



COMUNE DI Ailano
PROVINCIA DI CASERTA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progettazione territoriale:
Arch. Flavia Ciccarelli

Sistemi Informativi Territoriali:
Ing. Nello De Sena

*Valutazione Ambientale Strategica
Carta uso suolo agricolo:*
Dott. Agr. Loreto Pascale

Zonizzazione acustica:
Ing. Raffaello Sangiovanni

Studio Geologico:
Dott. Geol. Antonio Cofrancesco

Studio archeologico:
Dott. ssa Alessia Frisetti

D.1
Regolamento
Edilizio

IL SINDACO

Dott. Geol.
Vincenzo Lanzone

IL R.U.P.

Geom.
Fernando Raffaele De Santis

REV
1

DATA: NOVEMBRE 2023



Sommario

PARTE PRIMA	4
TITOLO I	4
ART. 1. OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO	4
ART. 2. DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI VIGENTI E ADEGUAMENTO DEL RUEC	5
ART. 3. QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI	6
ART. 4. RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL' ATTIVITÀ EDILIZIA	20
PARTE SECONDA	31
TITOLO I	31
DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	31
ART. 5. LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA S.U.E	31
ART. 6. LO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE SUAP	31
ART. 7. LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	32
ART. 8. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	33
ART. 9. LA CONFERENZA DEI SERVIZI	34
TITOLO II	34
ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	34
ART. 10. AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI	34
ART. 11. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	35
ART. 12. PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI	35
ART. 13. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	36
ART. 14. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE	36
ART. 15. PARERI PREVENTIVI	36
ART. 16. ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA	37
ART. 17. TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	37
ART. 18. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI	38
TITOLO III	38
DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	38
ART. 19. COMUNICAZIONI DI INIZIO E DIFFERIMENTO LAVORI	38
ART. 20. COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI	39
ART. 22. COMUNICAZIONI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA	39
ART. 23. PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	40
ART. 24. PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	40
ART. 26. CARTELLI DI CANTIERE	42
ART. 27. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI	42



ART. 28. MISURE DI CANTIERE E DISCIPLINA DELLE TOLLERANZE	42
ART. 29. SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI	43
ART. 30. ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	43
ART. 31. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI	43
TITOLO IV	44
DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	44
ART. 32. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI	44
ART. 33. REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI	44
ART. 34. REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI	46
ART. 35. MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON	46
ART. 36. SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE	47
ART. 37. DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")	48
ART. 38. STRADE	49
ART. 39. PORTICI	49
ART.40. PISTE CICLABILI	49
ART.41. AREE PARCHEGGIO	50
ART.42. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE	51
ART.43. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI	51
ART. 44. PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE	52
ART. 45. CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO	52
ART.46. SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO	53
ART.47. RECINZIONI	54
ART. 48. NUMERAZIONE CIVICA	55
ART. 49. AREE VERDI	55
ART. 50. PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE	56
ART. 51. ORTI URBANI	57
ART. 52. PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE	57
ART. 53. SENTIERI	58
ART. 54. TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	58
ART. 55. APPROVVIGIONAMENTO E RISPARMIO IDRICO	59
ART. 56. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	60
ART. 57. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI	62
ART. 58. DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	62
ART. 59. DISTRIBUZIONE DEL GAS	63
ART. 60. RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI	64
ART. 61. PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO	64
ART. 62. TELECOMUNICAZIONI	65



TITOLO V	66
RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	66
ART. 63. PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	66
ART. 64. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	67
ART. 65. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI	68
ART. 66. ALLINEAMENTI	68
ART. 67. PIANO DEL COLORE	69
ART. 68. COPERTURE DEGLI EDIFICI	69
ART. 69. ILLUMINAZIONE PUBBLICA	70
ART. 70. GRIGLIE ED INTERCAPEDINI	70
ART. 71. ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI	71
ART. 72. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI	71
ART. 73. INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE	72
ART. 74. CARTELLONI PUBBLICITARI	73
ART. 75. RECINZIONE E MURI DI CINTA	74
ART. 76. BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI	74
ART. 77. PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI	75
ART. 78. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	76
ART. 79. SERRE BIOCLIMATICHE	77
ART. 80. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI	78
ART. 81. COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	78
ART. 82. STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI	79
ART. 83. CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE	79
ART. 84. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	80
ART. 85. MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI	80
ART. 86. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA	81
ART. 87. PISCINE	81
ART. 88. ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI	82
TITOLO VI	84
ART. 89. ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO	84
ART. 90. VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI	84
ART. 91. SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI	85
TITOLO VII	85
NORME TRANSITORIE	85
ART. 92. AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	85
ART. 93. DISPOSIZIONI TRANSITORIE	85



PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I

OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art.1. Oggetto e contenuto del regolamento

1. Il presente regolamento ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente, nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri ed all'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari. Nella definizione della disciplina regolamentare si osservano tra l'altro i seguenti principi generali: semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, perseguire un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica e l'igiene pubblica, incrementare la sostenibilità ambientale e energetica, il superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quali valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica, incentivare lo sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente, il rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio e garantire il diritto di accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale.

2. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è, di concerto con il PUC, e le NTA, strumento della pianificazione urbanistica comunale, attraverso il quale il Comune di Ailano esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, in conformità con quanto disposto dalla L.R. 16/2004, così come modificata dalla legge regionale n.13 del 10/08/2022, e con quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001. Il RUEC promuove l'applicazione dei principi di risparmio energetico, qualità ambientale e di bioarchitettura negli interventi edilizi in armonia con gli indirizzi in materia energetico – ambientale per la formazione del RUEC, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2004. Il presente Regolamento è integralmente consultabile sul sito web del Comune di Ailano. Nel sito web istituzionale sono scaricabili i modelli necessari per la presentazione di asseverazioni, dichiarazioni, comunicazioni, segnalazioni, denunce e domande.



3. La PARTE PRIMA del RUEC richiama la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale. Al fine di evitare inutili duplicazioni di posizioni statali e regionali, il RUEC richiama la disciplina nazionale e regionale relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto operano direttamente senza la necessità di un atto di recepimento del 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:
 - ✓ Ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - ✓ Ai rispetti (stradale, ferroviario, aero portuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - ✓ Alle servitù militari;
 - ✓ Agli accessi stradali;
 - ✓ Alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - ✓ Ai siti contaminati;
 - ✓ La disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - ✓ 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.

4. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui alla lettera a), e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, di cui alle restanti lettere del comma 2, sono contenute rispettivamente degli 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 1sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n.268 del 16.11.2016).

Art.2. Disposizioni nazionali e regionali vigenti e adeguamento del RUEC

1. Le vigenti disposizioni di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici (UNI, CEI), attinenti alle materie considerate nel presente RUEC costituiscono il corpo regolamentare da rispettare ed applicare, di cui il RUEC rappresenta integrazione e specificazione.

2. L'entrata in vigore di leggi statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici, attinenti alle materie considerate nel presente RUEC successivamente alla sua entrata in vigore, comporta il necessario adeguamento del testo regolamentare a cura dell'Ufficio Tecnico comunale e senza la necessità del ricorso a procedure di variante.



Art.3. Quadro delle definizioni uniformi

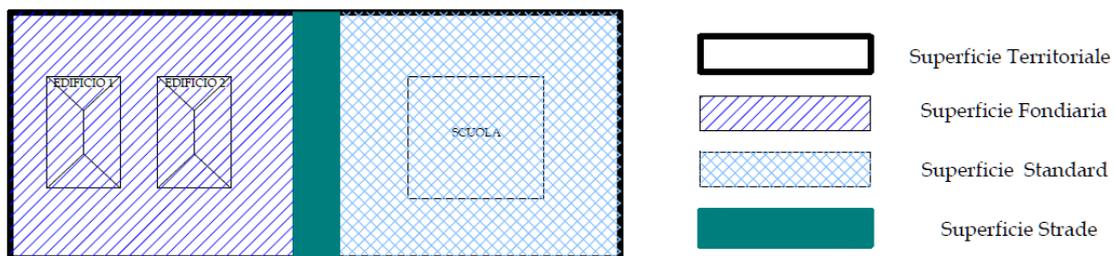
1. Si riporta di seguito il quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi riportato nell'Allegato A dell'Intesa, stipulata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1sexies 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)

4. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del RUEC e delle NTA si assumono i seguenti parametri quantitativi la cui definizione è stata dedotta dalla DGRC n. 287 del 23/05/2017 (RECEPIMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO IN CONFERENZA UNIFICATA IL 20 OTTOBRE 2016):

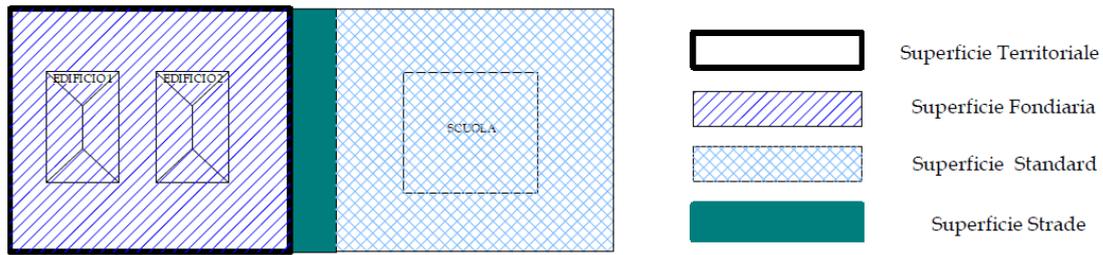
Superficie territoriale ST: superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.



Superficie fondiaria SF: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



Indice di edificabilità IT: quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

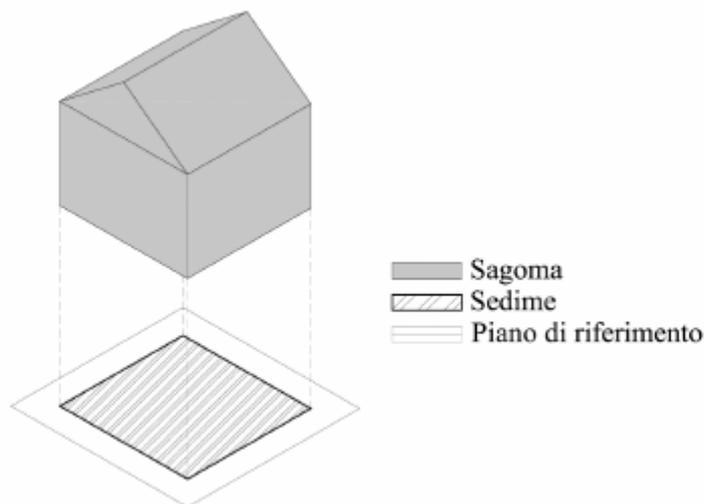
Indice di edificabilità IF: quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

$$I_f = S_{t_{max}} \text{ o } V_{max}/S_f$$

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.

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

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





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 m 1,50.



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.

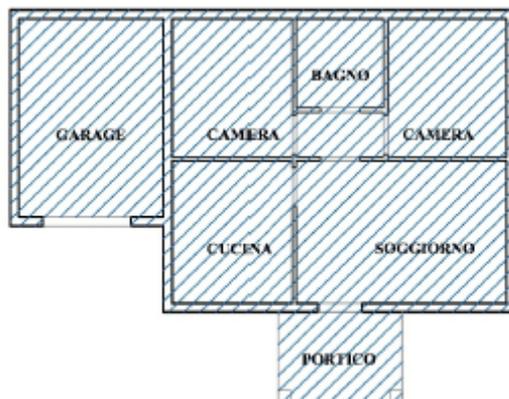
Indice di IPT/IPF: rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

$$I_{pT} = Sp/St \quad I_{pF} = Sp/Sf$$

Indice di copertura IC: rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

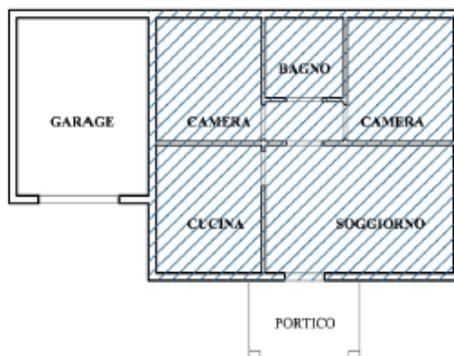
$$Ic = Sc/Sf$$

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

