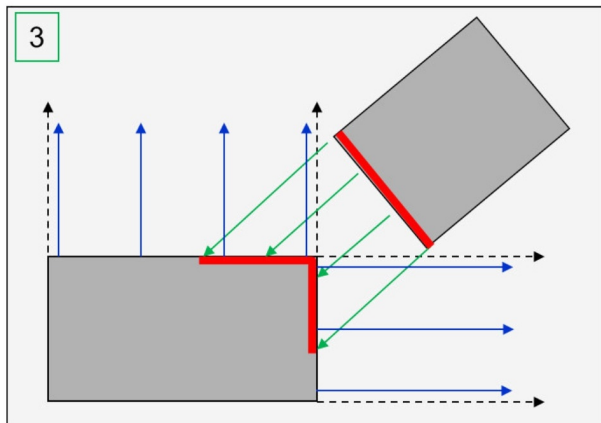
Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino m 1,50 (vedi definizione di sagoma di cui al RET). La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza e medesima proprietà.







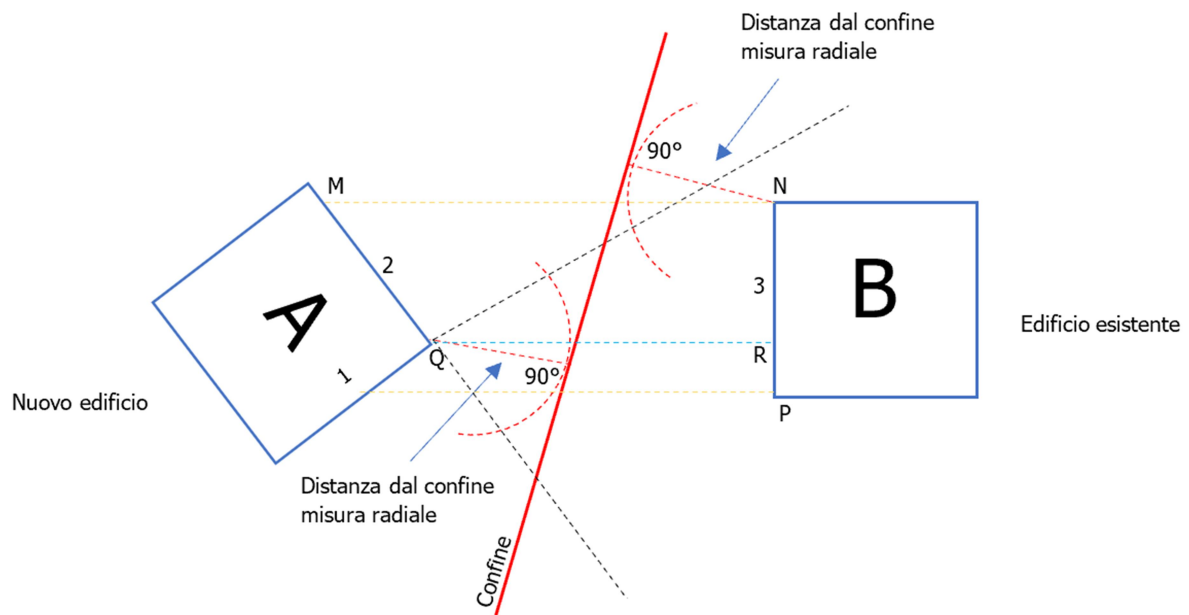
PARETI FRONTISTANTI



2. **Distanza dal confine di proprietà (Dc).** La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata tra le distanze fronteggianti il profilo perimetrale dell'edificio e la linea di confine.

Il primo edificante può portare la propria costruzione, fino al confine o arrestarla prima di esso, a una distanza non inferiore a 5,00 m, senza alcuna preliminare autorizzazione o manifestazione di consenso da parte del confinante.

Per maggiori approfondimenti si rinvia a quanto stabilito dal DM.1444/68, dal Codice Civile e dal D.Lgs. 380/01 Art. 2-bis. - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.



3. **Distanza tra costruzioni e filo stradale (Ds).** La distanza dal filo stradale è la distanza minima misurata tra le distanze dalla sagoma dell'edificio (così come definita nel RET e nei precedenti articoli) alla strada. Per le di stanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello strumento urbanistico generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva. 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, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

Per le nuove costruzioni è prescritta la distanza minima dalla strada pari a m 5,00, ove non sia definita dalle NTA. Tale disposto è esteso a tutte le Zone Territoriali Omogenee, compreso le aree individuate all'interno della perimetrazione del centro abitato. Sono esclusi i casi di demo-ricostruzione, anche con aumento volumetrico, qualora non venga modificato il profilo planimetrico prospiciente la strada.

4. **Vincolo di allineamento.** 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 RUEC 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. 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.

5. Casistiche particolari

La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applica:

- a) ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
- b) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- c) alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, opere artistiche, e simili);
- d) a manufatti completamente interrati, che possono essere realizzati, fatte salve le norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;
- e) alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- f) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementisimilari;
- g) alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
- h) agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
- i) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
- j) alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- k) ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- l) per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

In caso di sopraelevazione è possibile in deroga ai commi precedenti, allineare la sola parte strutturale a quella sottostante. In caso di struttura non puntuale, tipo muratura, è possibile allineare alla muratura portante sottostante la muratura portante sovrastante. Il fine della norma è infatti quello di garantire il corretto funzionamento statico dell'organismo edilizio senza pregiudicare la possibilità di effettuare la sopraelevazione.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Sezione I La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello sportello unico per l'edilizia

Art. 4 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), 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 segnalazione certificata di inizio attività.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP) definita dal regolamento di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e di cui alla successiva Sezione del presente Capo.
3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati, sono tenuti a trasmettere immediatamente allo Sportello unico per l'edilizia le denunce, le

domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

4. Il SUE provvede in particolare:
 - a) alla ricezione delle segnalazioni di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità;
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui alla lettera a) , anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal Testo Unico per l'edilizia e dalla normativa regionale di settore, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) al rilascio dei permessi di costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) 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.
5. Lo Sportello unico per l'edilizia acquisisce ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14- quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:
 - a) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - b) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;
 - c) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
 - d) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
 - e) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
 - f) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

- g) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
 - h) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
 - i) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.
6. Lo Sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
7. potrà darsi seguito all'avvio del procedimento istruttorio delle pratiche edilizie (ai sensi della L.241/90 art.7) a condizione che le stesse risultino corredate dalla seguente documentazione, in mancanza della quale la pratica sarà dichiarata improcedibile ai fini dell'istruttoria tecnica:
- a) **lettera di trasmissione** con indicazione degli allegati trasmessi;
 - b) **modello unificato** con marca da bollo da 16,00 €, ove richiesta, e completo di tutti i dati relativi i richiedenti e i tecnici che intervengono nel procedimento, in particolare indicando PEC e recapiti del tecnico, delega del richiedente e quant'altro richiesto dalla modulistica;
 - c) **diritti di istruttoria** attestazione di versamento da effettuarsi secondo una delle seguenti modalità:
 - bollettino postale sul c/c. n°69120533
 - bonifico bancario IBAN: IT11B0760103400000069120533
 - d) titolo di proprietà del richiedente;
 - e) **dichiarazione di assenso** e documento di riconoscimento dei soggetti coinvolti/comproprietari;
 - f) **legittimità dello stato di fatto** da evincersi mediante documentazione probante;
 - g) **modello ISTAT** di rilevazione statistica da compilare on-line all'indirizzo <https://indata.istat.it/pdc>, trasmettendone copia del modello compilato unitamente al codice identificativo;
 - h) **elaborati grafici** quotati dello Stato di Fatto, di Progetto e Comparativi (giallo per demolizioni, rosso per nuove realizzazioni, giallo/rosso quando le realizzazioni coincidono con le demolizioni);
 - i) **planovolumetrico** dello Stato di Fatto, di Progetto e Comparativo, da eseguirsi sia in forma grafica, sia in forma tabellare;
 - j) **documentazione fotografica** corredata da pianta con coni visivi.

Sezione II Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

Art. 5 Gestione telematica delle pratiche edilizie

1. Lo Sportello unico per l'edilizia (SUE) accetta (in modo non esclusivo fino a quando tale circostanza non sarà stabilita da disposizioni normative e/o regolamentari sovraordinate) le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica, secondo le modalità specificate all'articolo successivo, e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità.
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto le attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati allo Sportello unico per le attività produttive (SUAP) esclusivamente in modalità telematica, secondo le modalità specificate all'articolo successivo. Il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione.
3. Per tali finalità il Comune si avvale di apposita piattaforma telematica.

Art. 6 Presentazione telematica delle pratiche: modalità e specifiche tecniche

1. Accedendo allo sportello telematico di cui al co.3 del precedente articolo è possibile (obbligatorio nei casi di procedimenti SUAP) presentare online tutte le pratiche edilizie (sia privata che produttiva) a qualunque ora del giorno, senza necessità di recarsi personalmente presso gli uffici dell'Ente.
2. La pratica presentata attraverso lo sportello telematico sostituisce completamente quella in formato cartaceo, perché rispetta i dettami del Codice dell'Amministrazione Digitale.
3. Lo sportello telematico polifunzionale permette di:
 - consultare tutte le informazioni e le norme necessarie per presentare la pratica;
 - compilare e firmare in modo guidato i moduli digitali;
 - controllare ogni fase dello stato di avanzamento del procedimento.
4. Lo sportello telematico fornisce tutte le informazioni e le specifiche tecniche per accedere ai servizi, firmare digitalmente e trasmettere comunicazioni, segnalazioni, istanze, redigere e sottoscrivere elaborati tecnici ed amministrativi, nel rispetto delle vigenti previsioni normative e regolamentari, consentendo agli aventi diritto di monitorare, sempre in modalità

telematica, lo stato del procedimento avviato.

5. Le modalità tecniche di ricevimento e trasmissione sono individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni.
6. le pratiche destinate agli uffici Edilizia Privata e Condonò, fino alla realizzazione da parte dell'Ente della piattaforma digitale, dovranno essere trasmesse all'indirizzo PEC: protocollo.santamarialacarita@asmepec.it ;
7. le pratiche destinate all'Ufficio SUAP dovranno essere trasmesse tramite la piattaforma digitale raggiungibile all'indirizzo: <https://www.impresainungiorno.gov.it/web/guest/comune?codCatastale=M273> .

Sezione III Le modalità di coordinamento con il SUAP

Art. 7 Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

1. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e/o alla luce delle previsioni di cui all'art.24 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, alla costituzione dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) per le finalità di cui all'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112.
2. Il SUAP rappresenta l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 ("servizi nel mercato interno").
3. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 2 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati al Suap esclusivamente in modalità telematica, secondo quanto disciplinato nella Sezione precedente, dal DPR 160/2010 e, in particolare, secondo le modalità di cui all'articolo 12, commi 5 e 6 del citato Regolamento in materia di Suap. In conformità alle medesime modalità, il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione.
4. Il SUAP 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.
5. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dal SUAP; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenute a trasmettere immediatamente al SUAP tutte le denunce, le domande, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
 6. Il SUAP, nel rispetto dell'articolo 24 della legge 7 agosto 1990, n. 241, cura l'informazione attraverso apposito portale telematico, in relazione:
 - a) agli adempimenti necessari per lo svolgimento delle attività di cui al precedente comma, indicando altresì quelle per le quali è consentito l'immediato avvio dell'intervento;
 - b) alle dichiarazioni, alle segnalazioni e alle domande presentate, al loro iter procedimentale e agli atti adottati, anche in sede di controllo successivo, dallo stesso SUAP, dall'ufficio o da altre amministrazioni pubbliche competenti;
 - c) alle informazioni, che sono garantite dalle autorità competenti ai sensi dell'articolo 26 del decreto legislativo del 26 marzo 2010, n. 59.
 7. L'ufficio competente per il SUAP ed il relativo responsabile è individuato secondo le forme previste dall'ordinamento interno del Comune o dagli accordi sottoscritti in caso di associazione, che dispongono anche in ordine alla relativa strutturazione; nelle more dell'individuazione del responsabile di cui al presente comma, il ruolo di responsabile del SUAP è ricoperto dal segretario comunale. Il responsabile del SUAP costituisce il referente per l'esercizio del diritto di accesso agli atti e documenti detenuti dal SUAP, anche se provenienti da altre amministrazioni o da altri uffici comunali. Rimane ferma la responsabilità delle amministrazioni o degli uffici comunali per altri atti, comunque connessi o presupposti, diversi da quelli detenuti dal SUAP.
 8. Salva diversa disposizione del Comune e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello Sportello unico per l'edilizia produttiva.
 9. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, gli atti dell'amministrazione e i relativi allegati sono predisposti in formato elettronico e trasmessi in via telematica secondo quanto disposto dall'Allegato tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, del DPR 160/2010. La conoscibilità in modalità telematica degli estremi degli atti, compresi quelli della ricevuta di cui all'articolo 5, comma 4, dello stesso Regolamento, non costituisce conoscenza nei confronti dei terzi ai fini del decorso dei termini decadenziali di impugnazione.

Capo II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Sezione I Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

Art. 8 Efficacia temporale dei titoli edilizi abilitativi

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
2. La segnalazione certificata di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Art. 9 Proroga del Permesso di Costruire

1. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
2. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Art. 10 Rinnovo del Permesso di Costruire

1. Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.

2. Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio.
3. Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire.
4. Il nuovo Permesso di Costruire concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di validità del medesimo.

Sezione II Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Art. 11 Procedure, condizioni e termini

1. A seguito della presentazione allo Sportello unico della Segnalazione certificata di agibilità di cui all'art.24 del DPR 380/01 e s.m.i., l'Ufficio, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1 e 5 del richiamato art.24 del citato TU, 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.
2. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 1, primo periodo, l'Ufficio competente adotta comunque i provvedimenti previsti dal medesimo comma 1 in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies della legge 241/90 e s.m.i.
3. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265. In tal caso, il Sindaco, sentito l'ufficiale sanitario o su richiesta del medico provinciale, può dichiarare inabitabile una casa o parte di essa per ragioni igieniche o ordinarne lo sgombero.

Sezione III Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

Art. 12 Generalità

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo di costruzione.
2. Tale contributo, ai sensi dell'art.16 del D.P.R.380/01 e s.m.i. è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.
3. Per le costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi il contributo è pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la Regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del DPR380/01, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
4. Per le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi il contributo è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del DPR380/01, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.
5. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
6. La Giunta Municipale determina annualmente il riparto delle somme di cui ai commi precedenti, destinate alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
7. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
8. Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Segnalazione certificata di inizio attività 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 e i riferimenti predisposti dall'Ufficio comunale.

Art. 13 Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

1. Le varianti al permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività 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 Segnalazione certificata di inizio attività in variante.

Art. 14 Oneri di urbanizzazione

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata, previa presentazione di adeguata polizza fideiussoria emessa da istituto abilitato con clausola di svincola a favore del Comune e possibilità di immediata escussione delle somme dovute.
2. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo n. 50 del 2016.
3. 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, co.4 ed art.19, co.1 4. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio comunale.
4. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Art. 15 Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione

1. Ai sensi dell'art.17 del D.P.R. 380/01, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del medesimo DPR 380/01.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;(l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, d.lgs. n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile);
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) 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 dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.3 co.1, lett.b ed art.6-bis del DPR 380/01 e s.m.i., il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

Art. 16 Convenzione-tipo

1. L'art.18 del D.P.R.380/01 e s.m.i. stabilisce che ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine, essenzialmente, a:
 - a) indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.
2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura

tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16 dello stesso D.P.R.380/01 e s.m.i.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.
6. Per le finalità di cui al presente articolo occorre tenere conto che la Regione Campania ha definito la convenzione tipo ai sensi e per le finalità di cui all'art.8 della Legge 10/77, e che la stessa è stata pubblicata sul B.U.R.C. del 12/09/1977.
7. Per la stipula di atti di convenzione, si rimanda alle Delibere di Consiglio Comunale n.22 del 14/07/2005 e DCC n. 9 del 14/07/2006.

Art. 17 Costo di costruzione e determinazione dell'importo

1. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta prima del rilascio del permesso di costruire o in corso d'opera, mediante rateizzazione in non più di quattro rate semestrali e previa presentazione di adeguata polizza fideiussoria emessa da istituto abilitato con clausola di svincola a favore del Comune e possibilità di immediata escussione delle somme dovute.
2. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalla stessa Regione a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento la Regione identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
3. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire ovvero su base di computo metrico estimativo redatto da tecnico abilitato ed opportunamente asseverato, redatto sulla base del prezzario LL.PP.

regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitante. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/01, il Comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma precedente.

4. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta oltre che la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/01, anche di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale ovvero con le modalità di cui al comma precedente.

Art. 18 Esonero dal contributo per costo di costruzione

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17.

Art. 19 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. 20 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

1. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione devono essere
2. determinate dalla Regione, ai sensi dell'art.42 del D.P.R.380/01 e s.m.i
3. In mancanza di legge regionale che determini la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate dal citato art.42 del D.P.R.380/01 e s.m.i., secondo le modalità di cui ai commi successivi.
4. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR380/01 comporta:
 - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
5. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
 6. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al terzo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
 7. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 3, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del DPR380/01.

Art. 21 Monetizzazione: criteri, modalità operative, valori parametrici

1. **La monetizzazione** totale o parziale degli standard è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. Pertanto, ai fini della istruttoria delle pratiche edilizie sia verificato il rispetto degli standard in conformità a quanto previsto dal D.M. 1444/68.
2. La monetizzazione sarà disciplinata da apposito regolamento.

Sezione IV Pareri preventivi

Art. 22 Richiesta di parere preventivo su schema preliminare di progetto ovvero per progetti sottoposti a SCIA o CILA

1. Chi ha titolo a richiedere il Permesso di Costruire su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, esclusivamente presso il competente Ufficio comunale, per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.
2. Il parere comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di Permesso di Costruire ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo.
3. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.
4. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e

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

5. Le disposizioni di cui ai commi 4 e 5, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6-bis del DPR 380/01 e s.m.i. (c.d. CILA), qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.
6. La conferenza di servizi istruttoria può essere indetta dall'amministrazione procedente, anche su richiesta di altra amministrazione coinvolta nel procedimento o del privato interessato, quando lo ritenga opportuno per effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, ovvero in più procedimenti amministrativi connessi, riguardanti medesime attività o risultati.
7. La conferenza di servizi decisoria è sempre indetta dall'amministrazione procedente quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici.
8. Per progetti di particolare complessità e di insediamenti produttivi di beni e servizi l'amministrazione procedente, su motivata richiesta dell'interessato, corredata da uno studio di fattibilità, può indire una conferenza preliminare finalizzata a indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati.

Sezione V Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

Art. 23 Interventi urgenti e poteri eccezionali

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

è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività.

3. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso (Amministrazione comunale, per gli aspetti paesaggistici; Soprintendenza ABAP, per i beni culturali ed archeologici).

Sezione VI Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Art. 24 Informazione

1. I servizi informativi, forniti prioritariamente per via telematica mediante il sito web del Comune accessibile all'indirizzo <https://www.comune.santamarialacarita.na.it/> e mediante lo sportello telematico di cui alla Sezione 4 del Capo I del presente Regolamento, riguardano:
 - l'erogazione di informazioni sulla normativa urbanistico-edilizia e sui contenuti degli strumenti
 - urbanistici e dei titoli edilizi;
 - l'erogazione di informazioni sulle procedure;
 - la diffusione della modulistica da utilizzare;
 - l'erogazione di informazioni sullo stato dei procedimenti;
 - la visione degli atti depositati e il rilascio di copie.
2. I documenti, le informazioni e i dati di cui al comma precedente devono essere pubblicati per almeno cinque anni, in formato di tipo aperto - cioè in un formato che non richiede all'utente l'utilizzo di un software a pagamento - e riutilizzabile, tale quindi da consentire un successivo uso dei dati anche a fini diversi da quello per cui sono stati inseriti.
3. In una apposita sotto-sezione dei siti web di cui al precedente comma 1, sono inseriti tutti i dati relativi ai procedimenti edilizi, inclusi anche i modelli relativi all'attività edilizia (permesso di costruire, Scia, Comunicazione inizio lavori, ecc.). Per ogni tipo di procedimento devono essere pubblicate, tra l'altro: una breve descrizione, con indicazione di tutti i riferimenti normativi utili al termine di conclusione; l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria, il nome dei responsabili del procedimento e del provvedimento, nonché quello del soggetto a cui è attribuito, in caso di inerzia, il potere sostitutivo, i relativi recapiti telefonici e casella di posta elettronica istituzionale. Nella stessa sotto-sezione gli interessati dovranno trovare anche: l'elenco degli atti e documenti da allegare all'istanza, gli eventuali costi e la modulistica necessaria, compresi i fac-simile per le autocertificazioni; gli uffici ai quali rivolgersi per informazioni, i relativi indirizzi, orari, modalità di accesso e recapiti telefonici, nonché le caselle di posta elettronica istituzionale alle quali presentare le istanze ed il link di accesso al servizio on line.
4. In una apposita sotto-sezione dei siti web di cui al precedente comma 1, sono inoltre inserite le attività di pianificazione e governo del territorio, con i relativi atti, tra cui i piani territoriali, i piani di coordinamento, i piani paesistici, gli strumenti urbanistici generali e di attuazione, nonché le loro varianti. Per ciascuno di tali atti andranno anche pubblicati gli schemi di provvedimento prima che siano portati all'approvazione; le delibere di adozione o approvazione; i relativi allegati tecnici. La pubblicazione è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti, ferme restando le discipline di dettaglio previste dalla vigente legislazione statale e regionale. L'obbligo di pubblicazione riguarda anche gli strumenti di governo del territorio approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento,

tenuto conto della durata pluriennale di tali atti e del loro impatto sulla collettività.

5. Nella medesima sotto-sezione di cui al comma precedente, da aggiornarsi in maniera continuativa, è necessario pubblicare la documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica di iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale, comunque denominato, nonché delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse.
6. Quando si eseguono interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione anche fedele di fabbricati, è altresì fatto obbligo di riportare, nel cartello di cantiere di cui al presente Regolamento, l'immagine del nuovo immobile allo scopo di consentire immediata informazione di quanto verrà realizzato; per il medesimo fine, nel caso di interventi di particolare importanza, nel permesso di costruire può essere prescritto che, durante lo svolgimento dei lavori, venga fornita chiara e aggiornata comunicazione alla cittadinanza, sulle varie fasi di cantiere e sulla loro durata.

Art. 25 Accesso ai documenti

1. L'accesso ai documenti amministrativi, attese le sue rilevanti finalità di pubblico interesse, costituisce principio generale dell'attività amministrativa al fine di favorire la partecipazione e di assicurarne l'imparzialità e la trasparenza.
2. Tutti i documenti amministrativi sono accessibili, ad eccezione di quelli indicati all'articolo 24, commi 1, 2, 3, 5 e 6 della legge 241/90 come s.m.i. e art. 5-bis D.Lgs. 33/2013 come s.m.i. da ultimo dal D.Lgs.97/2016.

Art. 26 Intervento nel procedimento

1. I soggetti interessati da un procedimento sono:
 - a) i soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti;
 - b) i soggetti che devono intervenire per legge;
 - c) i soggetti, diversi dai diretti destinatari, che possono subire pregiudizio dal provvedimento finale, quando sono individuati o facilmente individuabili e non sussistono ragioni di impedimento.
2. Possono intervenire nel procedimento tutti i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento finale.
3. I soggetti di cui ai commi precedenti hanno diritto:
 - a) di prendere visione degli atti del procedimento, nelle modalità e nei limiti di cui all'articolo precedente;
 - b) di presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di

valutare ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

Sezione VII Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili

Art. 27 Finalità e casi di applicazione

1. L'Amministrazione comunale promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione (di cui alla Parte II, Titolo VI, Capo IV, del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 recante Codice dei contratti pubblici) per l'elaborazione di progetti di alta qualità, capaci di coniugare le indicazioni progettuali e strategiche definite dalla programmazione urbanistica, e/o le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi, con la capacità progettuale dei professionisti.
2. I concorsi di urbanistica e di architettura rappresentano uno strumento utile per perseguire la riqualificazione del territorio e la diffusione della cultura architettonica, e consentono, tramite il confronto di molteplici proposte, la valutazione da parte della committenza di più soluzioni possibili, rendono più facile una scelta di qualità e sono di garanzia per le pari opportunità, concorrendo a facilitare l'inserimento dei giovani professionisti nel mondo del lavoro.
3. Il Comune promuove le varie forme concorsuali, commisurandone modalità e caratteristiche in funzione delle esigenze di programmazione, delle risorse e dei tempi disponibili, con particolare riferimento alle attrezzature pubbliche e allo spazio pubblico; oltre a promuovere direttamente i concorsi, favorisce e sostiene, anche attraverso i propri canali di comunicazione, analoghe iniziative promosse da altri soggetti, pubblici e privati.

TITOLO II DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**Capo I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Sezione I Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.

Art. 28 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 o, se precedente, dalla data di ritiro materiale dell'atto; per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, 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 Permesso di costruire o della Scia deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia, in forma scritta su modelli tipo, predisposti dal medesimo Servizio, la data dell'inizio dei lavori, nonché le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:
 - a) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori;
 - b) del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, tranne che nei casi in cui sia possibile l'esecuzione dei lavori in proprio ai sensi del comma 5 del presente articolo.
3. Ove necessario, la suddetta comunicazione deve altresì riportare le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:
 - a) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici;
 - b) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della progettazione delle strutture;
 - c) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture;
 - d) del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
 - e) del professionista botanico vegetazionale.
4. Tale comunicazione deve essere sottoscritta, oltreché dal titolare, dai professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
5. È consentita l'esecuzione di lavori in proprio qualora gli stessi siano relativi a singole unità immobiliari e non richiedano l'emissione di certificazioni relative ad impianti, da realizzare o modificare, o l'esecuzione di opere a carattere strutturale, come previamente attestato dal progettista in sede di comunicazione o SCIA.
6. Nel caso di opere avviate in forza di SCIA o 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.

7. Alla comunicazione di inizio dei lavori il committente o il Direttore dei Lavori dovrà allegare:
 - a) la documentazione prevista dall'art. 90, comma 9, del D.Lgs. 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;
 - b) ai sensi dell'art.5 della L.R.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;
 - c) ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. d) della L. R. 6/2016, le avvenute comunicazioni di inizio lavori effettuate agli enti previdenziali, assicurativi e infortunistici e alla Cassa edile competenti per territorio;
 - d) 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.
8. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere in ogni caso allegati, in relazione al tipo di intervento, i pareri, i documenti e i progetti esecutivi non precedentemente allegati alla domanda di Permesso, ed inoltre quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori o nelle autorizzazioni o nulla osta citate/allegate nel Permesso.
9. Il titolo edilizio non esime i soggetti interessati dall'adempiere agli obblighi prescritti da norme di Legge e di regolamento; pertanto resta fatta salva la necessità di munirsi, prima dell'effettivo inizio dei lavori, di ogni altra autorizzazione, anche di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori stessi.
10. La comunicazione di avvio dei lavori (CIL) di cui all'art.6, co.1, lett. e-bis), del DPR 380/01 effettuata per le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, dovranno essere corredate da idonea garanzia (polizza fideiussoria, assegno circolare, altro ritenuto idoneo dal SUE) a garanzia dell'effettivo smontaggio dei manufatti e del corretto ripristino dello stato quo ante dei luoghi. L'importo della garanzia deve essere preventivamente determinato dal competente Ufficio comunale sulla base della tipologia di allestimento da eseguire ed in considerazione dei costi per l'eventuale esecuzione in danno.

Art. 29 Differimento, sospensioni, sostituzioni, variazioni

1. Qualora l'inizio effettivo dei lavori non avvenga entro i termini definiti dal comma 1 del presente articolo, nel caso di permesso di costruire è consentita proroga o il differimento nei casi e secondo le modalità previste dalla Legge e dall'art.18 del presente Regolamento mentre, nel caso di SCIA, deve esserne presentata una nuova.
2. Ogni modifica successiva rispetto ai nominativi eventualmente indicati e di cui ai commi 2 e 3 del precedente articolo deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della SCIA, con le stesse modalità definite dall'articolo precedente, entro il termine di giorni 15 dall'avvenuta variazione.
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 al comma 2 e 3 del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo, nonché l'applicazione della sanzione prescritta dal presente Regolamento.

Sezione II Comunicazioni di fine lavori**Art. 30 Fine dei lavori**

1. Il titolare di Permesso di costruire e di Scia 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. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere, del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza.
3. 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, nonché, ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. d) della L. R. 6/2016, il DURC dell'azienda esecutrice, attestante la sua regolarità contributiva e le avvenute comunicazioni di fine lavori effettuate agli enti previdenziali, assicurativi e infortunistici e alla Cassa edile competenti per territorio.
4. I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità.
5. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità, quando dovuta. L'eventuale contestazione della Segnalazione Certificata di Agibilità fa venir meno la presunzione di ultimazione delle opere.

6. 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.
7. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il Permesso di Costruire viene archiviato per decadenza.
8. Per opere eseguite con Scia, ultimato l'intervento, nello stesso termine di cui al comma 1, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato Ufficio comunale competente, con il quale si attesta la conformità delle opere al progetto presentato con la Scia. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01.
9. 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.

Sezione III Occupazione di suolo pubblico

Art. 31 Occupazione temporanea e permanente di suolo e sottosuolo

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 alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti 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. Tutti coloro che abbiano occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito senza la prescritta autorizzazione devono - entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento - chiedere il rilascio di autorizzazione in sanatoria. Per quanto riguarda grotte, cunicoli etc. preesistenti, il richiedente deve allegare alla domanda

- gli elaborati tecnici necessari per individuare l'esatta posizione e dimensioni del volume interrato in rapporto alla cavità, le quote relative e le destinazioni d'uso attuali e/o previste.
5. 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:
 - a) 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;
 - b) sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi;
 - c) ripristinare senza alcun indugio il piano stradale e le strutture ed attrezzature pubbliche o private eventualmente danneggiate da cedimenti o crolli;
 - d) 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;
 - e) 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.
 6. Per tutto quanto non previsto dal presente articolo e per le modalità di conseguimento della Concessione di spazi ed aree pubbliche si rinvia al vigente Regolamento comunale in materia.

Capo II NOME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Sezione I Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Art. 32 Norme generali

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere, con la Comunicazione di Inizio Lavori, la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici ed i punti di immissione nella fognatura comunale. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica. Le costruzioni

private non devono in ogni caso invadere con le proprie fondazioni il sottosuolo di spazi pubblici salvo formale ed esplicito assenso nel permesso di costruire; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

3. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:
 - a) Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale ovvero SCIA o CILA e relativi elaborati di progetto;
 - b) 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;
 - c) 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;
 - d) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
 - e) progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico contenimento del consumo di energia negli edifici, con timbro dell'avvenuto deposito;
 - f) progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
 - g) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Sezione II Punti fissi di linea e di livello

Art. 33 Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici

1. Le operazioni di cui al comma 1 del precedente articolo sono eseguite da personale del Comune o incaricato dallo stesso oppure 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 e alla presenza del direttore dei lavori.
2. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
3. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o

picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

4. Le operazioni di cui al comma 3 sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale.
5. Se risultassero in luogo difformità rilevanti tra le misure richiamate in progetto e quelle effettivamente rilevate sul terreno, e tali da non consentire il posizionamento di opere, manufatti e fabbricati nel rispetto delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti in materia di distanze, altezze, ovvero il rispetto della sagoma di progetto e/o della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, il permesso sarà subito annullato dall'autorità comunale, previa attivazione delle necessarie procedure in materia di procedimento amministrativo.
6. Nel caso in cui il termine indicato al comma 1 del precedente articolo sia trascorso inutilmente senza che il Comune abbia provveduto alla visita, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Responsabile del competente ufficio comunale con raccomandata a.r. o PEC. In tal caso, le operazioni di cui al comma 1 dell'articolo precedente saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.
7. Restano comunque fermi i poteri di vigilanza e controllo del Comune e la possibilità di assumere gli eventuali, necessari, provvedimenti consequenziali.

Sezione III Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Art. 34 Cantiere edile

1. I cantieri devono rispettare le norme in materia di sicurezza, di infortuni sul lavoro e di custodia, nonché predisporre accorgimenti idonei ad evitare fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, al fine di salvaguardare gli addetti di cantiere e di tutelare la sicurezza pubblica.
2. I cantieri e le costruzioni provvisorie di cantiere sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici, spogliatoi e docce prescritti dalle norme vigenti in materia. Gli alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, devono possedere i requisiti minimi prescritti dalle norme vigenti in materia.
3. Gli impianti provvisori di cantiere, ove possibile, devono essere allacciati alle rispettive reti pubbliche previa autorizzazione rilasciata dall'organo competente. In caso contrario, l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente ASL, mentre l'impianto fognario deve essere realizzato con un impianto provvisorio.
4. Le acque pubbliche non possono essere utilizzate o diverte dal proprio corso, senza la preventiva autorizzazione dell'organo competente.
5. Il cantiere edile deve essere opportunamente segnalato sul fronte strada, anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile

anche dai portatori di disabilità motoria.

6. 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. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.
7. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
8. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere 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. 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. 35 Recinzioni provvisorie

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa

denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori nel rispetto del piano di sicurezza di cui D.Lgs.81/2008, comunque adottando gli accorgimenti tecnici eventualmente prescritti dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 ml e risultare non trasparenti. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano e ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o Scia.

Art. 36 Strutture provvisionali del cantiere di costruzione

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

Art. 37 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.

Sezione IV Cartelli di cantiere

Art. 38 Contenuti essenziali del cartello di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni non inferiore a mq 1, nella quale dovranno essere indicati:
 - a) il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
 - b) il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
 - c) il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
 - d) 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;
 - e) la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
 - f) il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
 - g) le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
 - h) il nominativo del responsabile dei lavori;
 - i) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
 - j) il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
 - k) anche su una tabella diversa e per le finalità di cui all'art.34 del presente Regolamento, una vista foto realistica tridimensionale digitale del progetto.

Sezione V Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Art. 39 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. 40 Interventi di demolizione

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.
2. La demolizione di costruzioni esistenti o di loro parti comporta obbligatoriamente la rimozione ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, nonché la risistemazione del terreno di sedime.
3. Alle attività di demolizione trova applicazione, per quanto in ragione, la disciplina dettata dal Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, in materia di rifiuti pericolosi.
4. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività, così come negli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano alterazioni della volumetria, della sagoma, dei prospetti o delle superfici dei manufatti; negli altri casi le demolizioni sono soggette a Permesso di costruire.
5. Non è consentita la demolizione di immobili per la realizzazione di nuovi fabbricati, salvo quando:
 6. la demolizione sia necessaria per accertate deficienze statiche o igieniche;
 7. si inserisca nella ricostruzione o riordino di edifici industriali o artigianali;
 8. si tratti di costruzioni inutilizzate ed in contrasto con i vincoli di destinazione del PUC vigente.
9. Di tali circostanze deve essere fatta completa, specifica e comprovata menzione in apposita relazione dichiarazione sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori, contestualmente alla presentazione della istanza di demolizione.
10. L'assenza di tale relazione-dichiarazione, da redigere nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, non consente la sua autorizzazione che, ove attuata e, nell'impossibilità di verificare successivamente le condizioni che consentono la demolizione, rendono l'intervento soggetto alle sanzioni penali ed amministrative previste per l'esecuzione di opere in assenza di Permesso di Costruire.
11. La demolizione è, altresì, subordinata a:
 - a) libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
 - b) chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
 - c) impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
 - d) protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico culturale.
12. Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento.
13. In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.
14. La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico,

artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipo-morfologici.

Art. 41 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 adottata dal Comune), nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali (ivi incluse eventuali Ordinanze Sindacali in materia) più restrittive, anche emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

Sezione VI Misure di cantiere e eventuali tolleranze

Art. 42 Misure di cantiere

1. Considerato che le quote indicate negli elaborati tecnici del progetto architettonico si riferiscono all'opera finita, mentre quelle indicate negli elaborati del progetto esecutivo delle strutture si riferiscono alle dimensioni degli elementi strutturali al netto delle finiture (intonaci e/o altri rivestimenti e relative malte di fissaggio), si stabilisce che per le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di fabbricati a piano terra, e sopraelevazioni, il tracciamento dell'opera sull'area di sedime interessata e le quote di imposta del calpestio degli impalcati, dovranno eseguirsi riferendosi alle quote del progetto esecutivo, di modo che, tenuto conto delle opere di chiusura dei vari ambienti e di finitura delle relative superfici, ciascuna quota del progetto architettonico sarà sufficientemente rispettata.
2. Qualora gli elaborati grafici depositati in atti non riportino le misure analitiche, al fine di verificare l'applicabilità delle previsioni di cui alla presente sezione, lo scostamento viene calcolato sulla base della lettura grafica riguardante i soli elaborati progettuali redatti in scala 1:100 o 1:200.

Art. 43 Tolleranze

1. Alla luce delle previsioni di cui all'art. 34 del DPR 380/2001, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo.
2. Indipendentemente dalla percentuale indicata al comma precedente, sono tollerate all'interno di ciascuna unità immobiliare, bucatore comprese, difformità delle misure lineari fino a cm. 5.
3. Nel caso di verifica topografica riferita a capisaldi certi, rientrano nelle tolleranze di cantiere le traslazioni planimetriche ed altimetriche che – nel raffronto tra le quote di progetto e quelle rilevate in sito - sono comprese nell'intervallo 0 e 0,20 m.
4. Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, il rispetto delle distanze minime prescritte dalle vigenti normative, nonché le preventive autorizzazioni ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, ove necessario, e gli allineamenti verso gli spazi pubblici.

Sezione VII Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Art. 44 Disciplina generale

1. L'impianto di cantiere relativo ad interventi edilizi già assentiti, non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo; lo stesso deve essere posto, di norma, nelle immediate adiacenze del sito oggetto degli interventi assentiti e deve essere completamente rimosso non oltre 60 giorni dall'avvenuta ultimazione degli stessi; non è consentito impiantare in cantiere uffici e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla sua gestione.
2. L'assuntore dei lavori, quale responsabile dei medesimi, deve essere presente in cantiere; in alternativa deve assicurare la presenza di persona idonea che lo rappresenti.
3. Nel cantiere devono essere depositati ed esibiti agli organi di controllo che ne facciano richiesta:
 - a) una copia del titolo abilitativo con i relativi elaborati di progetto;
 - b) una copia della documentazione per il contenimento del consumo energetico;
 - c) una copia della denuncia delle opere in cemento armato e a struttura metallica;
 - d) una copia della notifica preliminare prevista dalla normativa in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri.
4. Il trasporto dei materiali di costruzione deve essere effettuato nelle ore diurne mediante la predisposizione di accorgimenti idonei ad evitare fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico. I mezzi di trasporto dei materiali da costruzione ed i mezzi di cantiere devono essere mantenuti in condizioni ordinarie di pulizia al fine di non sporcare il manto stradale.
5. La stabilità degli scavi deve essere assicurata mediante la realizzazione di opere tali da garantire la resistenza degli stessi alla spinta del terreno circostante.
6. Gli scavi devono essere realizzati in modo tale da non compromettere la sicurezza di edifici e di impianti e di essenze arboree di pregio posti nelle vicinanze.
7. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio, sia quelle relative ad eventuali infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata alla struttura comunale competente.
8. Gli interventi edilizi di nuova costruzione e quelli che comportano il rifacimento della copertura di edifici esistenti devono prevedere la posa di sistemi di ancoraggio necessari a garantire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture. Tali dispositivi devono essere facilmente identificabili e adeguatamente segnalati.
9. Ogni intervento edilizio deve essere progettato e attuato in modo che, sia in fase di realizzazione sia in sede di utilizzo, si evitino crolli totali o parziali, deformazioni, gravi danni accidentali, e sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti essenziali:
 - a) resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche d'esercizio;
 - b) resistenza meccanica alle sollecitazioni dinamiche d'esercizio;
 - c) resistenza meccanica alle vibrazioni;
 - d) stabilità al vento;
 - e) resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali.

Art. 45 Misure in materia di tutela della salute e della sicurezza nei cantieri temporanei e mobili

1. Si rimanda alle disposizioni di cui al Titolo IV del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 con riferimento agli aspetti di seguito specificati:
 - a) misure per la salute e sicurezza nei cantieri temporanei o mobili;
 - b) norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni e nei lavori in quota;
 - c) disposizioni di carattere generale;
 - d) scavi e fondazioni;
 - e) ponteggi e impalcature in legname;
 - f) ponteggi fissi;
 - g) ponteggi movibili;
 - h) costruzioni edilizie;
 - i) demolizioni.

Sezione VIII Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**Art. 46 Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici**

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

Art. 47 Cautele in caso di rinvenimento di ordigni bellici inesplosi

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di ordigni bellici inesplosi occorrerà sospendere immediatamente i lavori, darne comunicazione al direttore dei lavori, al committente, nonché al responsabile del SUE comunale, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Autorità militare, e dare seguito alle prescrizioni di cui all'art.46 del presente Regolamento.

Sezione IX Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**Art. 48 Tutela dei manufatti attinenti ai 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 ed autorizzazioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al deposito di una cauzione pari ad € 500,00 per lavori di piccola entità, mentre, per gli interventi di maggiore entità, pari al 2% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo dei lavori a farsi.
2. Nel caso di scavi interessanti strade pubbliche asfaltate, il ripristino deve essere esteso all'intera sede stradale interessata dalle opere di scavo, qualora la sezione sia uguale o inferiore a 4,50 ml ovvero, per sezioni stradali superiori, alla carreggiata.
3. 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.
4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico deve essere eseguita a cura dell'esecutore dei lavori. In difetto del rispetto del termine di cui al comma precedente la definitiva sistemazione 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, sono recuperate mediante escussione dell'intero deposito cauzionale e, per l'eventuale parte eccedente, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Sezione I Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Art. 49 Principi generali

1. Il presente Capo persegue la qualità delle opere edilizie mediante un insieme di norme relative alle caratteristiche tecniche - prestazionali degli edifici.
2. Gli interventi edilizi debbono 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 di 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. In particolare, le opere edilizie devono essere conformi alle norme vigenti in materia igienico-sanitaria, di sicurezza statica e antisismica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, di contenimento del consumo energetico, di isolamento acustico attivo e passivo, di tutela delle acque dall'inquinamento, di prevenzione dell'inquinamento luminoso, nonché ai requisiti tecnici e prescrizioni specifiche previsti dalle norme vigenti per l'insediamento di particolari attività, e di cui alla Parte Prima del presente Regolamento. Ai requisiti suddetti si aggiungono i requisiti di sostenibilità ambientale previsti dal presente RUE nella Sezione II del presente Capo.
4. Pertanto, la progettazione degli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e ristrutturazioni, oltre a rispettare le norme tecniche e le disposizioni fin qui enunciate, deve essere sostenibile e di qualità, con l'obiettivo di trasferire al territorio oggetto di trasformazione caratteri di qualità ambientale a livello urbanistico e architettonico, che consideri:
 - a) la compatibilità ambientale;
 - b) l'efficienza energetica;
 - c) il confort abitativo;
 - d) la salute dei cittadini.
5. Nei successivi articoli della presente Sezione si forniranno indicazioni specifiche con riferimento a talune caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.

Art. 50 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:
 - a) 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 fluviali storici o preesistenze architettoniche;
 - b) 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;
 - c) 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;
 - d) 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. 51 Conformazione delle costruzioni

1. L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:
 - a) dalla disciplina degli strumenti urbanistici vigenti;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
 - c) dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.
2. La distanza della nuova costruzione dal confine con spazio pubblico deve corrispondere a quella indicata nel piano urbanistico in ottemperanza alla legislazione e ai regolamenti vigenti in materia.
3. L'altezza delle nuove costruzioni e di eventuali soprastrutture in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire condizioni compatibili dal punto di vista della tutela dall'inquinamento acustico.
4. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a 1/4.
5. L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici

- o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto planivolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva.
6. Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.
 7. È ammessa la edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:
 - a) nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi;
 - b) nuove costruzioni conformi a convenzioni, anche fra privati, che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni delle presenti norme e per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, eventualmente anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute;
 - c) nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché risulti, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
 - d) nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
 - e) nuove costruzioni a uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a una altezza di ml 5, sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal piano urbanistico;
 - f) recinzioni;
 - g) cabine per impianti tecnologici e simili, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.
 8. Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
 9. I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale. È pure ammessa, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi etc. con caratteristiche di volumi tecnici tali da non consentire la permanenza di persone.
 10. Salvo diverse specifiche indicazioni del vigente piano urbanistico, la superficie occupata dalle nuove costruzioni e/o da pavimentazioni impermeabili non deve, di norma, essere superiore al 60% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia mai inferiore al 40% del lotto stesso.
 11. Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti o chiusi è ammesso per una profondità di non più di 1,50 m. 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.

Art. 52 Sicurezza dell'edificio e protezione dell'utenza

1. Ai fini della resistenza meccanica e della stabilità dell'edificio occorre che l'opera edilizia

fornisca adeguate e durabili garanzie di sicurezza in rapporto alle azioni cui potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi si rinvia alla norma sovraordinata.

2. Ai fini della sicurezza in caso di incendio, occorre che le opere edilizie siano progettate e realizzate in modo da:
 - garantire per un determinato tempo la capacità portante dell'organismo edilizio e dei suoi componenti;
 - limitare all'interno dell'organismo edilizio la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo;
 - limitare la propagazione del fuoco agli organismi edilizi vicini;
 - garantire agli occupanti l'edificio modi di fuga e di soccorso efficaci e tempestivi;
 - tenere in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi si rinvia alla norma sovraordinata.

3. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, occorre che l'organismo edilizio, i suoi componenti, gli impianti, gli elementi di finitura e gli arredi fissi siano realizzati con materiali che non producano emissioni interne di gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali sia in condizioni critiche; occorre inoltre che essi conservino nel tempo tale caratteristica. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi si rinvia alla norma sovraordinata.
4. Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml 1,10.
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. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
7. Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

Art. 53 Riservatezza

1. Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospettante deve presentare una altezza non inferiore a ml 2,20 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni caso evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

Art. 54 Smaltimento degli aeriformi

1. 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.
2. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata

Art. 55 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 occorre perseguire le seguenti prestazioni:
 - a) in presenza di acquedotto, allacciare l'impianto al pubblico acquedotto;
 - b) 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. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia al Regolamento del servizio idrico integrato e alla norma sovraordinata, nonché alle specifiche previsioni con tenute nell'ambito della specifica sezione del presente Regolamento dedicata a Infrastrutture e Reti Tecnologiche e, in particolare, all'approvvigionamento idrico (rif. artt. 125, 126, 127, per gli aspetti pertinenti alla realizzazione dei singoli interventi).

Art. 56 Smaltimento delle acque reflue

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. Nel progetto e nella realizzazione della rete fognaria interna delle acque reflue dell'edificio

occorre perseguire il raggiungimento delle seguenti prestazioni:

- a) 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);
- b) in presenza di pubblica fognatura, allacciare le reti alla pubblica fognatura secondo le modalità definite dal Regolamento del Servizio idrico integrato. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti;
- c) in zona non servita da pubblica fognatura come definita dal Regolamento del Servizio idrico integrato 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.

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 darne comunicazione al Comune ovvero all'Ente Gestore del ciclo integrato delle acque, allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
4. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia al Regolamento del servizio idrico integrato e alla norma sovraordinata, nonché alle specifiche previsioni con tenute nell'ambito della specifica sezione del presente Regolamento dedicata a Infrastrutture e Reti Tecnologiche e, in particolare, alla *depurazione e smaltimento acque* (rif. artt. 128, 129, 130, 131 e 132, per gli aspetti pertinenti alla realizzazione dei singoli interventi).

Art. 57 Convogliamento e smaltimento delle acque superficiali

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. 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. Nei casi di cui innanzi, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di 500 mq, si dovrà provvedere mediante appositi separatori a convogliare le acque di prima pioggia nella fognatura comunale, nel rispetto dei

limiti previsti, onde consentire il recapito sul suolo e sottosuolo e nelle acque superficiali esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo.

7. Tutti gli scarichi, sia quelli di cui al presente articolo che quelli di acque reflue di cui all'articolo 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.
8. 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 interrato. Le vasche non possono di regola essere ubicate in ambienti confinati.

Art. 58 Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo.
2. Indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), i locali abitabili posti al piano terreno debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 30 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta) deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
4. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alla mole di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Si rimanda, in ogni caso, alle previsioni di cui al Capo V, Sez.8, e Capo VI, Sez. 7, del presente Titolo III.
6. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
7. 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.

8. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

Art. 59 Tenuta all'acqua

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i paramenti e le chiusure esterne, sia verticali che orizzontali entro e fuori terra, non consentano infiltrazioni d'acqua all'interno degli spazi dell'organismo edilizio.
2. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio occorre pertanto:
 - a) garantire la tenuta alle infiltrazioni d'acqua degli elementi di tamponamento e chiusura dell'edificio (pareti esterne, coperture, solai delimitanti spazi aperti, infissi, pareti contro terra) e dei giunti tra gli elementi tecnici.
 - b) garantire l'abbattimento dei fenomeni di condensa negli spazi umidi (a es. bagni, cantine ecc.).
 - c) garantire la raccolta dell'acqua meteorica e superficiale in tutti gli spazi coperti o pavimentati dell'organismo edilizio e delle sue aree pertinenziali.
3. In particolare, 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. 60 Controllo dell'illuminamento naturale

1. Al fine del mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e di garantirne il benessere ottico-visivo occorre utilizzare al meglio l'apporto di luce naturale nell'edificio. L'illuminazione artificiale deve integrarsi a quella naturale temperando le esigenze di benessere visivo con quelle di risparmio energetico.
2. In tutti gli interventi per usi abitativi occorre:
 - a) garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, come definito dalle correlate norme di dettaglio, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale o dove sia prevista presenza fissa di persone;
 - b) negli interventi sull'esistente (interventi di ristrutturazione esclusi), nella dimostrata impossibilità, per vincoli oggettivi, di raggiungere i livelli d'illuminazione naturale prescritti e di intervenire su numero e dimensione delle aperture esterne, assumere livelli di prestazione inferiori, purché non minori del valore minimo richiesto;
 - c) negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico modulare il livello di illuminazione naturale da garantire in rapporto agli obiettivi di conservazione.

3. In tutti gli interventi per altri usi, diversi da quelli abitativi:
 - a) garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, come definito dalle correlate norme di dettaglio, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale e in quegli spazi per attività secondaria nei quali siano previste postazioni di lavoro o presenza di persone;
 - b) negli interventi sull'esistente (interventi di ristrutturazione esclusi), eventualmente assumere livelli prestazionali d'illuminazione naturale inferiori purché sia comunque garantito il soddisfacimento delle condizioni di benessere ottico-visivo in corrispondenza delle postazioni di lavoro o dove sia prevista la presenza fissa di persone;
 - c) negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico e di interesse documentale sono ammessi livelli di prestazione inferiori, purché non peggiorativi rispetto a quelli esistenti.
4. In tutti gli interventi e per tutti gli usi:
 - a) coordinare la quantità di luce artificiale con quella naturale, incrementandola progressivamente, anche attraverso sistemi di automazione a servizio degli edifici, in ragione del deficit di illuminamento cui rispondere;
 - b) solo in specifiche condizioni per particolari tipologie di spazi, precisati nelle norme di dettaglio, ricorrere all'apporto esclusivo dell'illuminazione artificiale, purché siano comunque garantiti adeguati livelli di illuminamento e distribuzione della luce.
5. Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi e delle relative modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Art. 61 Controllo della temperatura superficiale e della temperatura operante

1. Ai fini del benessere termoigrometrico e del contenimento dei consumi energetici occorre che siano garantiti adeguati livelli di temperatura dell'aria e delle superfici negli spazi interni degli edifici.
2. In tutti gli interventi per tutti gli usi occorre:
 - a) garantire valori di temperatura delle superfici interne degli spazi principali funzionali al benessere degli occupanti ed evitare che si determinino fattori di condensa e possibilità di contatto con superfici calde;
 - b) nel periodo di funzionamento dell'impianto di riscaldamento, garantire negli spazi principali valori di temperatura interna comunque sufficienti al benessere di tutti gli spazi chiusi, anche di quelli per attività secondaria.
3. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Art. 62 Ventilazione

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, la ventilazione degli spazi chiusi costituisce condizione essenziale per il mantenimento

- dell'equilibrio omeostatico dell'uomo.
2. Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio, e anche nei casi di utilizzo della ventilazione forzata occorre garantire il rispetto delle seguenti prestazioni:
 - a) controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
 - b) adottare soluzioni che contribuiscano al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
 - c) assicurare le condizioni di benessere respiratorio e olfattivo;
 - d) assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
 - e) assicurare un adeguato afflusso d'aria nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.
 3. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Art. 63 Sicurezza contro le cadute e resistenza a urti e sfondamento

1. Ai fini della sicurezza degli edifici e delle sue componenti occorre che essi siano concepiti e costruiti in modo che l'utilizzo non comporti rischi di incidenti quali scivolate, cadute, collisioni.
2. Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio, per tutti gli interventi occorre garantire le seguenti prestazioni:
 - a) garantire adeguata resistenza degli elementi tecnici (componenti tecnologici) agli urti e alle sollecitazioni rispetto ai rischi di sfondamento, perdita di integrità, distacco di parti, caduta di frammenti ed elementi;
 - b) garantire la resistenza di tutte le coperture all'impatto da caduta accidentale di persone su di esse;
 - c) garantire altezza, dimensioni, caratteristiche delle forature esterne e livelli di resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e barriere di protezione adeguati a evitare cadute accidentali;
 - d) adottare materiali, conformazioni, dimensioni degli spazi adeguati ad evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.
3. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Art. 64 Sicurezza degli impianti

1. Ai fini della sicurezza degli edifici, occorre che gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio, oltre a rispondere a esigenze di fruibilità, siano concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori.
2. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio occorre garantire che l'utilizzo

degli impianti non comporti rischi di incidenti quali ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito d'esplosioni.

3. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Sezione II Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

Art. 65 Requisiti prestazionali e di sostenibilità ambientale

1. I requisiti prestazionali e di sostenibilità ambientale introdotti dal presente Regolamento nei successivi articoli della presente Sezione sono volti alla maggior riduzione possibile dell'impatto ambientale, conseguente ai nuovi insediamenti o alla trasformazione degli esistenti. Essi hanno la finalità di far partecipare anche gli interventi sui fabbricati (nuovi ed esistenti) ai più generali obiettivi di qualità ambientale della città e del territorio.
2. Per maggiori specificazioni ed approfondimenti si rinvia alle previsioni di cui all'Allegato 1 al presente Regolamento, contenente ulteriori disposizioni in materia energetico – ambientale, ed in particolare previsioni specifiche riferite al miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio, alla tutela dall'inquinamento, alla sicurezza, ed alla diffusione delle fonti energetiche rinnovabili.
3. Le previsioni di cui all'Allegato 1, quanto non esplicative e/o attuative di specifiche previsioni sovraordinate, assumono valore di indirizzo per la progettazione degli interventi edilizi da realizzarsi sul territorio comunale.

Art. 66 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. Per tale finalità è necessario assicurare le prestazioni di cui ai commi successivi.
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 occorre 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 occorre garantire il mantenimento della massima distanza tra gli spazi dell'organismo edilizio/edificio in cui si preveda la permanenza di persone e:

- a) le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione;
- b) le cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori e ogni principale sorgente di campo magnetico interna all'edificio.

Art. 67 Requisiti per il controllo dell'inquinamento acustico

1. Il controllo dei requisiti acustici degli ambienti edilizi concorre al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al benessere uditivo. A tal fine occorre che l'edificio sia concepito e costruito in modo che il livello di rumore esterno e interno, al quale siano sottoposti gli occupanti e le persone in sua prossimità, non nuoccia alla loro salute e consenta soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro.
2. In tutti gli interventi occorre assicurare il conseguimento delle seguenti prestazioni:
 - a) minimizzare l'esposizione alle sorgenti di rumore presenti, compatibilmente con il contesto e i vincoli esistenti;
 - b) 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 aerei e impattivi;
 - c) controllare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore si origina.
 - d) 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, occorre:
 - e) verificare, in corrispondenza dei fronti dell'edificio, la presenza di un clima acustico idoneo all'insediamento degli usi di progetto;
 - f) considerare il possibile utilizzo di specifiche soluzioni architettoniche che limitino l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali, ad 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.
3. Negli interventi che comportino l'insediamento di usi fonti potenziali di inquinamento acustico (sia come sorgenti puntuali, sia come traffico veicolare indotto), occorre garantire il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione acustica relativi alla zona di appartenenza nei confronti degli ambienti abitativi potenzialmente impattati dall'intervento.
4. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, del relativo campo di applicazione, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata ed alle ulteriori vigenti disposizioni comunali di settore.

Art. 68 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, occorre garantire il rispetto delle seguenti prestazioni:
 - a) contenere i consumi garantendo un basso valore dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria;
 - b) 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;
 - c) garantire il livello più elevato possibile di rendimento medio stagionale dell'impianto termico;
 - d) 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, occorre garantire il rispetto delle seguenti prestazioni:
 - a) 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;
 - b) 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 ristrutturazione sotto i 1.000 mq di SUL e negli interventi di manutenzione straordinaria che prevedano la nuova installazione o la ristrutturazione di impianti termici o la sostituzione del generatore di calore in edifici esistenti, occorre:
 - a) garantire un elevato rendimento medio stagionale dell'impianto termico da installare ed effettuare una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto;
 - b) realizzare la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare;
 - c) sfruttare l'energia solare per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per una eventuale integrazione al riscaldamento invernale.
5. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di intero edificio e di manutenzione straordinaria che interessino l'impianto elettrico, per tutti gli usi, occorre:
 - a) 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;

- b) nel caso in cui si prevedano impianti per il condizionamento estivo adottare dispositivi ad alta efficienza energetica.
6. Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Art. 69 Requisiti per il controllo dell'apporto energetico solare

1. Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni, occorre adottare soluzioni integrate che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici.
2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che coinvolgano l'involucro edilizio, per tutti gli usi, occorre 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, occorre 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. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Art. 70 Requisiti per la fruibilità e la 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, occorre:
 - a) 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;
 - b) garantire l'assenza di ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
 - c) 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.
3. Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio rispondano alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata conformazione, distribuzione e dimensionamento dello spazio.
4. Nel progetto e nella realizzazione degli organismi edilizi, delle loro parti e pertinenze, occorre:

- a) tenere conto delle esigenze fruibili degli spazi in relazione all'uso;
 - b) tenere conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti delle persone in relazione agli usi abitativi o lavorativi previsti;
 - c) tenere conto della necessaria dotazione di attrezzature anche nella progettazione di pertinenze.
5. Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli organismi edilizi siano concepiti e realizzati in modo tale da garantire la dotazione e fruizione delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.
6. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio, occorre garantire le dotazioni e gli impianti minimi obbligatori, e in particolare la presenza:
- a) della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda con relativo terminale di scarico;
 - b) del terminale per l'erogazione di gas e dell'impianto di aspirazione ed espulsione all'esterno degli aeriformi prodotti dalla combustione;
 - c) dell'impianto elettrico.
7. 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, qualificano le componenti vegetali degli insediamenti.
8. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di interi edifici per tutti gli usi, occorre:
- a) perseguire l'aumento della permeabilità dei suoli e aumentare le componenti vegetali degli insediamenti anche attraverso la realizzazione di tetti verdi (o giardini pensili). Per i soli interventi sulle aree scoperte dei lotti all'interno del territorio strutturato (pavimentazioni) e per interventi che non incidono sulle aree libere, occorre mantenere il livello di permeabilità esistente;
 - b) garantire la salvaguardia del verde esistente con particolare riferimento agli esemplari arborei vincolati;
 - c) perseguire la più idonea composizione floristico-vegetazionale, anche attraverso l'impiego di specie botaniche autoctone o naturalizzate.
9. Per migliorare le condizioni di accessibilità alla città e alle attività insediate negli edifici è necessario favorire l'utilizzazione di mezzi sostenibili per gli spostamenti; la predisposizione di spazi attrezzati per questo scopo deve essere sempre favorita e realizzata in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed interventi nelle parti condominiali.
10. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Art. 71 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. 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, occorre prevedere l'installazione di idonei dispositivi, tra loro compatibili, per limitare l'uso di acqua potabile. Installare contatori individuali di acqua potabile per ogni unità immobiliare.
3. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia (limitatamente a quelli che si configurino come demolizione/ricostruzione), per tutti gli usi, occorre:
 - a) 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;
 - b) 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.
4. Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi e delle relative modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Art. 72 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 anche fuori sagoma e sedime, per gli usi abitativi, occorre prevedere, per ogni unità immobiliare, uno spazio, interno o esterno all'alloggio, idoneamente dimensionato (in rapporto alla produzione procapite di rifiuti e al numero di abitanti) per ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici. Tale spazio deve essere adeguatamente accessibile, pulibile, igienizzabile e, rispetto alla possibile produzione e diffusione di odori sgradevoli, isolabile.
3. Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi e delle relative modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Sezione III Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

Art. 73 Edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. Le dinamiche di trasformazione del territorio, la modifica e lo sviluppo di aree della città sono spesso legate alla rendita che deriva dall'intervento edilizio e seguono leggi di mercato che determinano influenze dirette sulla gestione dei suoli, sulle tipologie edilizie e sulle soluzioni costruttive, sugli obiettivi della progettazione, talvolta ancora mentre il manufatto

edilizio è in corso di realizzazione. Spesso ci si ritrova di fronte a parti di città caratterizzati dalla presenza di organismi architettonici obsoleti, abbandonati e, soprattutto, incapaci di modificarsi in armonia con il loro intorno. In altri casi assistiamo alla nascita di nuovi cantieri, o alla modifica di cantieri esistenti, per cambiare destinazione d'uso agli edifici o per attuare ampliamenti che soddisfino i nuovi bisogni.

2. Le innovazioni tecnologiche e i cambiamenti sociali (quindi i differenti stili di vita dei cittadini) impongono che l'architettura sia pensata e fatta con presupposti differenti rispetto a quelli ancora oggi diffusamente utilizzati e fondati su un modello rigido ed energivoro. L'edificio deve essere pronto ad accogliere ciò che accadrà nel futuro del contesto sociale, culturale e tecnologico nel quale è inserito, facendo della flessibilità e reversibilità il proprio punto di forza. Così come andrebbero progettati, anche d punto di vista urbanistico, pezzi di città non rigidi, offrendo alle aree le potenzialità per acquisire un indubbio valore urbano, grazie a parti di esse modificabili nel tempo e immaginabili anche removibili, quando necessario.
3. In ogni caso, al fine di perseguire obiettivi quali la pianificazione integrata delle risorse, il contenimento dei consumi energetici e delle emissioni, e l'ottimale inserimento del manufatto edilizio e delle sue nuove destinazioni nel contesto circostante, nella realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che comportino mutamenti di destinazione d'uso di aree urbane, di complessi edilizi, di edifici o di loro parti, con passaggio di categoria funzionale tra quelle ammesse dal Puc per lo specifico ambito territoriale, il rispetto rigoroso degli obiettivi prestazionali di cui alla Sezione 2 del presente Capo e degli indirizzi di cui all'Allegato 1 al presente Regolamento assume valore prescrittivo.

Sezione IV Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione dal rischio gas radon

Art. 74 Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon

1. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione, negli interventi di sostituzione edilizia e negli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione di interi fabbricati esistenti dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
2. Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente riferiti all'intero edificio destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza, l'esposizione della popolazione al gas radon. I principali accorgimenti in fase di progettazione riguardano l'isolamento dal terreno, la possibilità di areare il vespaio o le cantine, la sigillatura delle vie di accesso del gas all'interno, rendendo impermeabili i solai, e l'isolamento di fessure e condutture. Anche la scelta dei materiali da costruzione a basso contenuto di radionuclidi naturali riduce i livelli di concentrazione, anche se i materiali non bastano da soli a determinare livelli molto elevati.
3. Nel caso si voglia adottare la tecnica del vespaio o delle intercapedini è sufficiente prevedere la realizzazione di una buona ventilazione naturale per tutta la superficie di contatto suolo-edificio. Il numero delle bocchette di aerazione deve essere sufficiente a consentire un buon ricambio di aria (orientativamente una bocchetta ogni 2 metri lineari) ed è consigliabile il riempimento del vespaio con ghiaia. In aggiunta deve essere steso un foglio di materiale impermeabile al radon (già ne esistono in commercio) sempre su tutta la superficie di contatto suolo-edificio. In tal modo la costruzione rimane predisposta per una facile installazione di un ventilatore nel caso la concentrazione risultasse elevata.
4. Quando non si adotta il vespaio si devono predisporre, al di sotto della prima gettata, uno o più pozzetti di raccolta, a seconda della superficie dell'edificio (circa uno ogni 100 m²), collegati tra loro e collegati con l'esterno dell'edificio. In alternativa si può stendere, sempre sotto la prima gettata, uno strato di ghiaia di circa 5-10 cm e un foglio di materiale impermeabile al radon con delle condotte di ventilazione collegate con l'esterno dell'edificio. Anche in questo caso, se si riscontrassero elevate concentrazioni potrà essere utilizzato un ventilatore per l'aspirazione del radon dai pozzetti.
5. Per ridurre la concentrazione di radon in un edificio esistente - quando non è previsto un intervento complessivo di ristrutturazione - è possibile adottare tecniche di mitigazione, che consistono in semplici accorgimenti o interventi finalizzati a ridurre l'ingresso del radon nell'edificio e/o ad aumentare il ricambio dell'aria interna attraverso l'immissione di aria esterna. Si riportano di seguito alcune metodologie generali per la riduzione del radon negli ambienti di vita:
 - a) **Depressurizzazione del suolo.** È la tecnica maggiormente consigliata nel caso di concentrazione molto elevata derivante dal suolo. Si tratta di realizzare sotto la superficie

dell'edificio un pozzetto per la raccolta del gas radon, che viene collegato a un piccolo ventilatore. In tal modo all'interno del pozzetto si realizza una depressione che raccoglie il radon e lo espelle in aria impedendo che entri all'interno dell'edificio.

- b) **Ventilazione del vespaio.** Questo metodo è utilizzato quando è presente un vespaio al di sotto dell'edificio. Aumentando la ventilazione del vespaio si diluisce il radon presente e di conseguenza meno radon si trasferisce nell'edificio. L'incremento della ventilazione può essere realizzato aumentando il numero delle bocchette di aerazione ed eventualmente applicando un ventilatore. In alcuni casi la semplice pulizia delle bocchette di aerazione porta a un abbassamento della concentrazione di radon.
- c) **Ventilazione.** Un aumento della ventilazione dell'ambiente diluisce il radon presente. Questo metodo si realizza con l'ausilio di un ventilatore. I problemi connessi con questo sistema sono legati alla necessità di recupero del calore nei mesi invernali. Il metodo è più adatto per applicazioni in ambienti di lavoro, in particolare laddove esiste già un impianto.
- d) **Pressurizzazione dell'edificio.** In questo caso si cerca di incrementare la pressione interna dell'edificio, in modo da contrastare la risalita del radon dal suolo. In pratica l'aria interna spinge il radon fuori dall'edificio. Anche qui è necessario l'ausilio di un ventilatore.
- e) **Sigillatura delle vie di ingresso.** Con questo metodo si tenta di chiudere tutte le possibili vie di ingresso. La sigillatura può essere parziale, cioè a carico delle fessure, delle giunzioni pavimento-pareti, dei passaggi dei servizi, (idraulici, termici, delle utenze ecc.), oppure totale, cioè su tutta la superficie di contatto con il suolo. Per la sigillatura parziale si utilizzano particolari materiali polimerici e per quella totale fogli di materiale impermeabile al radon.

Sezione V Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

Art. 75 Classificazione dei locali degli edifici

1. Sono locali abitabili o agibili principali quelli in cui si svolge in modo prevalente la vita familiare, lavorativa e/o sociale degli individui. I locali principali sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2.
 - a) La categoria A1 comprende:
 - soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che condominiali;
 - alloggi monostanza;
 - uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici e simili.
 - b) La categoria A2 comprende:
 - negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre e simili;

- laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori artigianali o industriali, cucine collettive e simili;
 - parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle auto, ma anche a riparazioni,
 - lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi e archivi dove la permanenza di persone sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si articolano in tre categorie: S1, S2, S3.
- a) La categoria S1 comprende
- i servizi igienici ed i bagni 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 o 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;
 - stalle, porcilaie e simili.
- c) La categoria S3 comprende:
- disimpegni inferiori a 12 mq;
 - ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
 - vani scale colleganti soltanto due piani;
 - locali destinati a macchinari con funzionamento automatico.
3. I locali non espressamente elencati vengono classificati dall'Ufficio comunale preposto per analogia.

Art. 76 Sottotetti

1. **I sottotetti abitabili** (es. nuove mansarde) sono quelle costruzioni aventi i seguenti parametri urbanistici:
- a) altezza media ponderata non inferiore a 2,70 m (volume interno diviso superficie interna, comprensivi di tramezzi e pilastri)
 - b) pendenza della falda compresa tra il 25% e il 40%
 - c) rapporto aero-illuminante maggiore o uguale a 1/8 della superficie utile
 - d) altezza minima sul perimetro non inferiore a 1,60 m
2. **I sottotetti non abitabili** sono caratterizzati dai seguenti parametri urbanistici:
- a) altezza media ponderata non superiore a 2,10 m (volume interno diviso superficie

- interna, comprensivi di tramezzi e pilastri)
- b) pendenza della falda compresa tra il 25% e il 40%
 - c) rapporto aero-illuminante inferiore ad 1/8 della superficie utile
3. L'estensione del sottotetto va limitata alla sola copertura del fabbricato sottostante, con esclusione di porticati, sporti, tettoie e ogni altro elemento di arredo accessorio.
 4. Per entrambe le tipologie di sottotetti (abitabili e non abitabili) è consentita la realizzazione di porte, porte-finestre, finestre sulle pareti laterali, lucernai a raso del piano di falda e abbaini, purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio. La realizzazione di tali elementi architettonici non potrà considerarsi sottratta all'obbligo generale del rispetto delle distanze dagli altri fabbricati, ai sensi del D.M. n. 1444/1968 e delle norme del codice civile.
 5. Gli abbaini concorrono alla determinazione del volume interno lordo e del rapporto aeroilluminante. La luce netta interna non dovrà superare 1,30 m. L'altezza complessiva dell'abbaino non dovrà superare la linea di colmo del tetto. Gli abbaini dovranno essere allineati alle aperture presenti o previste al piano sottostante il tetto fatte salve le impossibilità e rispettare i limiti di altezza e distanze previste per le nuove costruzioni, richiamate nelle norme di piano o, in mancanza, dal DM 1444/68.
 6. Il recupero di sottotetti esistenti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio, dunque senza alterarne l'originaria configurazione.
 7. Per i sottotetti non abitabili, benché esclusi dal computo della volumetria urbanistica da assentire, non è consentita alcuna utilizzazione specifica, nemmeno di bucatoi, stenditoi, ma potranno esclusivamente ospitare parte degli impianti tecnici a servizio dell'unità abitativa (idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.), ovvero essere locali di sgombero. Tali locali non dovranno essere collegati direttamente all'unità abitativa sottostante, ma avere accesso autonomo da aree comuni del fabbricato.
 8. I sottotetti che non hanno i requisiti di abitabilità, ma che hanno caratteristiche tali da non essere esclusi dal calcolo della superficie utile lorda, vanno comunque computati ai fini del calcolo del volume urbanistico. In tal caso, gli ambienti potranno essere utilizzati per le destinazioni d'uso consentite secondo i requisiti posseduti dagli stessi in termini di superficie, altezza, rapporto aeroilluminante, ecc.
 9. L'aggetto delle falde del tetto è consentito nei limiti di 1,50 m, da misurarsi dalla linea di gronda al piano della facciata, al netto degli eventuali elementi decorativi.
 10. Nella realizzazione di un sottotetto, sia esso abitabile o non abitabile, è prescritta la demolizione di eventuali cornicioni o sporti esistenti e provvedere alla protezione delle facciate proseguendo il tetto fino a coprire gli sbalzi esistenti ai piani inferiori. In caso di dimostrata impossibilità con perizia tecnica asseverata a demolire tali sporti esistenti, è obbligatoria la realizzazione di un piano inclinato sullo stesso, con uguale pendenza del tetto realizzato, che partendo dalla quota zero nel punto di massima sporgenza, si raccordi alla facciata, fermo restante l'eliminazione di eventuali parapetti e/o ringhiere esistenti.
 11. L'**altezza netta interna** dei sottotetti va misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso della falda, ovvero all'estremo inferiore di eventuali elementi strutturali emergenti

all'intradosso della falda, purché detti elementi siano posti ad un interasse non superiore a 1,50 m.

12. L'**altezza media ponderata** è ottenuta dal volume interno diviso superficie interna (comprensivi di tramezzi e pilastri). Tale calcolo dovrà essere dettagliatamente esplicitato negli elaborati di progetto, mediante rappresentazione grafica e tabellare. Nella quantificazione del volume interno va assommato anche quello generato da eventuali abbaini.

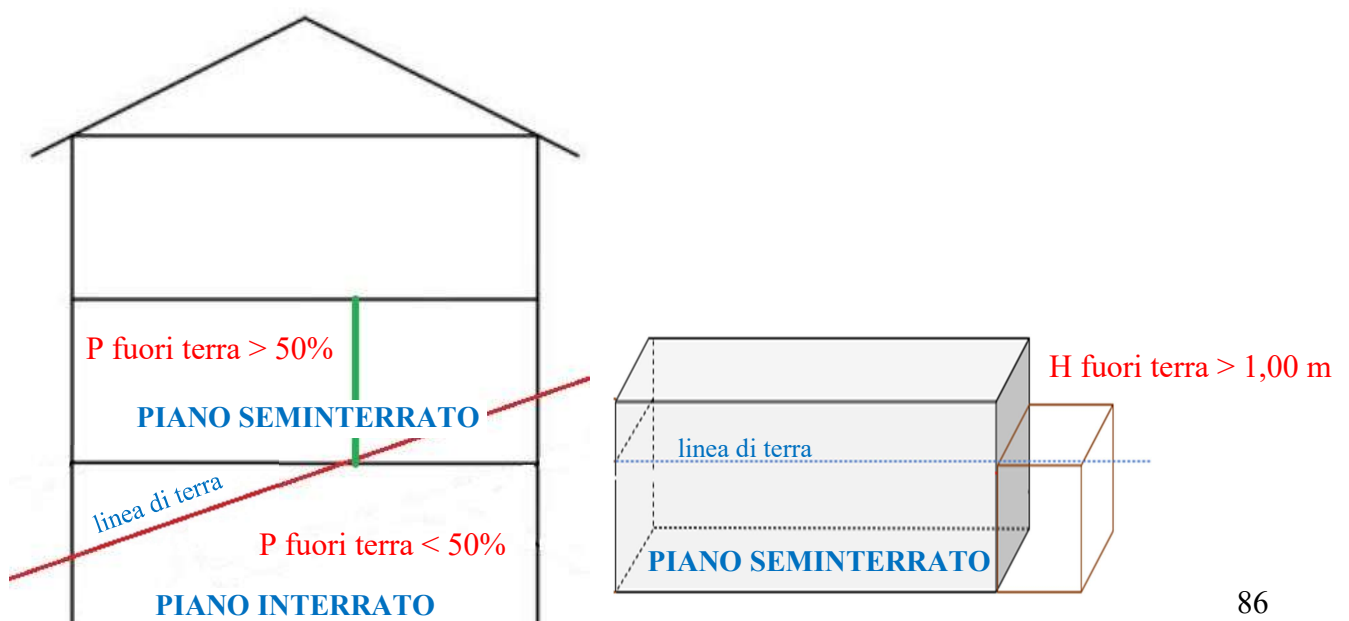
Art. 77 Soppalchi

1. Nei locali di categoria A, sono ammessi soppalchi praticabili (locali praticabili ricavati con una suddivisione orizzontale di ambienti di notevole altezza) fino ad una superficie massima pari al 30% del locale stesso (40% in caso di ambienti voltati, in considerazione delle minori altezze utili perimetrali), con altezza minima netta di ml 2,10 al di sopra del soppalco e ml 2,40 al di sotto dello stesso.
2. Nei locali A ed S, sono ammessi anche soppalchi con altezza minima netta inferiore a ml 2,10 al di sopra del soppalco, purché l'altezza minima netta al di sotto del soppalco non risulti inferiore ai minimi prescritti per ciascuna categoria di locali; in tal caso la parte soprastante il soppalco va adibita a deposito o ripostiglio.
3. Nei casi di soffitti inclinati, l'altezza minima della parte sovrastante non dovrà essere inferiore a 1,80 ml o se destinata a guardaroba o ripostiglio a ml 1,60, fermo restando che la superficie del soppalco non dovrà superare il 40% della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,40, la superficie del soppalco potrà raggiungere il 30% della superficie del locale.
4. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra di altezza non inferiore a m 0.90. Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aero-illuminante; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti fissate dal presente RUEC ad eccezione dell'altezza. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
5. In ogni caso i soppalchi di cui al presente articolo:
 - a) devono essere realizzati nell'ambito dei preesistenti volumi interni e delle preesistenti altezze di interpiano;
 - b) non devono comportare variazioni delle preesistenti quote dei solai e/o la demolizione delle volte in muratura;
 - c) non devono essere autonomamente utilizzabili;
 - d) non devono consentire o comportare alcuna variazione della destinazione d'uso;
 - e) va osservata una distanza non inferiore a 1,00 m tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.
6. Nei locali a destinazione industriale, artigianale o di magazzino, sono ammesse le strutture metalliche auto portanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i

corselli di servizio fino ad una larghezza massima di m.1,80.

Art. 78 Piani abitabili seminterrati

1. I volumi parzialmente interrati realizzati su **terreni in pendenza naturale** potranno essere considerati seminterrati qualora il loro perimetro (P) emerga dal piano di campagna per una quantità maggiore del 50%. Lungo il perimetro residuo interrato potranno essere realizzati soltanto locali per destinazioni d'uso consentite per i locali interrati. Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità. La porzione di superficie lorda emergente dal piano di campagna è da considerarsi ai fini del calcolo del volume urbanistico da assentire.
2. I volumi parzialmente interrati realizzati su **terreni pianeggianti** potranno essere considerati abitabili qualora tale volume risulti emergente dal piano di campagna per un'altezza media superiore a 1,00 m, in tale circostanza la porzione di volume emergente dal piano di campagna è da considerarsi ai fini del calcolo del volume urbanistico da assentire. L'altezza media della porzione di volume emergente dal piano di campagna è data dalla media delle altezze lorde rilevate sugli spigoli del fabbricato.
3. Possono essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso della quota del terreno esterno sistemato, su non più di due lati, purché l'altezza netta interna dei locali non sia inferiore a ml 3,00 - fatte salve maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso - e la quota del soffitto superi di almeno ml 1,80 il livello medio del terreno sistemato esterno sui lati citati. Devono essere altresì rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione ed illuminazione, dimensioni planimetriche e isolamento dall'umidità.
4. L'estensione superficiale di detti locali dovrà avvenire entro il limite di 1,3 volte il perimetro complessivo costituito dall'area di sedime del fabbricato, dal vano scala e dal portico/loggiato.
5. Nei locali seminterrati sono ammesse tutte le destinazioni, anche residenziali, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni.



Art. 79 Piani interrati non abitabili

1. I volumi realizzati su **terreni pianeggianti** potranno essere considerati interrati anche se emergenti per un'altezza media dal piano di campagna non superiore a 1,00 m, in tale circostanza la porzione di volume emergente non è da considerarsi ai fini del calcolo del volume urbanistico da assentire.
L'altezza media dal piano di campagna è data dalla media delle altezze lorde rilevate sugli spigoli del fabbricato.
2. I locali definiti interrati non possono essere mai utilizzati come locali di categoria A. Per tali locali sono consentite le sole destinazioni d'uso conformi alle superfici accessorie come definite al punto 15 delle definizioni uniformi del RET.
3. L'estensione superficiale di detti locali dovrà avvenire entro il limite di 1,3 volte il perimetro complessivo costituito dall'area di sedime del fabbricato, dal vano scala e dal portico/loggiato.
4. I piani interrati possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 (escluse stalle, porcilaie e simili) e/o S3 a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un ricambio d'aria sicuro ed adeguato mediante impianti d'aerazione forzata opportunamente dimensionati, fermo restando il rispetto di tutte le norme vigenti in rapporto alle specifiche destinazioni.



Art. 80 Scale

1. Le scale degli edifici 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. Di norma, le scale che collegano più di due piani devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno mq. 0,40 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.
3. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.
4. 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 di rampa inferiore e comunque non minore di m 0,80. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non

inferiore a cm. 65, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'evacuazione di persone.

5. Nei vani scala, degli edifici residenziali, non sono ammesse aperture e collegamenti con locali commerciali e depositi, a meno che, questi ultimi non siano pertinenziali alle residenze.
6. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.
7. Nelle nuove costruzioni, se unica, la scala di accesso all'alloggio deve essere coperta e chiusa su ogni lato.

Sezione VI Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco di azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Art. 81 Definizione di sala pubblica da gioco

1. Si intende per sala pubblica da gioco, in seguito denominata anche "sala giochi", 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 automatici o semiautomatici da gioco di vario tipo, bowling ecc.) e altre apparecchiature per intrattenimento, (ad esclusione di quelle che possano configurarsi quale forma di spettacolo) quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: sale dedicate alle VLT, sale scommesse, sale bingo, negozi dedicati al gioco.

Art. 82 Localizzazioni e requisiti dei locali

1. Si rimanda al Regolamento approvato con Delibera di C.C. n. 35 del 21/07/2023, per la localizzazione e requisiti dei locali.

Capo II DISCIPLINE DEGLI SPAZI OPERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Sezione I Strade

Art. 83 Definizione, componenti e norme generali

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, quelle fra strade nuove e strade da riqualificare (eventualmente e di interesse storico), e consentono di attribuire ruoli specifici.
2. Le strade possono essere costituite da:
 - a) carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/accumulo/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro, taxi);
 - b) intersezioni (a raso o su più livelli);
 - c) spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
 - d) fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
 - e) percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
 - f) percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
 - g) fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
 - h) mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).
3. Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate.
4. Per qualunque tipo di strada all'interno delle zone urbanizzate, salva motivata deroga, è obbligatoria l'imposizione di un senso unico di marcia per i veicoli di qualsiasi genere quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi i 4 ml.
5. Le fasce di rispetto stradali sono definite dal Piano Urbanistico Comunale a seconda del tipo di strada ed a seconda che la stessa ricada o meno nel perimetro del centro abitato, a norma del Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione; esse sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi strade, spazi di sosta e parcheggi, pubblici e di natura pertinenziale, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole. Nelle fasce di rispetto stradali, è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

6. Negli interventi di riqualificazione delle autostrade e/o strade extraurbane primarie esistenti, al fine di mitigare l'inquinamento acustico, le fasce di rispetto devono essere trattate in modo da costituire fasce verdi di ambientazione; per tali aree è necessario prevedere l'inserimento di specie vegetali possibilmente autoctone.
7. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade di tipo locale, al fine di rendere più sicuro l'attraversamento delle strade caratterizzate da usi molteplici, è necessario:
 - a) impiegare soluzioni efficaci di moderazione del traffico;
 - b) utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani attraversati;
 - c) prevedere una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi di arredo e di verde attrezzato).

Art. 84 Obiettivi prestazionali

1. Per i diversi tipi di strada, sono individuate, di seguito, le prestazioni da garantirsi allo scopo di migliorare il rapporto che ciascun tipo di strada instaura col territorio circostante e di eliminare o mitigare i problemi di compatibilità connessi. Le prestazioni richieste sono organizzate per obiettivi.
2. *Mitigazione* - Per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione qualitativa/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. L'obiettivo si riferisce ad autostrade e tangenziali e a strade di attraversamento e attestamento urbano.
3. *Compatibilità, esigenze funzionali e 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. L'obiettivo 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.
4. *Abitabilità della strada ed integrazione del 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. L'obiettivo si applica a tutte le strade a esclusione di autostrade e tangenziali, strade di attraversamento e attestamento urbano, strade di connessione tra parti urbane.

5. *Efficienza del servizio del trasporto pubblico* - Per estendere l'uso dei mezzi di trasporto pubblico occorre dare fluidità alla percorrenza (adeguata velocità) in condizioni di sicurezza per i diversi utenti della strada, favorire lo scambio con i mezzi di trasporto privati, facilitare l'accessibilità alle fermate e garantire un'attesa in condizioni di sicurezza e di comfort. L'obiettivo si riferisce alle strade interessate dal trasporto pubblico.
6. *Realizzazione di uno spazio pubblico* - Laddove la strada si caratterizza per la concentrazione di servizi (sociali, commerciali, ricreativi, ricettivi e ristorativi, amministrativi), la sua progettazione dovrà favorire un'alta e varia frequentazione da parte dei diversi tipi di utenti.

Sezione II Portici e Loggiati

Art. 85 Definizione, norme generali ed obiettivi prestazionali dell'elemento portico

1. Si definisce porticato uno spazio coperto, da realizzarsi a piano terra degli edifici, con funzione di passaggio che ha almeno tre lati aperti sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne. Essi sono elementi che modulano il rapporto tra gli edifici, le aree scoperte di loro pertinenza e lo spazio aperto pubblico e d'uso pubblico.
2. Portici, porticati e pilotis posti al piano terra degli edifici, di proprietà indivisa/di uso comune e/o di uso pubblico, pur essendo parte integrante della sagoma planivolumetrica e del volume, non possono essere trasformati in spazi chiusi.
3. Negli interventi di nuova costruzione e per portici ad uso pubblico, occorrerà:
 - a) definire dimensioni del portico adeguate alla eventuale funzione di percorso pubblico coperto e proporzionate alle misure dell'edificio, facendo altresì attenzione ai raccordi quando sia in continuità con portici esistenti;
 - b) utilizzare per le pavimentazioni dei portici materiale antisdrucchiolo;
 - c) garantire una buona visibilità nelle ore notturne con impianto di illuminazione adeguato, avendo cura di non creare zone d'ombra.
4. Negli interventi che riguardano portici esistenti occorrerà:
 - a) mantenere in ordine e puliti i pavimenti dei portici soggetti a pubblico passaggio, eliminando tempestivamente tutte le cause di alterazione, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc.
 - b) garantire una buona visibilità nelle ore notturne con adeguati impianti di illuminazione, senza creare zone d'ombra.
5. la realizzazione di portici destinati ad uso privato viene escluso dal computo della volumetria urbanistica, qualora presenti una estensione superficiale non superiore a 1/4 della superficie di sedime del fabbricato di cui è pertinenza e realizzati alla quota di campagna. Tale limite è comprensivo dell'eventuale superficie destinata a loggia/loggiato.

Art. 86 Definizione, norme generali ed obiettivi prestazionali dell'elemento loggia/loggiato

1. Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
2. La realizzazione di logge/loggiati destinati ad uso privato viene escluso dal computo della volumetria urbanistica, qualora presenti una estensione superficiale non superiore a 1/4 della superficie di sedime del fabbricato di cui è pertinenza. Tale limite è comprensivo dell'eventuale superficie destinata a portico.

Sezione III Piste ciclabili

Art. 87 Definizione, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento pista ciclabile

1. Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette. In sede di redazione dei PUA occorrerà individuare, ogni volta che sia possibile, tracciati per connessioni viarie ciclabili.
2. I percorsi ciclabili sono generalmente costituiti da:
 - carreggiate;
 - intersezioni;
 - fasce verdi di separazione/protezione dalle carreggiate carrabili (alberature, siepi, ecc.);
 - altri elementi di separazione/protezione;
 - pavimentazioni.
3. Le piste ciclabili dovranno preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:
 - nastro continuo con sezione minima per corsia pari a m. 1,50; tale larghezza è riconducibile a 1,25
 - m. nel caso di tratti con due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia;
 - per piste ciclabili in sede propria o per quelle su corsie riservate ubicate su percorsi pedonali o su
 - marciapiedi la larghezza delle corsie ciclabili può essere eccezionalmente ridotta ad 1 m.
 - nel caso siano ubicate nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, oltre la banchina, i tracciati delle piste
 - ciclabili devono essere separati dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle
 - autovetture, possibilmente di natura vegetale;
 - la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto
 - ed omogeneo;
 - la pavimentazione della pista ciclabile deve essere contraddistinta (diversi colori e/o

- materiali) dalle
 - contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione,
 - la pista medesima dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano
 - l'uso specialistico.
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, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che esse diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo.
 6. 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, regolare l'uso promiscuo dello spazio stradale quando il percorso interessa strade locali extraurbane;
 - 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 e/o realizzare ove possibili vie verdi ("greenways") anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
 - prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.
 7. Per le pavimentazioni delle piste ciclabili sia in area urbana che in area agricola dovranno essere utilizzati materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

Sezione IV Aree per parcheggio

Art. 88 Definizione, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento area per parcheggio

1. Si considerano aree di parcheggio le aree specificamente destinate alla sosta dei veicoli, caratterizzate da una dimensione tale da poter costituire attrezzature a servizio di più insediamenti (aree destinate a più di 10 posti auto, convenzionalmente pari a circa 250 mq); tali aree possono essere scoperte e/o aree con strutture edificate, realizzate a raso, interrate o in elevazione.
2. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per il singolo posto auto (comprensiva dello stallone e delle necessarie superfici complementari di accesso, di manovra e di servizio) è di 25/30 mq.
3. I materiali essenziali del parcheggio sono:
 - posto auto/moto (stallo) e sue aggregazioni; - percorsi veicolari interni;
 - percorsi pedonali;

- ingressi e uscite veicolari;
 - ingressi e uscite pedonali;
 - delimitazioni;
 - pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
 - coperture;
 - servizi (biglietteria e controllo, stazioni di servizio, servizi igienici, ristorazione, elementi informativi, ecc.);
 - elementi verdi (alberi, arbusti, prati, ecc.);
 - colonnine a consumo di ricarica elettrica per auto e moto.
4. Nel perseguire l'obiettivo fondamentale di potenziare e migliorare qualitativamente l'offerta di aree di parcheggio in relazione alle diverse esigenze e alla necessità fondamentale di delocalizzare la sosta su strada, negli interventi di nuova realizzazione o di riqualificazione delle aree già esistenti dovranno essere valutate le soluzioni più idonee in relazione alle caratteristiche dimensionali e tipologiche, alla localizzazione e alle qualità del contesto urbano e/o ambientale.
 5. Per i parcheggi a raso, ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree di parcheggio dovranno essere opportunamente alberate con specie a fogliame permanente caratterizzate da chioma ampia e folta, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano né frutti voluminosi e pesanti né sostanze imbrattanti, ubicate al fondo o sui lati degli stalli di sosta.
 6. Per i parcheggi interrati, ove possibile, la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (piazza, area per il gioco, area per il mercato, ecc.), ovvero provvista di un sufficiente strato di terreno vegetale per la messa a dimora di specie vegetali anche ad alto fusto e l'organizzazione di aree pubbliche di verde attrezzato.
 7. Al fine di ridurre il grado complessivo di impermeabilizzazione, ed allo stesso tempo evitare infiltrazioni di sostanze inquinanti nel sottosuolo e nelle falde, gli spazi esterni destinati a parcheggi debbono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento, del tipo forato per i 2/3 circa della dimensione longitudinale di ciascuno stallo di sosta e del tipo pieno, anche colorato, posto in opera con le opportune pendenze per la raccolta nella fognatura nera delle acque piovane, per il residuo 1/3 sul quale deve obbligatoriamente essere collocata la parte con il motore dei veicoli in sosta.
 8. Per le acque meteoriche di prima pioggia e derivanti dal lavaggio delle superfici possono essere richiesti appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione, e lo smaltimento come acque lurde.
 9. È consentibile la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.
 10. Sono richiesti in ogni parcheggio pubblico stalli per disabili in proporzione di 1:50, con il minimo di uno.

Sezione V Piazze e aree pedonalizzate

Art. 89 Definizioni, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento piazza / area pedonale

1. Sono le aree esistenti o destinate alla realizzazione di percorsi, piazze e spazi pedonali per la sosta e l'aggregazione sociale. Si considerano piazze e aree pedonalizzate, 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 diversi componenti e materiali che possono concorrere alla definizione di 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;
 - chioschi con eventuali dehors composti da tavolini, sedie, ombrelloni.
3. 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.
4. La pavimentazione dovrà essere coerente con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti e dovrà essere realizzata con l'impiego di materiale 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.
5. 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.
6. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 1,00.

7. 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.
8. La presenza di chioschi nelle piazze o nelle aree pedonali è ammessa laddove siano già esistenti o nell'ambito di progetti di valorizzazione urbana, di iniziativa sia pubblica sia privata.
9. I chioschi esistenti possono essere sempre oggetto di interventi finalizzati al consolidamento e ad un miglioramento estetico. La collocazione di nuove strutture, il diverso posizionamento di quelle esistenti o il loro ampliamento, sono parte di un ridisegno complessivo dell'assetto della piazza o dell'area pedonale finalizzato alla riqualificazione dello spazio pubblico.
10. Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi esistenti, occorre garantire il rispetto dei seguenti obiettivi prestazionali:
 - a) organizzare le relazioni fra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività – soprattutto stanziali – possano essere svolte in condizioni di sicurezza;
 - b) interpretare i caratteri morfologici e del sito e risolvere progettualmente l'inclusione di preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale;
 - c) posare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani. Nella città storica utilizzare sempre materiali lapidei;
 - d) recuperare spazi aperti residuali e/o degradati, favorendo l'innesco di processi di riqualificazione diffusa, anche attraverso l'inserimento di elementi verdi, acqua, opere d'arte;
 - e) valutare le condizioni di efficienza e compatibilità delle diverse attività e utenze che possono occupare lo spazio della piazza e dell'area pedonalizzata;
 - f) considerare la funzione di presidio esercitata dalla presenza di attività e residenze nell'immediato intorno.

Sezione VI Passaggi pedonali e marciapiedi

Art. 90 Norme generali e obiettivi prestazionali dell'elemento passaggio pedonale / marciapiede

1. La pavimentazione dei passaggi pedonali e dei marciapiedi deve essere diversificata da quella della sede carrabile utilizzando preferibilmente materiali lapidei e 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. I marciapiedi devono avere bordo continuo in pietra.
2. I marciapiedi devono avere le seguenti dimensioni minime per permettere una agevole percorribilità e la sosta pedonale: m 2,00 fuori dai centri storici, m 1,50 nei centri storici e m

0,90 nei centri storici in occasionali restringimenti per l'installazione della segnaletica stradale.

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Le pavimentazioni storiche, gli storici antichi percorsi, le cordonate, ecc., devono essere mantenute, restaurate e integrate nei pezzi mancanti facendo ricorso ai materiali e alle tecniche tradizionali.
8. 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.
9. Qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a m 0,30 dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza m 1,00 di idonea robustezza.
10. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne devono rispondere a requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente, senza costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale. Essi devono essere realizzati in numero, posizione e forma tali da risultare fruibili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.
11. Sia applicano, per gli aspetti compatibili, le previsioni e gli obiettivi prestazionali definiti nelle precedenti Sezioni 2 e 5, per portici, piazze e aree pedonalizzate.

Sezione VII Passi carrai ed uscite per autorimesse

Art. 91 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
2. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione. Per tutto quanto non previsto dal presente articolo e per le modalità di conseguimento della Concessione di spazi ed aree pubbliche si rinvia al vigente Regolamento comunale in materia.
3. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
4. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'adozione di soluzioni volte a garantire la continuità in quota del percorso pedonale e dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede solo per impossibilità tecnica di realizzare attraversamenti del passo carraio in quota, oppure quando il mantenimento in quota del percorso costringe, per la realizzazione della rampa di accesso carraio, ad una riduzione di calibro del percorso medesimo tale per cui la larghezza minima risulti inferiore a ml 1,00; in ogni caso l'abbassamento dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche. Il ripristino a regola d'arte della continuità del marciapiede, in caso di apertura di nuovo passo carraio, di modifica del passo carraio esistente (spostamento, allargamento, ecc.) o di chiusura di passo carraio esistente, dovrà avvenire a cura del privato, secondo le modalità indicate dal Comune.
5. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:
 - a) lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
 - b) lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
6. È concessa, a spese dell'edificante, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di nuovi passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati - oltre che nel rispetto del Piano Urbano Traffico e conseguenti piani di dettaglio ed esecutivi e norme regolamentari - alle seguenti condizioni:
 - a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a ml 3,00 (riducibile a ml 2,10 nel caso di obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della fruibilità della proprietà privata, adeguatamente documentate) né superiore a ml 5,00;
 - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 ml, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
 - c) la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 ml e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 ml;
 - d) la distanza da eventuali uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) non deve essere inferiore a ml 10 misurata fra gli stipiti più vicini; la distanza dagli angoli delle

- strade non inferiore a 12 ml; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
7. Anche in caso di sostituzione di cancello esistente, l'accesso carraio dovrà essere dotato di sistema automatizzato con comando a distanza.
 8. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella posizione in cui si trovano; tuttavia nel caso di modifiche dell'accesso carraio (con modifica delle sue dimensioni o della sua posizione originaria anche senza alterazione delle sue dimensioni), di interventi sulle recinzioni (sostituzione integrale, compreso il muro di sostegno e piantane del cancello), di ristrutturazione del complesso edilizio, di ampliamenti dei fabbricati, di demolizione e nuova costruzione di edifici di cui sono pertinenza, anche i passi carrai esistenti devono essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti.
 9. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
 - a) rampe antisdrucchiolevoli con scanalature per il deflusso delle acque, di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20% se rettilinee, non superiore al 15% negli altri casi), dotate al margine di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni con o senza carrelli, munite di corrimano ad un'altezza di 0,90 ml.
 - b) la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio;
 - c) l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura e per il collegamento con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni alla quota della pubblica via.
 10. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
 11. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

Sezione VIII Chioschi/dehors su suolo pubblico

Art. 92 Chioschi - definizione, caratteristiche

1. I chioschi sono manufatti rimovibili in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo, solitamente in rame o colorata, o eventualmente in legno, di forma regolare, con la possibilità di chiusura totale atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
2. La realizzazione è disciplinata da apposito Regolamento.

Art. 93 Dehors - definizioni, caratteristiche

1. Per “dehors” si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.
2. La realizzazione è disciplinata dal Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.21 del 07/07/2017, modificato con DCC n.8 del 12/04/2018.

Sezione IX Recinzioni

Art. 94 Norme generali dell'elemento recinzione / cancello d'ingresso

1. Le aree non edificate 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 edilizi ed 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. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi.
2. 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.
3. 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 atti a garantire la sicurezza degli utenti.
4. Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere su suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico. Per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti è consentita una sporgenza sino a 30 cm, solo nel caso in cui esista il marciapiede.
5. Il muro di cinta o ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato ai fini del computo delle distanze. Il muro di cinta deve necessariamente possedere tre requisiti essenziali:
 - a) essere fondamentalmente destinato a recingere una determinata proprietà allo scopo di separarla dalle altre, custodirla e difendere da eventuali intrusioni;
 - b) non superare l'altezza di tre metri;
 - c) costituire un muro isolato, le cui facce, cioè, emergano dal suolo e siano isolate da ogni costruzione.
6. Le recinzioni non devono superare l'altezza complessiva di 2,30 m, di cui massimo 1,00 m

da muretto e 1,30 m da rete e/o ringhiera, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno. Se confinanti con strade pubbliche o ad uso pubblico devono essere arretrate di 1,50 m, al fine di realizzare idoneo marciapiede destinato ad uso pubblico.

7. I cancelli di ingresso dei passi carrai, in corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, devono essere arretrati dalla linea di recinzione nella misura prescritta dal vigente codice della strada, o, in alternativa, di almeno 1,50 m se dotati di sistema di apertura motorizzato comandato a distanza.

Sezione X Numerazione civica

Art. 95 Numero civico degli edifici

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a cura e spese del proprietario (al quale spetta anche l'attuazione di eventuali variazioni, a lui debitamente notificate).
2. Il numero civico di cui al comma precedente 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. 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 numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio.
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.

Capo III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Sezione I Aree verdi

Art. 96 Definizione delle aree verdi, principi e previsioni generali

1. Sono le aree, di diversa estensione e caratterizzazione, ivi incluse quelle individuate come parchi o giardini pubblici, connotate dalla presenza significativa di vegetazione e, solitamente, dalla prevalenza di suoli permeabili. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. Il presente Regolamento promuove la creazione di un diffuso, qualificato, attentamente progettato sistema di aree verdi all'interno del territorio comunale, che costituisca un efficace connettivo rispetto ai principali serbatoi di naturalità, contribuendo alla struttura complessiva della rete ecologica urbana e al generale miglioramento dell'abitabilità.
3. Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione devono assicurare la continuità con altre aree verdi contigue accrescendo complessivamente le potenzialità ecologiche e puntando alla realizzazione o al potenziamento dei corridoi ecologici; gli interventi devono dunque essere prioritariamente orientati all'incremento della fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate; ogni volta che è possibile, gli interventi devono garantire una superficie permeabile non inferiore all'85% della superficie complessiva. Nella progettazione dovranno essere, ove possibile, rispettati i piani originali di campagna evitando scortichi o riporti inutili.

Art. 97 Componenti e caratteristiche delle aree verdi

1. Le aree verdi sono 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 dell'accostamento di queste componenti variano a seconda delle dimensioni e degli obiettivi che si intendono perseguire nella specifica area d'intervento.
2. Le componenti principali delle aree verdi sono:
 - aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, vegetazione bassa, aiuole, ecc.);
 - elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli, ecc.);
 - bacini e corsi d'acqua (vasche, canali, ruscelli);
 - aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
 - aree per la sosta pedonale (sedute, chioschi e gazebi);
 - piste pedonali e ciclabili;
 - elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
 - aree per cani.
3. Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono sempre, comunque, connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale ed ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
4. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.
5. In alcuni casi le aree verdi sono costituite da superfici piuttosto estese di aree rurali, poste nelle immediate vicinanze della città consolidata, parti della rete ecologica principale o secondaria, caratterizzate per la presenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.

6. La realizzazione di volumi per attività di servizio a queste parti di territorio, o per ospitare attrezzature compatibili, deve essere eseguita prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; qualora non fosse possibile, è prevista la realizzazione di un nuovo volume, nei limiti fissati dagli strumenti urbanistici generali o attuativi per ciascuna area verde.
7. Sono considerate aree verdi anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole di tali aree. Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico.
8. È consentita la nuova costruzione di chioschi, di Su non superiore a 33 mq a meno che non sia nelle disponibilità dell'Amministrazione un edificio recuperato e/o attrezzato allo scopo nell'area suddetta. La gestione dei chioschi può essere anche concessa – mediante apposita convenzione - a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

Sezione II Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

Art. 98 Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per parchi e giardini di interesse storico e documentale

1. Le aree verdi che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale sono spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città.
2. Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale è frequente la presenza di elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali, anche raccolte in veri e propri orti o angoli botanici.
3. Il presente Regolamento persegue l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi prescrivendo la cura e la conservazione delle formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A tale scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile.
4. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili con le esigenze di tutela e conservazione.

Sezione III Orti urbani

Art. 99 Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per gli orti urbani

1. Gli orti urbani (aggregazione in colonie di orti singoli oppure orti collettivi/condivisi) sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti

all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati.

2. Viene identificata in 50 mq la misura minima per l'appezzamento di un singolo orto e si identifica altresì la colonia come un insieme organizzato di almeno 5 orti singoli (con aree comuni, rappresentate da accessi, percorsi di distribuzione, aree per i manufatti di servizio ecc.). Nelle aree a orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi di servizio (per il ricovero degli attrezzi, delle sementi ecc.) di dimensioni non superiori a 10 mc ogni unità.
3. Il presente Regolamento incentiva la presenza di orti urbani per la loro funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il loro contributo alla formazione di un capillare connettivo ecologico ambientale e per la promozione del consumo di prodotti biologici e di filiera corta.

Sezione IV Tutela del suolo e del sottosuolo

Art. 100 Disposizione di rinvio

1. Per tutto quanto non previsto dalle diverse previsioni contenute nel corpo del presente regolamento con riferimento alla tematica in trattazione, si rimanda alle previsioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale", per quanto concerne tutte le misure volte alla tutela ed al risanamento del suolo e del sottosuolo, al risanamento idrogeologico del territorio tramite la prevenzione dei fenomeni di dissesto, alla messa in sicurezza delle situazioni a rischio e la lotta alla desertificazione.

Capo IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Sezione I Ricarica dei veicoli elettrici

Art. 101 Prescrizioni ai fini del rilascio dei titoli edilizi abilitanti

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, deve essere obbligatoriamente prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di

infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee 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, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

2. 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 Legge del 7 agosto 2012, n. 134, convertito con Decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante Misure urgenti per la crescita del Paese.

Sezione II Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

Art. 102 Componenti e prestazioni per il sistema, gli impianti e le reti

1. Il sistema si compone degli impianti e della rete di distribuzione del teleriscaldamento e della rete e degli impianti di produzione e distribuzione dell'energia da fonti rinnovabili e assimilati e dei rispettivi impianti per la derivazione (allacciamenti).
2. Gli impianti di energia da fonti rinnovabili e di cogenerazione si compongono di impianti di produzione, di eventuali serbatoi di accumulo e delle relative reti di distribuzione locali o di allacciamento a reti comunali e sovracomunali.
3. La rete di teleriscaldamento (Tlr) è composta da impianti di produzione di energia termica ed eventualmente di cogenerazione di energia elettrica e dalla rete di distribuzione di energia (fluido termovettore).
4. Al fine di ridurre il consumo di energia da fonti non rinnovabili, negli interventi di trasformazione inclusi nel PUC dovrà essere prevista la realizzazione di infrastrutture di produzione, recupero, trasporto e distribuzione di energia da fonti rinnovabili e assimilate.
5. Nel caso di un nuovo sistema di cogenerazione e di relativa rete di distribuzione del calore (ed eventualmente del freddo) devono essere rispettati i valori energetico-prestazionali definiti dal D.Lgs. 20/2007 e dalle delibere dell'Autorità (IREmin LTmin).
6. Per impianti di potenza elettrica inferiori a 1 Mw il rapporto di rendimento globale (rapporto tra la somma di energia elettrica utile con energia termica utile e il contenuto energetico del combustibile adoperato) dovrà essere almeno del 70%. Per impianti di potenza elettrica superiore a 1 Mw di almeno il 75%.
7. Nel caso di impianto di Tlr non collegato a impianto di cogenerazione il rendimento (rapporto tra calore fornito all'utenza ed energia utilizzata) deve rispettare il valore minimo dell'85%.
8. Il progetto dell'impianto dovrà essere corredato da uno studio che evidenzi i vantaggi energetico-ambientali per confronto con altre soluzioni impiantistiche ad alta efficienza.
9. Il Comune decide, sulla base di un documento di pianificazione, i siti di insediamento degli impianti industriali di produzione e di distribuzione di energia rinnovabile, sulla base di un'analisi della vocazione del territorio, della tutela del paesaggio, dei beni culturali e dello skyline della città.

Sezione III Telecomunicazioni

Art. 103 Componenti e prescrizioni per la rete e gli impianti per le telecomunicazioni

1. Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici,

radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.

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 norme di cui ai successivi commi.
3. Impianti di telefonia mobile e servizi assimilati:
 - a) 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 20,00 m;
 - su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 20,00 m;
 - in aree collinari, purché in siti morfologicamente rilevati rispetto al contesto circostante.
 - b) 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;
 - c) nel rispetto delle vigenti previsioni normative il Comune definisce, di concerto con i soggetti gestori, le aree del territorio in cui è possibile collocare nuovi impianti o ricollocare quelli esistenti ed incompatibili;
 - d) 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;
 - e) ai fini della minimizzazione dell'impatto paesaggistico, 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 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.
4. Aree e impianti per l'emittenza radiotelevisiva:
- a) il procedimento autorizzativo ai sensi dell'art. 87, co.1, del D.Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" si applica agli interventi di installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e/o modifica delle caratteristiche di emissione, tenendo conto di questi ulteriori criteri:
- incentivazione alla costituzione di strutture consortili private per l'attivazione, gestione e manutenzione degli impianti;
 - realizzazione di strutture funzionali a supportare nuove tecnologie;
 - razionalizzazione dei siti e delle postazioni di emittenza;
 - rispetto di pari opportunità tra i soggetti esercenti;
 - soddisfacimento delle esigenze di comunicazione mobile del territorio cittadino, anche in riferimento a "reti di comunicazione elettronica a uso privato";
 - monitoraggio ambientale di tali siti nel tempo.

Capo V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Sezione I Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

Art. 104 Principi generali ed elementi di raccordo tra lo spazio pubblico e privato

1. Il Comune promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, con riguardo alla loro progettazione, costruzione ed utilizzo, perseguono obiettivi di miglioramento ambientale della struttura urbana, dal punto di vista culturale, della vivibilità, della sua piena possibilità di utilizzo, della qualità formale degli spazi costruiti.
2. Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano ed all'illuminazione.
3. Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici ovvero di quelle dei fabbricati oggetto di ristrutturazione devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura di alta qualità, atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, a garantire sicurezza ed armonicamente inseriti nel circostante contesto urbano.
4. Grande attenzione deve essere attribuita alla progettazione e/o manutenzione degli elementi

architettonici che modulano il rapporto tra gli edifici, le aree scoperte di loro pertinenza e lo spazio aperto pubblico e d'uso pubblico, contribuendo a caratterizzare i paesaggi urbani e rurali. Si considerano elementi di raccordo:

- portici;
 - elementi di delimitazione: recinzioni, cancelli, cordoli, siepi;
 - varchi: ingressi pedonali, passi carrabili, androni;
 - elementi di protezione: tettoie, pensiline, tendoni, tende solari;
 - elementi per la comunicazione: insegne e pannelli di esercizio, cartelli pubblicitari, bacheche, mostre commemorative, lapidi e cartigli.
5. Per migliorare la qualità dei paesaggi urbani e rurali, nei successivi articoli sono individuate (in taluni casi riproposte, in particolare con riferimento ad alcuni elementi disciplinati nell'ambito del Capo II del presente Titolo III), con riferimento agli interventi di nuova costruzione e agli interventi che riguardano lo spazio edificato esistente, le prestazioni degli elementi di raccordo che assicurano il decoro del paesaggio urbano e preservano le caratteristiche qualificanti del paesaggio rurale, che contribuiscono alla sicurezza di chi fruisce e attraversa lo spazio pubblico.

Art. 105 Decoro del paesaggio urbano

1. Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nel territorio urbano gli elementi di raccordo (portici, recinzioni, cancelli, passi carrabili, tettoie, pensiline, tende, tendoni, insegne, mostre commemorative, lapidi e cartigli) prospicienti lo spazio pubblico devono avere forme, materiali e colori adatti al contesto e tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura.
2. Negli interventi di nuova costruzione è necessario:
 - stabilire le dimensioni di un eventuale portico adeguate alla funzione di percorso pubblico coperto e proporzionate alle misure dell'edificio, con attenzione ai raccordi quando sia in continuità con portici esistenti;
 - delimitare gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici con recinzioni uniformi e continue, almeno su tutti i lati prospicienti lo spazio pubblico. In particolare, lungo i fronti, bisogna adattare le dimensioni e le caratteristiche degli elementi costitutivi (materiali, colori, partiture, ecc.) a quelle che prevalgono nel contesto, in relazione alle altre recinzioni esistenti. In caso di recinzioni costituite da reti metalliche, sostenerle con paletti infissi nel terreno o con cordoli emergenti dal suolo almeno 0,30 m.;
 - realizzare cancelli dei passi pedonali e carrabili come parte integrante delle recinzioni, quindi con forme e materiali congruenti;
 - realizzare gli accessi ai passi carrabili preferibilmente da strade secondarie;
 - posizionare gli elementi per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici pubblici e privati e degli ingressi agli edifici stessi. Adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelle dei

- portoni e dei cancelli;
 - utilizzare per ogni edificio un unico modello e colore di tende a protezione di finestre e di tendoni a protezione di vetrine e porte. Limitare le tende a capottina alla sola protezione dei balconi;
 - prevedere appositi spazi sopra le vetrine per la collocazione di insegne frontali. Collocare sui tetti (previsione non ammissibile nel tessuto storico e/o di valore testimoniale) soltanto le insegne che non alterano la sagoma dell'edificio;
 - riservare le insegne a bandiera verticali, a filo di neon o a lettere scolorate separate (previsione non ammissibile nel tessuto storico e/o di valore testimoniale), a farmacie, alberghi, ristoranti, cinematografi e locali di ritrovo o divertimento.
3. Negli interventi che riguardano gli elementi di connessioni esistenti, oltre alle prestazioni indicate per quelli di nuova costruzione con riferimento a cancelli, passi carrabili, tende e tendoni, insegne a bandiere e simili, è necessario:
- conservare e restaurare o ripristinare le pavimentazioni originarie dei portici, corti e cortili, passaggi pedonali che appartengono a edifici o insistono in contesti d'interesse storico-architettonico. Ed inoltre: non modificare le quote di pavimento, anche se si trovano a livelli differenti da quelli della strada su cui affacciano; mantenere in ordine e puliti i pavimenti dei percorsi soggetti a pubblico passaggio, eliminando tempestivamente tutte le cause di alterazione, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc.; garantire una buona visibilità nelle ore notturne, senza creare zone d'ombra, con adeguati impianti di illuminazione;
 - mantenere ed eventualmente ripristinare l'omogeneità delle dimensioni e delle caratteristiche delle recinzioni (materiali, colori, partiture, ecc.) lungo i fronti prospicienti lo spazio pubblico;
 - trattare le eventuali chiusure degli androni (passaggi di uso pubblico dalla strada a giardini, cortili o corti interni agli edifici) con elementi che non impediscano la visione delle parti interne;
 - posizionare le pensiline per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici e degli ingressi agli edifici stessi. Adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelle dei portoni e dei cancelli;
 - posizionare le insegne frontali delle vetrine nello spazio compreso fra l'architrave e gli stipiti esterni dell'apertura. Collocare sui tetti soltanto le insegne che non alterano la sagoma dell'edificio;
 - posizionare le mostre e lapidi commemorative, i cartigli e altri elementi di pregio (edicole, antichi numeri civici, ecc.) in vani prestabiliti, rispettando l'architettura delle facciate. Conservare e restaurare quelli esistenti, rimuovendoli dalla loro posizione solo temporaneamente per necessità di pulizia e manutenzione.
4. È cura dei proprietari degli edifici assicurare condizioni di decoro e di igiene con la periodica manutenzione e pulizia di tutti gli elementi di raccordo.

Art. 106 Sicurezza di fruizione dello spazio pubblico urbano

1. Per assicurare una fruizione sicura dello spazio pubblico col quale si relazionano direttamente, gli elementi di raccordo in territorio urbano sono collocati in modo da non creare intralci o interferenze e trattati in modo da ridurre le situazioni di pericolo.
2. Negli interventi di nuova costruzione occorre:
 - utilizzare per le pavimentazioni dei portici, marciapiedi, passaggi pedonali, piazze d'uso pubblico materiale antisdrucchiolo, consono al contesto urbano in cui si inserisce. Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici;
 - le stesse devono favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni;
 - garantire nei portici e negli androni una buona visibilità nelle ore notturne con impianto di illuminazione adeguato, avendo cura di non creare zone d'ombra;
 - posizionare i marciapiedi soggetti al pubblico passaggio pedonale nelle aree di pertinenza degli edifici;
 - dimensionare e posizionare tettoie e le pensiline per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici pubblici e privati e degli ingressi agli edifici stessi, in modo che non aggettino sul suolo pubblico;
 - collocare negli spazi esterni alle carreggiate, parallelamente a esse, insegne, cartelli e altri mezzi pubblicitari; prevederne forma, disegno e colorazione tali da non produrre abbagliamento e da non interferire con la segnaletica stradale, da cui devono mantenere una distanza di almeno 5,00 m.;
 - dimensionare le insegne a bandiera verticali (riservate a farmacie, alberghi, ristoranti, cinematografi e locali di ritrovo, quando ammissibili in relazione al contesto) con aggetto massimo di 0,50 m, se la strada è di larghezza uguale o inferiore a 5,00 m, con aggetto massimo di 0,75 m negli altri casi.
3. Negli interventi che riguardano gli elementi di connessione esistenti, oltre alle prestazioni indicate per quelli di nuova costruzione con riferimento a pensiline, insegne a bandiere verticali, occorre:
 - mantenere in ordine e puliti i pavimenti dei portici e androni soggetti a pubblico passaggio, eliminando tempestivamente tutte le cause di alterazione, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc. Garantire una buona visibilità nelle ore notturne con adeguati impianti di illuminazione, senza creare zone d'ombra;
 - verificare che le cornici inferiori delle insegne siano collocate ad almeno 2,50 m dalla quota del filo muro del marciapiede, e che aggettino non oltre 0,50 m.;
 - verificare che mostre storiche e lapidi commemorative, cartigli e altri elementi di pregio quali edicole, antichi numeri civici, ecc. abbiano aggetti inferiori ai 5 cm rispetto al piano verticale passante per il filo muro del marciapiede.

Art. 107 Mantenimento delle caratteristiche del paesaggio rurale

1. Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nel territorio rurale gli elementi di raccordo (recinzioni, cancelli, pensiline, tettoie, insegne, cartelli pubblicitari) hanno forme, materiali e colori tali da non confliggere con le caratteristiche del paesaggio rurale.
2. Negli interventi di manutenzione e rinnovo degli elementi di raccordo esistenti occorre:
 - delimitare gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici con recinzioni uniformi e continue, almeno su tutti i lati prospicienti lo spazio d'uso pubblico, utilizzando soluzioni che per forme, materiali e colori siano adeguate alle caratteristiche rurali del contesto. Qualora si tratti di siepi morte in legno reti metalliche, è necessario sostenerle con paletti infissi nel terreno o in cordoli che emergono al massimo 0,30 m dal suolo;
 - realizzare cancelli dei passi pedonali e carrabili come parte integrante delle recinzioni, quindi con forme e materiali congruenti;
 - posizionare gli elementi per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza degli edifici e degli ingressi agli edifici stessi, siano essi privati o pubblici, in modo che non aggettino sul suolo pubblico. Adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelli dei portoni e dei cancelli circostanti;
 - collocare negli spazi esterni alle carreggiate, parallelamente a esse, insegne, cartelli e altri mezzi pubblicitari di forma, disegno e colorazione tali da non produrre abbagliamento e da non interferire con la segnaletica stradale, da cui devono mantenere una distanza di almeno 5,00 m.;
 - posizionare i cartelli pubblicitari con impianti affissivi di superficie superiore ai 3 mq ad almeno 0,80 m dal limite della strada – misurati dal margine inferiore dell'impianto – e a una distanza dal suolo non inferiore a 2,00 m.
3. È cura dei proprietari degli edifici assicurare condizioni di decoro e di igiene con la periodica manutenzione e pulizia di tutti gli elementi di connessione e raccordo.

Art. 108 Conservazione e decoro degli edifici

1. Fatte salve le ulteriori, specifiche, prescrizioni e previsioni di cui alle successive Sezioni del presente Capo, il decoro degli edifici deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari, in applicazione delle disposizioni del presente articolo.
2. 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 autorizzate.
3. 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, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di

cui comunque sia accertato lo stato di abbandono.

4. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, 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 od abbandonati di loro proprietà. Inoltre, per fini di decoro, i condomini degli stabili dovranno, a termini di Regolamento:
 - eliminare le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva, provvedendo alla realizzazione di impianti centralizzati (antenne tradizionali e satellitari);
 - rimuovere tutti i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili.
5. In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4.
6. 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.
7. 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 DPR 380/01, inerenti ai fronti su pubblica via o su spazio pubblico, è fatto obbligo di rendere omogenei, per materiale, 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.).
8. Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza. Il Comune può ordinare al proprietario di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione da esplicitare, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora gli Uffici dell'Amministrazione comunale a ciò preposti verificassero, anche di concerto con gli organismi od enti dotati di competenza in materia, gravi carenze manutentive, tali da compromettere la sicurezza e l'igiene, ingiungeranno ai proprietari, assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrato, di mantenere l'edificio in condizioni di igiene e sicurezza adottando soluzioni coerenti con il decoro dell'edificio.
9. In caso di persistente inadempimento da parte dei proprietari, tale da creare grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale, con apposito provvedimento, imporrà l'attuazione dell'intervento; decorso il termine assegnato,

potrà disporre l'intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza e igiene, da parte del Comune, con recupero delle spese, sostenute nelle forme di legge.

10. Al fine di cui ai commi 6), 7) e 8), l'Amministrazione comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, fermi restando gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.
11. Non sono soggetti a titolo edilizio, fatte salve le particolari condizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili, limitatamente alle opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
12. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute ai commi precedenti, fatte salve le previsioni di ulteriori disposizioni normative e/o regolamentari di settore, sarà provveduto nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti a norma delle previsioni di cui al Titolo IV, Sezione 3, del presente Regolamento.

Art. 109 Ulteriori previsioni volte a garantire il decoro e la sicurezza

1. Nel caso in cui, conseguentemente a demolizioni o interruzioni di lavori sussistano parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico che arrechino pregiudizio al contesto circostante, il Comune può prescrivere ai proprietari degli immobili o all'amministratore del condominio di provvedere alla loro sistemazione. Qualora gli stessi siano inadempienti, l'intervento può essere imposto con provvedimento motivato, che indichi le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno, in caso di inadempienza.
2. Il Comune può imporre ai proprietari degli edifici e/o manufatti, con provvedimento motivato, l'esecuzione di rivestimenti e finiture superficiali, la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colori e sovrastrutture in genere contrastanti con le indicazioni del presente Regolamento.
3. Nel caso di interventi urgenti per l'eliminazione di parti pericolanti di un edificio, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione, dandone contestuale comunicazione al Comune. In caso di inadempienza il Comune, con provvedimento motivato, procederà all'esecuzione degli interventi per l'eliminazione delle condizioni pregiudizievoli del fabbricato, in danno al proprietario.

Art. 110 Servitù pubbliche sui prospetti

1. È facoltà del Comune, previo avviso ai proprietari e senza indennizzo, applicare o far applicare alle fronti degli edifici, o di manufatti di qualsiasi natura, targhette dei numeri civici e tabelle 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 comprese le linee di trasporto pubblico in generale, 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, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico del Comune o degli altri enti installatori.

Sezione II Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Art. 111 Aggetti e sporgenze fisse – 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. I balconi, i terrazzi ed i cornicioni non possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici se non superiormente all'altezza di 3,50 m dal marciapiede soggetto ad esclusivo transito pedonale e di 5,00 m dal suolo aperto al transito veicolare; tale altezza si misura a partire dall'intradosso dei medesimi. Nel caso di marciapiedi o strade in pendenza tali altezze devono essere verificate nel punto minimo. Nelle zone di tessuto storico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
3. La sporgenza degli aggetti di cui al comma precedente, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 30 cm.
4. I balconi chiusi (bowwindow), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a ml 12,00 ovvero nelle costruzioni arretrate dal filo stradale

e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

5. Nel caso di confrontanza anche parziale di edifici lungo vicoli non è consentito realizzare sporti in facciata. Il presente divieto di realizzare tali sporti si estende anche ai cortili e cavedi privati ove si affaccino luci di vani abitabili per non peggiorarne le condizioni di luminosità.
6. Nei prospetti sugli spazi di pubblico passaggio nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di ml 3,50 (di ml 2,50 ove la strada sia fornita di marciapiede). Tale divieto riguarda anche oggetti mobili quali porte, persiane, gelosie e simili: se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, essi debbono venire opportunamente arretrati.
7. La predetta disciplina si applica anche a qualsiasi oggetto anche se provvisorio o stagionale, di qualunque materiale sia costituito. Per quanto concerne le tende da sole si fa riferimento a quanto specificamente stabilito dalle presenti norme.
8. Per quanto concerne parapetti e davanzali si rinvia alle previsioni in materia di sicurezza di cui all'art.70, co.4, 5 e 6, e riservatezza di cui all'art.71 del presente Regolamento.

Sezione III Allineamenti

Art. 112 Definizione e norme

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. Gli allineamenti da osservarsi nella fase esecutiva dell'opera sono quelli contenuti nel verbale di definizione dei punti fissi di allineamento e di quota definito in contraddittorio con l'Ufficio tecnico comunale all'atto di inizio dei lavori di costruzione.
3. La ricostruzione deve attenersi alle prescrizioni per la nuova edificazione, nonché agli allineamenti ed ai limiti di altezza eventualmente indicati nelle planimetrie del Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
4. Qualora sia ammesso/necessario arretrare la nuova costruzione rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti. Eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.
5. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali - alle nuove costruzioni, se all'interno del perimetro del centro abitato, quando l'applicazione della norma sulle distanze alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche; in questo caso l'ampliamento o la nuova edificazione deve contenersi all'interno della linea parallela alla strada individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti.

Sezione IV Coperture degli edifici

Art. 113 Tetti a falde

1. Le coperture dei tetti a falde devono garantire una inclinazione di falda compresa tra il 25% e il 40% 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.
2. Il manto di copertura dei tetti deve essere ordinariamente realizzato in coppi ed embrici ovvero coppi e contro coppi di tipo tradizionale, salvo che in zone, ambiti o edifici tipologicamente connotati da altri materiali, curando l'armonico inserimento degli edifici nel paesaggio. Al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, il manto di copertura può essere realizzato con elementi fotovoltaici.
3. 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.
4. Nei centri storici o su edifici di interesse storico, nelle falde dei tetti, possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, a condizione che:
 - a) i tagli verticali nelle falde costituenti soluzioni di porta finestra vengano realizzati a non meno di m 2,50 dal filo dei muri esterni;
 - b) la massima emergenza degli abbaini dalle falde del tetto non sia superiore a m 1,20;
 - c) le linee di colmo degli abbaini non superino le linee di colmo del tetto.
 5. Negli edifici non ricadenti nei centri storici e comunque non di interesse storico possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio.
 6. Comunque nessun tipo di emergenza è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, parafulmini, pannelli solari (termici e fotovoltaici), purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.

Art. 114 Coperture piane

1. 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. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine riflettenti o nere.
2. L'inserimento di coperture a verde pensile, l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, mini-eolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
3. Al di sopra della copertura a terrazzo non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione delle seguenti:
 - a) una difesa costituita da parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 100 cm sul piano del terrazzo; in casi particolari, tali difese potranno essere sostituite da sistemi di ancoraggio idonei a consentire la manutenzione;
 - b) camini, canne di ventilazione e simili;
 - c) parafulmini, antenne;
 - d) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - e) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
4. 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.
5. Sulle coperture a terrazzo praticabili, oltre a quanto consentito ai precedenti commi, sono altresì ammesse strutture di arredo, esclusivamente limitate a pergolati e gazebi (per le

destinazioni residenziali e turistico-ricettive, di superficie non superiore 1/5 della superficie del terrazzo praticabile, con un minimo sempre ammissibile di 9 mq per le destinazioni residenziali e di 16 mq per quelle turistico-ricettive), tende da sole, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere, contenitori chiusi (armadi o cassoni) per attrezzi e ricovero arredi, questi ultimi non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, con ancoraggi per il vento.

Sezione V Illuminazione pubblica

Art. 115 Norme e prescrizioni

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. n. 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. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere costituiti da apparecchi illuminanti aventi una intensità luminosa stabilita o conseguire tale risultato con opportuni sistemi di schermatura.
3. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:
 - a) ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
 - b) ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
 - c) contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.
4. 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.
5. Il presente Regolamento, per la progettazione dei tipi di impianto di illuminazione, classifica il territorio comunale secondo le seguenti tipologie:
 - a) centro storico, nuclei abitativi con particolari caratteristiche storiche e aree tipicamente residenziali: dove devono essere studiati, in relazione ai materiali costituenti l'involucro esterno degli edifici ed alle scelte generali di carattere progettuale:
 - l'impatto visivo diurno degli elementi di impianto;
 - l'impatto visivo della tonalità e della resa cromatica della luce artificiale;
 - l'ottimizzazione del comfort illuminotecnico, in particolar modo nelle zone più

- frequentate, specialmente dai pedoni, con scelta bilanciata tra illuminamento orizzontale, verticale, riduzione dell'abbagliamento, equilibrio delle luminanze;
- b) aree verdi ed aree esterne all'abitato: dove devono essere studiati la scelta coerente del colore e del tipo di spettro della sorgente luminosa per evitare la formazione di zone d'ombra o scarsamente illuminate, al fine di contemperare le peculiarità delle aree medesime e quelle inerenti alla sicurezza;
 - c) aree commerciali, industriali e artigianali: dove devono essere studiate le scelte per garantire sicurezza delle attività produttive.
6. Gli impianti di illuminazione esterna sono progettati tenendo conto delle seguenti ulteriori 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.
7. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario o di richiamo. Analogo divieto si estende alla proiezione di immagini o messaggi luminosi nel cielo sovrastante il territorio comunale 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.

Sezione VI Griglie ed intercapedini

Art. 116 Norme per il collocamento delle intercapedini, griglie o simili lungo le vie o piazze pubbliche

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico è soggetto a preventiva concessione amministrativa da parte della Amministrazione comunale, ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di quanto indicato al comma 1 potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dagli Uffici comunali competenti.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con

il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; decorso infruttuosamente il termine assegnato, la concessione amministrativa si intenderà revocata ed il Comune provvederà agli interventi di ripristino comunque necessari, addebitandone l'onere ai proprietari secondo le vigenti norme.
5. In caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
6. Le intercapedini 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.
7. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini; non è obbligato a mantenere la tipologia della pavimentazione originaria in copertura delle intercapedini; i concessionari sono tenuti a manlevare il Comune da eventuali pretese di terzi in conseguenza della concessione amministrativa.
8. Per tutto quanto non previsto dal presente articolo e per le modalità di conseguimento della Concessione di spazi ed aree pubbliche si rinvia al vigente Regolamento comunale in materia.

Sezione VII Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

Art. 117 Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici

1. 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.
2. 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.

3. La installazione degli impianti tecnologici di cui al presente articolo 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.31/2017.

Art. 118 Antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva

1. Per ogni edificio è consentita l'installazione di una sola antenna radiotelevisiva e di una antenna parabolica centralizzate. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, possibilmente in posizione centrale, in modo da ridurre l'impatto visivo, senza sporgere dal perimetro del tetto, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici. 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. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
4. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
5. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo
6. rifacimento di almeno un prospetto o del vano scala, è fatto obbligo di adeguare gli impianti quanto prescritto ai precedenti commi, limitatamente alle parti interessate.
7. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

Art. 119 Impianti di condizionamento e climatizzazione

1. Non è consentita la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione, salvo casi di progettazione architettonica inserita nel prospetto. È consentita l'installazione dei condizionatori, sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
2. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente

comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

3. 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 /ad esempio da ringhiere e/o parapetti) 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. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate.

Art. 120 Impianti tecnologici di facciata

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.
2. 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.
3. In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:
 - a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
 - b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.
4. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, 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.
5. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.
6. Le strutture a supporto della cartellonistica pubblicitaria, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e da non costituire disturbo o confusione visiva nel rispetto

delle partiture architettoniche di facciata, dipinte o a rilievo. Sono fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali.

7. Nella realizzazione di impianti condottati (idrico, elettrico, di riscaldamento) dovranno essere rispettate le tecniche di rat-proofing, evitando in tal modo di creare spazi ed anfratti utilizzabili da ratti e topi.

Art. 121 Sanzioni

1. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nella presente sezione, fatta eccezione per eventuali specifiche disposizioni normative, sarà provveduto a norma delle previsioni di cui al Titolo IV, Sezione 3, del presente Regolamento.

Sezione VIII Serramenti esterni degli edifici

Art. 122 Serramenti esterni

1. Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre degli edifici devono di norma essere munite di persiane. 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. Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in ambiente rurale, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive.
2. I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere colorate, coordinate uniformemente per ogni edificio.
3. I serramenti vetrati delle finestre di ogni edificio, devono avere lo stesso disegno e colore, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita.
4. 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 uniforme e coordinato con quelli delle altre serrande del medesimo edificio o, nei casi di cortina edilizia, del medesimo isolato. Nell'ambito del tessuto storico e storicizzato individuato dal Puc le saracinesche esistenti dovranno essere rimosse e sostituite da infissi in legno e/o in ferro, ovvero da vetrine a vista, entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento. In caso di inottemperanza saranno assunte le misure sanzionatorie previste dal Titolo IV, Sezione 3, ed avviate le iniziative per l'esecuzione in danno.
5. Le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli dei serramenti esistenti.
6. La sostituzione dei serramenti e/o le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli degli altri serramenti esistenti nell'edificio.
7. I serramenti, le persiane, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico all'intorno degli edifici, neppure nel movimento di apertura, se non ad altezza superiore a 2,50 m dal suolo soggetto a solo transito pedonale ed a 5,00 m dal suolo aperto al transito

veicolare.

8. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.
9. I nuovi serramenti esterni delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono soddisfare le vigenti norme in materia di miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio. Tutte le caratteristiche fisico – tecniche – prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE obbligatoria o certificazione analoga che ne garantisca le prestazioni energetiche.
10. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto a norma delle previsioni di cui al Titolo IV, Sezione 3, del presente Regolamento.

Sezione IX Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

Art. 123 Norme generali

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre su suolo pubblico dovranno essere in armonia con il fabbricato e il suo intorno e posti in opera a regola d'arte. È vietato l'uso di materiali plastici e simili.
2. Le mostre dei negozi, le vetrine, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali.
3. L'apposizione è soggetta all'acquisizione dei preventivi titoli abilitanti stabiliti dalla legislazione vigente ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni e/o per l'occupazione di suolo, sottosuolo o soprasuolo pubblico. Per tutto quanto non previsto dai successivi articoli e per le modalità di conseguimento della Concessione di spazi ed aree pubbliche si rinvia al vigente Regolamento comunale in materia. Le modalità di richiesta e rilascio delle autorizzazioni alla installazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari sono definite dal vigente Regolamento Comunale per l'imposta sulla Pubblicità e del diritto sulle Pubbliche Affissioni.
4. La collocazione di insegne, cartelli, segnalazioni o fonti luminose e simili deve ottemperare alle prescrizioni e norme del Codice della Strada e relativi regolamenti applicativi.

Art. 124 Vetrine

1. 1. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle

aperture di ogni singolo esercizio, senza occultare detti stipiti con la propria struttura e senza sporgere oltre il filo della facciata. Le strutture metalliche di sostegno delle vetrine non devono essere di metallo riflettente e di colore stridente con l'edificio e l'ambiente circostante.

2. Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute. In assenza di un elenco delle botteghe storiche, si intendono sottoposti, in via cautelare alla norma di cui al presente comma, gli esercizi commerciali la cui tipologia di arredo risulti, in base a dati certi o ragionevolmente presumibili, risalente a oltre 50 anni.
3. L'eventuale apposizione di "vetrinette" mobili ovvero di architetture di vetrina, sul fronte esterno degli edifici, è ammessa solo nel caso di esercizi commerciali prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Esse devono inserirsi armonicamente nel disegno della facciata senza alterarne le linee e le forme architettoniche, nel rispetto dei caratteri del contesto circostante. L'oggetto massimo consentito è di 10 cm, misurati rispetto alla linea di spicco del basamento. Esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia, manutenzione e smontaggio.
4. Vetrine, bacheche e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni: nei tessuti edilizi storici, è ammessa la loro installazione soltanto nell'ambito dei vani porta esistenti, senza alcun oggetto dal filo del fabbricato.
5. L'eliminazione di eventuali situazioni esistenti non conformi alle prescrizioni del presente articolo va effettuata, a cura e spese del proprietario, in caso di interventi di ristrutturazione ovvero previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.
6. È vietata la realizzazione di nuove vetrine a servizio delle attività commerciali fino all'adozione di piani attuativi, di piani del colore, di regolamenti specifici ovvero di progetti volti a regolare l'intera cortina relativa allo specifico ambito urbano.

Art. 125 Tende aggettanti

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. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare; il loro oggetto non può superare il limite di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e il punto più basso delle stesse.
3. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:
 - essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione

- escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
 - Essere prive di pendagli e frange;
 - Non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici;
 - le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
 - 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.
4. Con apposita Ordinanza il Comune potrà definire una regolamentazione di dettaglio volta a disciplinare tipologia e colorazioni dei tendaggi per ambiti omogenei (strade, piazze e/o quartieri) del tessuto urbano, fissando i tempi per la sostituzione dei tendaggi esistenti, le sanzioni da applicare in caso di inadempienza e le modalità per l'eventuale esercizio dei poteri sostitutivi.

Art. 126 Insegne commerciali

1. Le insegne commerciali che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre potranno contenere:
 - a) il nome dell'esercizio o la ragione sociale della ditta;
 - b) la qualità dell'esercizio o la sua attività permanente;
 - c) l'indicazione generica delle merci vendute o fabbricate o dei servizi prestati.
2. Nei tessuti storici le insegne dovranno prioritariamente essere collocate all'interno dei vani porta, finestra o vetrine degli esercizi, e solo eccezionalmente dovranno essere frontali e posizionate nella parte superiore delle aperture con un distacco massimo dalla superficie di appoggio di cm 5.
3. Le insegne non possono essere localizzate a piani diversi da quello terraneo degli immobili, ed in nessun caso potranno essere collocati a copertura di paramenti murari di particolare pregio storico, architettonico e artistico. Sugli immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 è consentita l'installazione di insegne, previa acquisizione dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 21 dello stesso Decreto.
4. Le insegne e le scritte commerciali luminose sono soggette alle disposizioni seguenti:
 - non devono emettere luce abbagliante o intermittente né intercettare visuali panoramiche o essere prevaricanti sull'ambiente;
 - non devono avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare di giorno l'aspetto dei fabbricati e degli spazi pubblici in cui vengono applicate;
 - devono risultare decorose ed armoniche rispetto agli edifici ed al contesto;
 - non devono disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi illuminanti della pubblica illuminazione;
 - non devono compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
5. È consentito apporre insegne a bandiera solo per la identificazione di esercizi di interesse pubblico. La loro sporgenza massima non può essere superiore a ml 1,00 e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede diminuita di 50 cm, con il punto più basso posto a

non meno di ml 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede e comunque nei tessuti storici; l'eliminazione di eventuali insegne esistenti in tali casi e zone va effettuata, a cura e spese del proprietario previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.

6. In caso di inottemperanza, nei confronti di impianti pubblicitari non autorizzati si provvederà norma delle previsioni di cui al Titolo IV, Sezione 3, del presente Regolamento.

Sezione X Cartelloni pubblicitari

Art. 127 Norme generali

1. Le previsioni di cui al presente articolo hanno valore e portata generale rispetto all'intero territorio comunale. Restano ferme le previsioni specifiche dettate dal presente Regolamento, dagli altri strumenti urbanistici vigenti, o da altri pertinenti Regolamenti comunali di settore (Regolamento Comunale per l'imposta sulla Pubblicità e del diritto sulle Pubbliche Affissioni), anche con riferimento a specifici ambiti territoriali o beni immobili, nonché, per gli aspetti pertinenti, le previsioni del vigente Regolamento comunale per la Concessione di spazi ed aree pubbliche.
2. L'installazione d'insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento Comunale per l'imposta sulla Pubblicità e del diritto sulle Pubbliche Affissioni, ed in particolare del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari (se il Comune ha provveduto alla redazione ed approvazione di quest'ultimo).
3. La collocazione dei cartelli pubblicitari deve essere tale da non ostacolare o impedire l'accessibilità e la fruibilità dello spazio pubblico; devono inoltre essere posizionati ad una altezza tale da consentire la lettura delle informazioni a tutti gli utenti.
4. I cartelli pubblicitari installati nelle aree adiacenti alla viabilità non devono costituire intralcio alla circolazione, ostacolo alla visibilità, ed impedire la corretta visione della segnaletica stradale e degli impianti semaforici.
5. I cartelli pubblicitari non possono essere collocati nelle aree di impianto storico, come definite del vigente strumento urbanistico.
6. Il Comune potrà consentire l'installazione da parte di privati di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.
7. Nel territorio rurale ed aperto, all'esterno dei centri abitati così come definiti dal codice della strada ovvero dallo strumento urbanistico generale, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnaletiche relative alle attività produttive ed ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnaletiche aventi finalità turistiche locali.
8. Le modalità di richiesta e rilascio delle autorizzazioni alla installazione di cartelli ed altri

mezzi pubblicitari sono definite dal vigente Regolamento Comunale per l'imposta sulla Pubblicità e del diritto sulle Pubbliche Affissioni.

Sezione XI Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Art. 128 Requisiti di sicurezza per gli spazi pubblici e di uso pubblico

1. La progettazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, anche in sede di riqualificazione di spazi esistenti, dovrà essere orientata in modo da perseguire l'obiettivo di promuovere politiche di sicurezza ambientale, finalizzate alla prevenzione del crimine e di atti lesivi dei comuni valori di civica convivenza; pertanto dovranno essere adottate soluzioni che limitino il determinarsi di situazioni favorevoli al compimento di atti criminali e/o vandalici, anche ricorrendo all'ausilio del manuale AGIS – Action SAFEPOLIS (Linee per la pianificazione e il disegno urbano elaborate a cura del Laboratorio Qualità Urbana e Sicurezza del Politecnico di Milano).
2. A tal fine, nella progettazione di parcheggi, dovrà essere evitata la loro concentrazione in aree poco visibili; così come nella progettazione di spazi verdi, dovrà essere studiata, anche in rapporto alla loro ampiezza, la possibilità di garantire la vicinanza di strade pubbliche al fine di favorire controlli; parimenti, le piantumazioni previste dovranno essere di norma ad alto fusto, evitando le grandi masse cespugliose e muretti che spezzino eccessivamente il campo visivo.
3. La pavimentazione degli spazi pubblici pedonali e dei marciapiedi deve essere diversificata da quella della sede carrabile utilizzando preferibilmente materiali lapidei o asfalti colorati e 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. I marciapiedi devono avere bordo continuo in pietra.
4. I marciapiedi devono avere le seguenti dimensioni minime per permettere una agevole percorribilità e la sosta pedonale: m 2,00 fuori dai centri storici, m 1,50 nei centri storici e m 0,90 nei centri storici in occasionali restringimenti per l'installazione della segnaletica stradale.
5. 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.
6. 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.

7. Sugli spazi pubblici 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 le prescrizioni specificamente riferite all'arredo urbano e, ove applicabili, le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
8. 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.
9. Le pavimentazioni storiche, gli storici antichi percorsi, le cordonate, ecc., devono essere mantenute, restaurate e integrate nei pezzi mancanti facendo ricorso ai materiali e alle tecniche tradizionali.
10. I contenitori della nettezza urbana e quelli della raccolta differenziata devono essere realizzati a scomparsa, sotto la sede stradale, oppure essere schermati da siepi o idonee pannellature.
11. 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.
12. Qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a m 0,30 dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza m 1,00 di idonea robustezza.
13. Arredi e recinzioni devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili; gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano, nonché di facile manutenzione
14. Le aiuole e tutti gli altri spazi sistemati a verde possono essere destinati ad altro uso previo studio diretto alla riqualificazione dello spazio pubblico nel suo insieme.
15. Negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione di spazi pubblici soggetti a norme di tutela o conservazione, qualora sussistano oggettivi impedimenti all'adeguamento per la completa eliminazione delle barriere architettoniche, deve essere assicurato un adeguato percorso alternativo contestualmente all'intervento.

Art. 129 Requisiti di sicurezza per dehors e chioschi collocati su spazi pubblici e di uso pubblico

1. I dehors di cui all'art.114 del presente Regolamento devono costituire elemento di valorizzazione dell'ambito in cui si collocano senza compromettere la visione degli elementi architettonici e paesaggistici che lo caratterizzano e la loro collocazione non deve modificare la reale fruibilità pedonale.
2. La collocazione dei dehors, specie quelli di dimensioni maggiori, può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. Le strutture possono essere appoggiate su

pedane solo se non collocate su pavimentazioni storiche o di pregio; esse devono essere corredate di uno scivolo al loro interno.

3. I chioschi di cui al presente Regolamento devono costituire elemento di valorizzazione ambientale dell'ambito in cui si collocano senza compromettere la visione degli elementi architettonici 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 corredate di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio.
4. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi 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.

Capo VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

Sezione I Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

Art. 130 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite

1. Il presente regolamento rinvia alle disposizioni di cui alla Parte II, Capo III, del D.P.R.380/01 e s.m.i. sia per quanto concerne le disposizioni volte alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (Sezione I) sia per quelle volte alla eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico (Sezione II).
2. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:
 - le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
 - le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere ad esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
 - le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;
 - gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.
3. Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente comma, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:
 - l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato, attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale, di larghezza non inferiore a 1,30 ml, di lunghezza non superiore a 10 ml, di pendenza compresa fra il 5% e l'8%, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucciolevole;
 - la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 x 1,30ml; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 ml;
 - l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm e pedata non inferiore a 30 cm;
 - l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1, 50 ml;
 - una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo

ascensore, di 1,50 ml;

- la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 ml;
- la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80ml;
- la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 ml dal pavimento.

Art. 131 Obiettivi ed incentivi

1. Al fine di favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici e nei luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle norme vigenti in materia, il Comune promuove il piano dei percorsi senza barriere, ed in ogni caso promuove e sostiene ogni intervento finalizzato ad assicurare la massima autonomia in sicurezza ed a facilitare la vita di relazione di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, temporanee o permanenti, e/o che consenta la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.
2. Al fine di favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici, privati aperti al pubblico il Comune stabilisce incentivi per l'adeguamento di edifici incongrui per assicurarne l'accessibilità.
3. Ritenuto che gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sono di indubbio interesse pubblico, il Comune stabilisce in favore dei condomini che rendano accessibili sia gli spazi esterni, ove esistenti, che quelli interni degli edifici residenziali:
 - la concessione gratuita di area pubblica occorrente per l'installazione di ascensore laddove il corpo scala dell'edificio non abbia le dimensioni adeguate a contenerne il relativo vano;
 - l'applicazione della deroga di cui all'art.14 del DPR 380/01 e s.m.i. e con le modalità in esso previste, per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano in edifici plurifamiliari, privi di ascensore, il rispetto delle norme sull'accessibilità.
4. Le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità, adattabilità e visitabilità tale da rendere impossibile l'utilizzazione delle stesse da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili. Il proprietario dell'opera e/o l'intestatario del titolo edilizio abilitante sono punibili ai termini delle leggi vigenti.
5. Gli importi derivanti dalla irrogazione delle sanzioni per opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche, saranno destinati al finanziamento di opere ed iniziative a favore dei soggetti diversamente abili, ed in particolare all'attuazione del piano comunale dei percorsi senza barriere.
6. Sono fatti salvi ulteriori incentivi già previsti dalla legislazione vigente.

Sezione II Serre bioclimatiche

Art. 132 Definizione

1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico. Tali spazi sono qualificati volumi tecnici a servizio dell'edificio e pertanto non concorrono alla definizione del volume edilizio. Nella relazione tecnica deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
2. La struttura chiusa deve essere completamente trasparente per non meno del 70% della superficie vetrata compreso della copertura, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile e dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. Le serre bioclimatiche possono essere realizzate anche su lastrico solare e solai. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 30% della SLP (Superficie Lorda Pavimento) dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

Sezione III Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

Art. 133 Fonti energetiche rinnovabili

1. Si intendono per fonti energetiche rinnovabili quelle di origine non fossile quali, ad esempio, l'energia eolica, solare, idroelettrica, geotermica, le biomasse.
2. Per promuovere lo sviluppo delle energie rinnovabili compatibili con il territorio comunale vengono individuate e disciplinate le principali applicazioni domestiche.
3. In applicazione del suddetto obiettivo, al fine del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica è di 5 Kw. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale superiore a 500 mq la produzione energetica è incrementata in ragione di 10 W per ogni ulteriore mq di superficie fino ad un massimo di 200kW. Per tutte le altre destinazioni soggette a presenza continuativa di persone e attività, di estensione superficiale complessiva a livello di edificio superiore a 100 mq, la produzione energetica è di 10 W/mq, fino ad un massimo di 200kW.

Art. 134 Impianti solari termici

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione, deve essere prevista l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda, salvo comprovati impedimenti tecnici.
2. Gli impianti di cui al comma precedente sono dimensionati in modo da garantire la copertura del fabbisogno annuo di acqua calda ad uso sanitario in misura non inferiore al 50%.
3. I collettori solari devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio.
4. Sono da preferire soluzioni a circolazione forzata dell'acqua nelle quali i serbatoi di accumulo siano collocati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito volume tecnico individuato nel contesto progettuale. In caso di comprovati impedimenti tecnici che non consentano lo sfruttamento ottimale dell'energia solare e ne sconsiglino l'installazione, dovrà essere depositata, contestualmente al progetto edilizio, relazione tecnica dettagliata a firma di tecnico abilitato, atta a dimostrare quanto sopra.
5. In caso di comprovati impedimenti tecnici che impediscano l'installazione dei collettori sulla copertura degli edifici, potrà essere proposta una collocazione in siti diversi, nel rispetto dei fabbisogni precedentemente individuati.
6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli elencati al primo comma del presente articolo è facoltà di prevedere comunque l'impiego di sistemi solari termici allo scopo di integrare e/o sostituire gli impianti esistenti. Restano salve le modalità tecniche costruttive di cui ai commi precedenti del presente articolo, con l'obbligo di ricercare soluzioni che limitino il più possibile l'impatto degli impianti.
7. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare, la metodologia di calcolo prevista dalle vigenti norme in materia e i relativi elaborati grafici a firma di tecnico abilitato, vengono depositati presso l'Ufficio comunale competente contestualmente alla presentazione della pertinente istanza edilizia.
8. Relativamente agli edifici esistenti ricadenti nelle zone del tessuto storico, poiché l'insieme dei tetti costituisce elemento caratteristico da salvaguardare e preservare dall'inserimento di qualsiasi elemento incongruo, l'installazione di pannelli solari dovrà essere valutata caso per caso dall'Ufficio comunale competente, in relazione alla effettiva visibilità dell'installazione dalle vie pubbliche e dai principali punti di vista panoramici.

Art. 135 Impianti solari fotovoltaici

1. Gli impianti solari fotovoltaici possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (impianti al suolo), e possono essere connessi alla rete elettrica (grid-connected) o isolati (stand-alone) sia per autoproduzione o scambio sul posto che per cessione alla rete elettrica.
2. I moduli fotovoltaici devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio. In caso di comprovati impedimenti tecnici:

- a) che non consentano lo sfruttamento ottimale dell'energia solare e ne sconsiglino l'installazione, dovrà essere depositata, contestualmente al progetto edilizio, relazione tecnica dettagliata a firma di tecnico abilitato, atta a dimostrare quanto sopra;
 - b) che impediscano l'installazione dei moduli sulla copertura degli edifici, potrà essere proposta una collocazione in siti diversi, nel rispetto dei fabbisogni precedentemente individuati.
3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto fotovoltaico, la metodologia di calcolo prevista dalle vigenti norme in materia e i relativi elaborati grafici a firma di tecnico abilitato, vengono depositati presso l'Ufficio comunale competente unitamente alla presentazione della pertinente istanza edilizia.
 4. Relativamente agli edifici esistenti ricadenti nelle zone del tessuto storico, considerato che l'insieme dei tetti costituisce elemento caratteristico da salvaguardare e preservare dall'inserimento di qualsiasi elemento incongruo, l'installazione di moduli fotovoltaici deve essere valutata caso per caso dall'Ufficio comunale competente, in relazione alla effettiva visibilità dell'installazione dalle vie pubbliche e dai principali punti di vista panoramici.

Art. 136 Altre fonti di energia rinnovabili

1. È possibile lo sfruttamento di altre fonti di energia rinnovabile o assimilabili ad esse, presenti anche in prossimità dell'area di intervento, per la copertura totale o parziale del fabbisogno energetico dell'edificio tra le quali si citano, a titolo esemplificativo:
 - a) energia eolica;
 - b) energia idraulica;
 - c) biomasse e biogas;
 - d) sistemi di microgenerazione e teleriscaldamento;
 - e) pompe di calore con sonde geotermiche o alimentate a gas;
 - f) sistemi solari passivi.
2. L'utilizzo di tali fonti alternative, sia nel caso di nuove costruzioni, sia nel caso di interventi su edifici esistenti, dovrà essere supportata da idonee scelte progettuali, nel rispetto delle vigenti normative in materia di energia, di urbanistica – edilizia e di paesaggio.

Sezione IV Coperture, canali di gronda e pluviali

Art. 137 Coperture

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici di conclusione dell'edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali dei prospetti.
2. Le coperture devono esser munite di canali di raccolta delle acque meteoriche (canali di gronda) 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 per un'altezza minima di ml 3,00. In tale sistema di deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere o luride. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.

3. Le terrazze di copertura possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali: a tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, l'installazione di recinzioni in tralicci e rete metallica, opportunamente arretrate, adeguatamente rifinite e sistemate ai fini del decoro e dell'impatto paesaggistico.
4. Si rimanda altresì alle previsioni di cui al Titolo III, Capo V, Sezione 6 del presente Regolamento.

Art. 138 Aggetti di gronda nei centri storici e negli edifici storici

1. Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
2. Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.
3. La modifica di aggetti di gronda è consentita solo quando facciano parte di soprelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto. È in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale.

Art. 139 Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in lamiera zincata o rame. Gli stessi dovranno preferibilmente essere incassati nel tratto terminale e per tutta l'altezza del piano terra. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) il tratto terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzato in ghisa per una altezza di almeno cm. 300 da terra. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale, alle estremità

della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. In presenza di cornici orizzontali e in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

2. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione.
3. Per la realizzazione di sfiati o di canne di ventilazione emergenti da coperture a tetto, è da evitare l'impiego di tubi che fuoriescano dal manto di copertura. In tali casi dovrà privilegiarsi l'impiego di tegole di tipo tradizionale, simili a quelle preesistenti, opportunamente sagomate. Ove ciò non risulti possibile, la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
4. Gli strati di materiale impermeabilizzante e/o di coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda ed ai profili delle falde.

Sezione V Strade e passaggi privati e cortili

Art. 140 Spazi scoperti negli edifici

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici (cortili chiusi, semiaperti etc.) non possono realizzarsi costruzioni né recinzioni di divisione se non costituite da siepi verdi di altezza massima di ml 2,00.
2. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere sistemati in prevalenza a verde e pavimentati solo parzialmente in modo comportare impermeabilizzazioni complessive non superiori, in superficie, al 30% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza.
3. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere sistemati in prevalenza a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o parcheggi e sistemazioni pedonali ovvero la realizzazione di interventi pertinenziali, purché si preveda la riduzione delle preesistenti superfici impermeabilizzate secondo la seguente casistica:
 - impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 50%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 40%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 35%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 30%.

Art. 141 Cortili

1. 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.
2. I cortili, quando ammessi, dovranno avere il cielo completamente libero. Il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono (o che lo potranno recingere in base all'altezza degli edifici consentita dai regolamenti) non deve essere inferiore ad un quarto.
3. Il lato minore dei cortili interni non potrà essere inferiore al valore minimo fissato per il distacco tra i fabbricati dalle vigenti norme.
4. 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.

Art. 142 Strade private

1. AI fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo, si definisce "strada privata" lo spazio di collegamento che consente l'accesso a più fondi contermini, altrimenti interclusi.
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;
 - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private devono essere contraddistinte da apposito segnale. Il Comune può richiedere ai proprietari di installare sbarre apribili o sistemi simili per la chiusura al traffico di tali strade.
4. Per quanto concerne i criteri progettuali, componenti, disciplina, si rinvia alle previsioni, per gli aspetti compatibili, di cui al Titolo III, Capo II, Sezione 1 del presente Regolamento.
5. Per la realizzazione di nuove strade private, è prescritta la larghezza minima non inferiore a 4,00 m.
6. I passaggi privati non rientrano tra obblighi previsti del presente articolo.

Sezione VI Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Art. 143 Definizioni e norme generali

1. La costruzione di chiostrine o cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi. Le chiostrine o cavedi devono avere una superficie non inferiore ad un quindicesimo della somma delle superfici dei muri che le delimitano. In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri finestrati e muri non finestrati, ovvero fra opposti muri finestrati, non deve essere inferiore alle seguenti misure:
 - ml. 3,00 se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
 - ml. 4,00 se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;
 - ml. 4,50 se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 metri.
2. Le chiostrine o cavedi devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.
3. 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.

Art. 144 Cavedi tecnici

1. Nei nuovi fabbricati, i cavedi tecnici vengono realizzati per ottimizzare il passaggio dei condotti tecnici verticali e/o orizzontali dell'impiantistica e la loro manutenzione. Essi devono essere strutturati in maniera da consentire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico, tramite collegamenti verticali e piani grigliati.
2. I cavedi tecnici devono essere separati da ogni altro locale; per gli stessi vanno rispettate le norme in tema di prevenzione incendi che garantiscano idoneo livello di separazione e di resistenza ai fumi ed al calore.
3. I cavedi tecnici vanno dotati di tiraggio naturale o meccanico, dal piede dell'edificio al colmo del tetto, secondo norma.
4. In caso di risanamento di edifici esistenti, qualora non sia perseguibile altra soluzione, è consentito il mantenimento e/o la formazione di cavedi finalizzati esclusivamente all'aerazione di scale, stanze da bagno e corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni.
5. In caso di risanamento di edifici esistenti, qualora non sia perseguibile altra soluzione, è consentito installare scale anti-incendio, ascensori o piattaforme elevatrici solo nelle corti secondarie, in cavedi e chiostrine, accostati alle parti edilizie di minor pregio architettonico e artistico, avendo cura di non impegnare i coni ottici degli androni e i corridoi di ingresso principali.

Sezione VII Intercapedini e griglie di areazione

Art. 145 Definizioni e norme

1. 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.
2. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
3. 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 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 VVFF, e debbono essere conformate a quanto indicato al comma successivo.
8. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione di marciapiedi e passaggi pedonali devono essere del tipo "antitacco" 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.
9. Si rimanda altresì alle previsioni di cui al Titolo III, Capo V, Sezione 8 del presente Regolamento.

Sezione VIII Recinzioni

Art. 146 Norma di rinvio

1. 1. Con riferimento all'elemento costruttivo "recinzioni" si rinvia alle previsioni di cui al

Titolo III, Capo II, Sezione 10 del presente Regolamento.

Sezione IX Materiali, tecniche costruttive degli edifici

Art. 147 Indicazioni per gli interventi di nuova costruzione

1. Per la nuova edificazione la soluzione progettuale deve tener conto, in senso culturale (e quindi dal punto di vista tipologico e morfologico), della logica costruttiva antica e/o identitaria, cercando di interpretare, ancorché in chiave contemporanea, il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.
2. I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali. Sono da bandire pertanto quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi porta al più basso livello l'impegno culturale e tecnologico.
3. È ammissibile l'introduzione, sulla base di argomentate valutazioni progettuali e compositive, di soluzioni tipologiche e morfologiche, tanto dal punto di vista compositivo, quanto sotto l'aspetto costruttivo, tecnologico, e dell'impiego dei materiali, di tipo innovativo, specie al fine del perseguimento di soluzioni costruttive ambientamenti sostenibili e volte al contenimento del consumo energetico, tanto nella fase costruttiva quanto in quella di esercizio.

Art. 148 Indicazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Su tutti gli edifici di interesse storico architettonico e d'interesse documentale gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo di garantire la permanenza dei primi e la persistenza dei secondi. Ciò significa che le singole opere riconducibili ai differenti tipi di intervento si applicano agli edifici (come definiti nell'ambito dell'art.166 del presente Regolamento) di interesse storico architettonico (anche del moderno) in modo da garantirne la conservazione e il restauro, agli edifici di interesse documentale in modo da conservarne i caratteri di pregio storico, culturale e testimoniale e agli edifici d'interesse documentale del moderno in modo da mantenerli.
2. Nell'adattamento degli edifici alle moderne esigenze abitative e della sicurezza degli utenti, la permanenza delle emergenze storico architettoniche è assicurata contrastando 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, mensole, targhe, lapidi, vecchi numeri civici, ecc.).
3. La permanenza delle emergenze storico-architettoniche è assicurata ammettendo nuove

- organizzazioni dello spazio interno che consentano di conservare i caratteri strutturali, l'organizzazione distributiva principale e tutti gli elementi architettonici e artistici presenti.
4. Degli spazi aperti di pertinenza, in quanto elementi che partecipano alla definizione delle emergenze storico-architettoniche, si garantisce la permanenza conservandone le relazioni stabilite con gli edifici, la configurazione, le specie botaniche, gli arredi, le pavimentazioni.
 5. Negli interventi di manutenzione e adeguamento che agiscano sull'esterno degli edifici di interesse documentale, si deve garantire la persistenza e riconoscibilità di conformazione e materiali in quanto elementi caratteristici del paesaggio.
 6. Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria ed ordinaria non è ammesso, in via ordinaria, l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. 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. Nei casi ove sia obbligo il restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Sezione X Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Art. 149 Giardini e parchi privati

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare e mantenere la vegetazione esistente, con particolare attenzione per gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere gli arbusti, di tenere pulito il terreno.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto - misurata a 1,30 metri di altezza da terra - uguale o maggiore di m. 0,60 deve essere comunicato al Comune, fatta eccezione per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (pioppi e robinie) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.
3. Qualora, per l'esecuzione di lavori o per qualunque altro motivo, sia necessario abbattere alberi di alto o medio fusto, è obbligatorio provvedere nell'ambito delle aree di pertinenza alla messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa specie e comunque della medesima classe di grandezza.
4. Le trasformazioni edilizie o urbanizzative devono essere progettate ed eseguite in modo da salvaguardare gli esemplari più cospicui e caratteristici fra le piante esistenti, di tutte le quali gli elaborati di rilievo dello stato di fatto devono restituire il quadro completo.
5. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
6. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle

- piante.
7. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
 8. La vegetazione non può, di regola, oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale. È consentito, solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al sedime stradale, per alberature di notevole pregio, oltrepassare tale limite.
 9. È fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
 10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
 11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
 12. È comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
 13. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare i criteri di scelta:
 - a) delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - b) delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
 - c) delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - d) del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
 14. In assenza di indicazioni si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
 15. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione.
 16. Ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n. 10, per «albero monumentale» si intendono:
 - l'albero ad alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate ovvero l'albero secolare tipico, che possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità, per età o dimensioni, o di particolare pregio naturalistico, per rarità botanica e peculiarità della specie, ovvero che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, documentario o delle tradizioni locali;
 - i filari e le alberate di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale, ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani;

- gli alberi ad alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale, quali ad esempio ville, monasteri, chiese, orti botanici e residenze storiche private.
17. Salvo che il fatto costituisca reato, per l'abbattimento o il danneggiamento di alberi monumentali si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 5.000 a euro 100.000. Sono fatti salvi gli abbattimenti, le modifiche della chioma e dell'apparato radicale effettuati per casi motivati e improcrastinabili, dietro specifica autorizzazione comunale, previo parere obbligatorio e vincolante del Corpo forestale dello Stato.

Art. 150 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 e 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), nonché alle pertinenti previsioni di cui alla successiva Sezione 12.

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.

Sezione XI Piscine

Art. 151 Definizioni e norme

1. Le piscine, in base alla loro destinazione, si distinguono nelle seguenti categorie:
 - a) **piscine destinate ad un'utenza pubblica**, di proprietà pubblica o privata, a loro volta si distinguono in:
 - **a1) piscine pubbliche** o private aperte al pubblico e impianti finalizzati al gioco acquatico;
 - **a2) piscine private** ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture adibite, in via principale, ad attività ricettive come alberghi, campeggi, strutture agrituristiche e simili, attività extralberghiere gestite in forma imprenditoriale, nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;
 - impianti finalizzati al gioco acquatico.
 - b) **piscine facenti parte di edificio privato o complesso condominiale**, destinate esclusivamente all'uso privato degli aventi titolo e dei loro ospiti.
2. Le "piscine destinate ad un'utenza pubblica" di tipo a1) devono essere conformi alle previsioni del PUC; tutte le "piscine destinate ad un'utenza pubblica" devono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti. Le piscine sono assoggettate alla procedura per il rilascio del Permesso di costruire e la loro realizzazione comporta la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, fatti salvi i casi di esenzione previsti per legge.
3. Le "piscine private ad uso collettivo" di tipo a2), e le "piscine facenti parte di edificio privato" di tipo b) sono qualificabili quali interventi pertinenziali e per loro si applicano le previsioni di cui ai seguenti punti del Regolamento.
4. La realizzazione di piscine, ove ammessa dagli strumenti urbanistici comunali:
 - dovrà essere rispettata la distanza minima di 2,00mt dai confini di proprietà;
 - per le piscine di cui al comma 1 di tipo a2), la superficie dello specchio d'acqua va dimensionata sulla base della capacità ricettiva della struttura turistica ovvero delle effettive esigenze funzionali e/o produttive che si intendono soddisfare; in ogni caso, la superficie non potrà superare il 50% dell'area di sedime della struttura ricettiva comprensiva di scale, portici, logge e terrazze.
 - per le piscine facenti parte di edificio privato o complesso condominiale ad uso residenziale la superficie dello specchio d'acqua non potrà superare il 30% dell'area di sedime del fabbricato comprensiva di scale, portici, logge e terrazze.
5. È ammissibile la installazione di piscine-vasche fuori terra in aree pertinenziali di edifici esistenti o su superfici accessorie senza la necessità di acquisire alcun titolo edilizio e/o

paesaggistico abilitante a condizione che vengano rispettate contemporaneamente tutte le seguenti prescrizioni:

- tipologia: completamente fuori terra, e con installazione che non richiede alcuna opera muraria ovvero alcuna trasformazione permanente del preesistente stato dei luoghi. Invaso in plastica, di tipo “gonfiabile”, oppure con struttura a “telai astiformi”, ovvero a “pannellature” semirigide. Facilmente assemblabili e altrettanto smontabili, ed inoltre semplicemente appoggiate al suolo su telo protettivo o al massimo sabbia di allettamento. Impianti accessori essenziali (solo pompa e filtro), posizionati in aderenza all’invaso appoggiati anch’essi al terreno in sede esterna;
 - dimensioni massime consentite: sup. max 30 mq; h max 1,30 ml;
 - removibile per smontaggio e non per demolizione;
 - installabile nel periodo compreso tra il 1° giugno ed il 30 settembre per un periodo comunque inferiore a 120 gg con obbligo di rimozione alla fine del periodo.
6. Il mancato contemporaneo rispetto di tutte le condizioni di cui sopra comporterà che l’intervento venga considerato come opera edilizia necessitante di Scia ovvero di Permesso di Costruire.

Sezione XII Altre opere di corredo agli edifici

Art. 152 Interventi pertinenziali

1. Per pertinenze comuni degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne sono parte si intendono gli spazi aperti ed edificati - di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura - comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.
2. Costituiscono altresì pertinenze i volumi tecnici e/o gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse:
 - a) autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della Legge 765/67, della Legge 122/89, dell'art.6 della L.R.19/2001 (realizzati nel sottosuolo del lotto di pertinenza, a pian terreno e nel sottosuolo di fabbricati, in aree libere anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici);
 - b) locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas;
 - c) autoclavi, ascensori;
 - d) sottotetti non abitabili né utilizzabili con accesso dall'esterno;
 - e) cortili, androni, di uso condominiale o pubblico;
 - f) tettoie, pensiline e porticati (fatta eccezione che per quelli a servizio di attività produttive che invece hanno rilevanza edilizia e urbanistica), pergolati e giardini;
 - g) trasformazione di lastrici solari in terrazzi praticabili anche con la realizzazione di opere di protezione perimetrali, senza operare alcuna modifica degli elementi tipologici tradizionali come ad esempio le volte estradossate;
 - h) sistemazioni di terreni non utilizzati per l'edificazione, ivi inclusi i manufatti accessori quali pergolati e tettoie (collocabili anche a ridosso di macere e murature), gazebo, piscine ad uso privato, attrezzature per il gioco all'aperto;
 - i) altri arredi ed attrezzature quali:
 - forni, barbecue, ecc., prefabbricati o realizzati in opera in cls o muratura, purché siano dotati di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei gas combusti e siano collocati in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti;
 - piccoli ricoveri per animali da affezione o per gli attrezzi da giardino, aventi altezza da terra compresa tra 1,00 mt. e 2,00 mt. e superficie coperta massima di 5 mq;
 - fioriere e panchine;
 - fontane, sculture e statue;
 - pavimentazioni non drenanti o parzialmente drenanti nel rispetto delle limitazioni previste dal PUC e dal presente RUEC relativamente alle superfici permeabili.
3. Le opere di adeguamento o realizzazione ex novo di volumi tecnici o pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti sono qualificati quali interventi pertinenziali di Tipo A, non comportanti trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e realizzabili ogni qual volta è ammessa la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente,

quando risultano verificate le seguenti condizioni:

- a) quando non comportano la realizzazione di nuove volumetrie di qualunque natura e tipo, ivi incluse quelle interrato o seminterrato, o di nuove superfici accessorie;
 - b) ovvero, quando non comportano la realizzazione di volumi tecnici per la localizzazione di impianti che non possono essere allocati nell'edificio - superiori al 5% del Volume edificato esistente relativo all'immobile principale (con un massimo comunque ammissibile di 14 mc, h. max interna pari a 2,20 ml, privilegiando soluzioni interrato e/o seminterrato, e comunque assicurando una netta separazione funzionale rispetto all'unità e/o immobile a cui sono asservite);
 - c) e, inoltre, quando sono contemporaneamente verificate le sotto specificate condizioni:
 - quando non vengono alterati i preesistenti caratteri tipologici e morfologici tradizionali o di valore architettonico e/o testimoniale;
 - fatta eccezione che per i garage pertinenziali, quando le superficie impermeabilizzate (preesistenti ed indotte dalla trasformazione) non superano il 30% del totale delle superficie non edificate del lotto di pertinenza o, per percentuali maggiori, quando l'intervento comporta la riduzione di almeno il 30% della preesistente superficie impermeabilizzata.
4. In tutti gli altri casi, diversi da quelli contemplati al precedente comma 3, in relazione alla zonizzazione del PUC e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e/o dei contesti edificati, gli interventi pertinenziali vanno considerati quali interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, realizzabili quando espressamente ammesse le nuove costruzioni dalle norme di PUC e/o di PUA.
5. Gli interventi relativi alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, devono:
- a) essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
 - b) non prevedere impermeabilizzazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 30% del totale delle superficie non edificate del lotto di pertinenza; in caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:
 - impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 50%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 40%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 35%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%;
6. Gli interventi pertinenziali non qualificabili, alla luce delle presenti norme, del PUC e dei PUA quali interventi di nuova costruzione, sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Sono fatte salve le previsioni e le procedure definite dall'art.6 e 6-bis del D.P.R.380/01 e s.m.i. in materia di attività edilizia libera e comunicazione telematica di

inizio lavori per talune tipologie di intervento rientranti nella presente categoria.

7. I locali tecnici di cui al presente articolo, dovranno essere adeguatamente dimensionati alle specifiche funzioni e rappresentati nella documentazione di progetto mediante l'elaborazione di layout degli impianti.

Art. 153 Ulteriori prescrizioni con riferimento a taluni interventi pertinenziali

1. GAZEBO

- a) struttura leggera, di pertinenza a unità immobiliare, coperta nella parte superiore (in legno, tessuto, altri materiali leggeri, essenze arboree) e aperta su tutti i lati liberi;
- b) generalmente in ferro battuto o legno, di ridotte dimensioni e comunque non superiori al 20% della superficie pertinenziale su cui insiste (terrazzo o giardino), con un max di 25 mq ed altezza non superiore a 3,00 m, può essere ancorato al suolo senza opere di fondazione o opere murarie, e deve essere privo di parti in muratura;

2. LOCALI TECNICI

- a) I locali o volumi tecnici sono quei vani presenti in uno stabile al fine di contenere gli impianti che non possono essere inclusi all'interno dell'edificio o dell'immobile. Detti volumi devono essere adibiti e concepiti al ricovero di impianti, e con il fine di essere ispezionabili da qualsiasi persona addetta alla manutenzione o al solo controllo. L'accesso a detti locali tecnici dovrà essere autonomo e non direttamente collegato all'unità immobiliare a cui è asservito.
- b) Per tali locali sono consentite estensione superficiali nei limiti del 10% della superficie di sedime del fabbricato, comunque non oltre 10 mq, e con altezza netta media non superiore a 2,20 m.

3. PENSILINA

- a) Struttura a sbalzo, per lo più in ferro o in cemento armato, soprattutto in corrispondenza dell'ingresso di locali;
- b) sono consentite dimensioni massime superficiali come di seguito indicato:
 - per fabbricati ad uso residenziale: nella misura massima del 5% dell'area di sedime del fabbricato;
 - per fabbricato ad uso produttivo: nella misura massima del 20% dell'area di sedime del fabbricato;
 - per fabbricati commerciali, direzionali e ricettivi: nella misura massima del 10% dell'area di sedime del fabbricato;
- c) Tale manufatto sarà escluso dal computo delle distanze se l'oggetto risulti non superiore a 1,50 m.

4. PERGOLATO

- a) struttura aperta sui lati liberi e nella parte superiore, facilmente amovibile, ancorata al suolo senza opere di fondazione o opere murarie, realizzata al fine di adornare e

ombreggiare giardini o terrazze, costituita da un'impalcatura formata da intelaiatura leggera di montanti verticali ed elementi orizzontali che li connettono ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone, idonea a sostenere piante rampicanti o a costituire struttura ombreggiante. In deroga alle prescrizioni di cui al punto precedente è possibile realizzare pergolati di tipo tradizionale con colonne o pilastri in muratura che sostengono un reticolo di pertiche il legno;

- b) per la loro realizzazione non sono ammesse strutture in cemento armato, eventuali strutture in ferro o legno lamellare non potranno avere profili con sezione superiore a quella strettamente necessaria all'assolvimento delle funzioni strutturali.
- c) la dimensione massima delle superfici occupate da pergolato è pari a:
 - per gli immobili a destinazione turistica e produttiva: max 20% dell'area di sedime del fabbricato se posti a ridosso dello stesso, max il 20% dell'area esterna di pertinenza se posto in area libera, max 20% terrazzo di pertinenza;
 - per gli immobili a destinazione residenziale, commerciale, direzionale: max 30% dell'area esterna di pertinenza, max 20% terrazzo di pertinenza; superficie massima ammissibile pari a 50 mq;
- d) i pergolati che rispettano tutti i limiti su fissati e di tipologia costruttiva tale da essere facilmente removibili e non infissi stabilmente al suolo non hanno rilevanza urbanistica.

5. PERGOTENDA

- a) struttura leggera di copertura di terrazzi e spazi esterni, di superficie modesta, formata da montanti ed elementi orizzontali di raccordo e sormontata da una copertura fissa o ripiegabile formata da tessuto o altro materiale impermeabile, che ripara dal sole e dalla pioggia, aumentando la fruibilità degli spazi. Non deve modificare la destinazione d'uso degli spazi esterni e deve essere di facile rimozione;
- b) per la loro realizzazione non sono ammesse strutture in cemento armato, eventuali strutture in ferro o legno lamellare non potranno avere profili con sezione superiore a quella strettamente necessaria all'assolvimento delle funzioni strutturali.
- c) la dimensione massima delle superfici occupate da pergotenda è pari a:
 - per gli immobili a destinazione turistica e produttiva: max 20% dell'area di sedime del fabbricato se posti a ridosso dello stesso, max il 20% dell'area esterna di pertinenza se posto in area libera, max 20% terrazzo di pertinenza;
 - per gli immobili a destinazione residenziale, commerciale, direzionale: max 30% dell'area esterna di pertinenza, max 20% terrazzo di pertinenza; superficie massima ammissibile pari a 50 mq;
- d) le pergotende che rispettano tutti i limiti su fissati e di tipologia costruttiva tale da essere facilmente removibili e non infissi stabilmente al suolo non hanno rilevanza urbanistica.

6. STENDITOI

- a) struttura aperta su almeno tre lati, con copertura piana o inclinata, facilmente amovibile,

ancorata al suolo senza opere di fondazione o opere murarie e realizzata con elementi verticali e orizzontali prefabbricati di modeste dimensioni.

- b) Le strutture così definite dovranno avere estensione superficiale nei limiti del 10% della superficie dell'area oggetto di intervento, comunque non oltre 10 mq, e con altezza netta media non superiore a 2,20 m.

7. STRUTTURA OMBREGGIANTE

- a) copertura di spazi esterni finalizzata a creare protezione dai raggi solari (ombreggiatura e schermatura) caratterizzata da elementi dal carattere precario e transitorio (elementi naturali, incannucciata, teli in tessuto ecc.) posta su struttura aperta almeno su tre lati, facilmente amovibile, ancorata al suolo senza opere di fondazione o opere murarie, priva di parti in muratura;
- b) per la struttura di sostegno non sono ammesse opere in cemento armato, in ferro ed eventuali strutture in legno lamellare non potranno avere profili con sezione superiore a quella strettamente necessaria all'assolvimento delle funzioni strutturali, ed in ogni caso non superiore a 10 cm x 20 cm. Per la struttura ombreggiante è ammesso l'impiego di vegetazione, incannuciate, teli in tessuto, listelli in legno (brise-soleil).
- c) la dimensione massima delle superfici pertinenziali occupate da struttura ombreggiante è pari a:
- per gli immobili a destinazione turistica e produttiva: max 25% dell'area di sedime del fabbricato; max 30% dell'area esterna di pertinenza (gli indici fissati devono essere entrambi verificati);
 - per gli immobili a destinazione residenziale, commerciale, direzionale: max 30% dell'area esterna di pertinenza; superficie massima ammissibile pari a 50 mq (gli indici fissati devono essere entrambi verificati);
- d) le strutture ombreggianti che rispettano tutti i limiti su fissati e di tipologia costruttiva tale da essere facilmente removibili non hanno rilevanza urbanistica.

8. TETTOIA

- a) struttura di pertinenza ad un fabbricato di qualsiasi destinazione d'uso, aperta sui lati liberi, costituita da pilastri, sormontati da copertura inclinata ed altezza netta media non superiore a 3,00 m.
- b) la dimensione massima delle superfici occupate da tettoia è pari a:
- se realizzata nell'area di pertinenza del fabbricato: massimo al 30% della superficie di sedime del fabbricato;
 - se realizzata su superfici scoperte di strutture in elevazione: massimo al 30% della superficie scoperta oggetto di intervento;
- c) Alle tettoie si applica la disciplina sulle distanze tra edifici previste dal Codice Civile e DM 1444/68.

9. VERANDA

- a) struttura fissa che definisce un locale o spazio coperto avente le caratteristiche di

loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici - non murarie - costituite da vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

- b) Questo tipo di intervento si configura come nuova costruzione e costituisce un aumento della superficie utile e della volumetria urbanistica dell'edificio, oltre che una modifica della sua sagoma.

TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**Sezione I Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio****Art. 154 Finalità e compiti**

1. Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il Comune esercita altresì funzioni di vigilanza e controllo in merito agli usi del territorio ed all'osservanza di tutte le previsioni del presente Regolamento.
3. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, secondo le modalità stabilite dalla legge, dallo Statuto del Comune e dal presente Ruc. L'attività di vigilanza viene esercitata anche dal dirigente o dal responsabile del Comando di Polizia municipale.
4. La vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica nel territorio comunale ed in merito agli usi del territorio è altresì assicurata da ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, eventualmente coadiuvati da funzionari e dipendenti della struttura comunale competente, sulla base di autonome determinazioni ovvero a seguito di richiesta della struttura competente (Sue) o di segnalazioni da parte dei cittadini.
5. I controlli d'ufficio o su istanza di cittadini sono operati attraverso sopralluoghi sul territorio svolti sia da parte del Comune nelle sue differenti articolazioni organizzative, sia da parte di enti competenti per materie (Asl, Arpa, Vigili del fuoco, ecc.).
6. Lo Sportello unico per l'edilizia istruisce le segnalazioni di presunte violazioni edilizie accertando l'eventuale inosservanza delle norme edilizie e urbanistiche, procedendo nei modi previsti dalla legge.
7. Le segnalazioni dei cittadini sono riferite alla presunta esistenza di violazioni edilizie o alla tutela del decoro urbano. Le segnalazioni devono pervenire alla struttura competente in forma scritta e devono contenere i dati anagrafici del soggetto oltre alla sottoscrizione del medesimo. La struttura competente, verificata l'identità del soggetto, attiva le procedure di controllo.

Sezione II Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**Art. 155 Verifiche nei cantieri**

1. Il Comune può disporre in qualsiasi momento, avvalendosi dei funzionari e/o tecnici preposti alla vigilanza nonché degli agenti di P.M., sulla base di autonome determinazioni ovvero a seguito di richiesta della struttura competente o di segnalazioni da parte dei cittadini, le verifiche ritenute necessarie nonché il controllo della corrispondenza dei lavori

- autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente RUEC ed a quelle indicate nel PdC e/o altro titolo abilitante.
2. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.
 3. Il personale incaricato dal Comune, munito di idoneo documento di identificazione, ha la facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare l'esistenza del prescritto titolo edilizio e la conformità delle opere agli elaborati progettuali relativi. A tal fine il titolo edilizio e la copia dei disegni approvati/allegati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
 4. Nell'esercizio di tali mansioni, i dipendenti delegati dall'Amministrazione Comunale assumono la qualità, a seconda delle attribuzioni conferite dalla legge e dai regolamenti, di Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria.
 5. Qualora sia riscontrata l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel Permesso, nella SCIA o nella CILA, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Sezione III Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

Art. 156 Competenze

1. Il Comune applica le sanzioni amministrative (ripristinatorie, pecuniarie e cautelari) previste dalle disposizioni vigenti in materia urbanistico edilizia.
2. I criteri per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dal Dpr 380/2001 e dal Dlgs 42/2004 sono determinati con provvedimenti consiliari.
3. La violazione degli obblighi stabiliti dal presente Rue e dai suoi complementi è sanzionata con sanzione pecuniaria definita con apposito provvedimento nei limiti e alle condizioni previste nell'articolo successivo.

Art. 157 Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel RUEC

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistico edilizia, le violazioni alle prescrizioni del presente RUEC sono soggette alla sanzione amministrativa, a carico dei responsabili, del pagamento di una somma di denaro a norma e con le modalità di cui all'art. 7 bis D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e della L. 689/1981 e s.m.i.
2. In particolare, sono soggette, ai sensi della L. 24.11.1981 n. 689, alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento elencate qui di seguito, sempreché non siano diversamente sanzionate da altre disposizioni di legge:

-
- a) mancata comunicazione di inizio dei lavori -minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
 - b) comunicazione di inizio dei lavori incompleta -minimo Euro 50,00 - massimo Euro 300,00;
 - c) ritardata comunicazione della modifica nominativi tecnici ed impresa - minimo Euro 50,00 - massimo Euro 300,00;
 - d) mancata nomina del Direttore dei Lavori - minimo Euro80,00 - massimo Euro 500,00;
 - e) mancata esibizione del titolo abilitativo in cantiere - minimo Euro100,00 - massimo Euro 500,00;
 - f) mancata risistemazione degli spazi privati, pubblici o aperti al pubblico dopo la chiusura dei cantieri -minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
 - g) cartello indicatore non affisso all'ingresso del cantiere -minimo Euro 100,00 - massimo Euro 500,00;
 - h) cartello indicatore incompleto dei dati richiesti - minimo Euro50,00 - massimo Euro 300,00;
 - i) verifica dei punti fissi, mancato deposito -minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
 - j) mancata comunicazione di fine dei lavori – minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
 - k) ritardata comunicazione fine dei lavori – minimo Euro 50,00 - massimo Euro 300,00;
 - l) conservazione e decoro degli edifici - minimo Euro 80,00 -massimo Euro 500,00;
 - m) prospetti esterni – tinteggiature – impianti tecnologici -minimo Euro 80,00 - massimo Euro 500,00;
 - n) guaine, laminati plastici - minimo Euro 80,00 -massimo Euro 500,00;
 - o) pavimentazione terrazzi incongrua - minimo Euro80,00 - massimo Euro 500,00;
 - p) antenne, impianti tecnici - minimo Euro 80,00 – massimo Euro 500,00;
 - q) serramenti esterni - minimo Euro 80,00 - massimo Euro500,00;
 - r) mostre vetrine tende - minimo Euro 50,00 - massimo Euro300,00;
 - s) destinazione distacchi, muri di cinta - minimo Euro 80,00 -massimo Euro 500,00.
3. L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio per i quali non è prevista una specifica sanzione, nonché delle ordinanze attuative degli obblighi ivi previsti sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di € 100,00.
 4. Sono fatti salvi gli ulteriori criteri per la determinazione della sanzione previsti dall'art. 11 della L. n. 689/1981, nonché la facoltà di pagamento in misura ridotta.
 5. Nei casi di ulteriori accertamenti della medesima violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, qualora venga verificato che il responsabile della violazione non abbia provveduto alla eliminazione dell'oggetto della violazione, la sanzione applicabile sarà pari a quella determinata per la violazione, aumentata progressivamente nella misura massima di un quarto del massimo edittale per ogni violazione successiva alla prima, fino alla concorrenza di tale massimo edittale.
 6. Le sanzioni sono a carico del soggetto inadempiente, ferma l'applicabilità delle discipline in tema di concorso di persona nella violazione e di solidarietà con l'autore della violazione.

TITOLO V NORME TRANSITORIE

Sezione I Aggiornamento del Regolamento edilizio

Art. 158 Modalità e procedure

1. La Parte I del RUEC richiama la disciplina nazionale e regionale relativa all'attività edilizia la quale opera direttamente senza necessità di un atto formale di recepimento da parte del presente Regolamento.
2. In particolare, le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, riportati nella Parte I del presente Regolamento, saranno specificati e aggiornati entro i termini e con le modalità previste dagli articoli 2 e 3 dell'Accordo, sottoscritto in sede di Conferenza Unificata il 20.10.2016 e pubblicato nella GURI n. 268 del 16.11.2016.
3. Le varianti e gli aggiornamenti della Parte II del RUEC sono sottoposti al procedimento di formazione di cui all'art.11, co.1, del Regolamento regionale 5/2011 in materia di governo del territorio. In particolare le varianti e/o gli aggiornamenti sono approvati dal Consiglio Comunale, salvo diversa previsione dello statuto comunale vigente, ed entrano in vigore dopo la loro pubblicazione. Le stesse sono depositate per quindici giorni presso la sede del Comune e ne è data notizia sul sito web dello stesso Ente. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti comunali.
4. Il RUEC deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale nell'edilizia degli interventi.

Sezione II Disposizioni transitorie

Art. 159 Efficacia delle previsioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il Ruec o la sua variante assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento edilizio e le norme previgenti.
2. Il presente Regolamento **non si applica** ai seguenti procedimenti edilizi:
 - a) CILA/SCIA presentate entro il giorno precedente l'entrata in vigore del presente RUEC;
 - b) SCIA-Alternativa avente data di effettivo inizio dei lavori oltre i 30 giorni antecedenti l'entrata in vigore del presente RUEC;
 - c) PDC per i quali sia stata attivata la procedura del silenzio assenso entro il giorno precedente l'entrata in vigore del presente RUEC.

Art. 160 Deroghe

1. Per edifici ed impianti pubblici o privati, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, è possibile derogare a specifiche disposizioni del presente Regolamento, fermo il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, e previa acquisizione di specifico parere da parte dell'Ente / Autorità / Soggetto competente nella/e materia/e oggetto di deroga.
2. Per edifici esistenti o per parti di essi interessati dagli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01 e s.m.i., qualora non sia possibile, per documentate e certificate esigenze tecniche o di tutela di caratteri tipologici di valore o, ancora, per ragioni di pubblico interesse, conformare in tutto o in parte detti manufatti a talune previsioni del presente Regolamento, è possibile conseguire apposita deroga, previa acquisizione di specifico parere da parte dell'Ente / Autorità / Soggetto competente nella/e materia/e oggetto di deroga da esprimere sulla base di idonea progettazione atta a garantire soluzioni alternative idonee.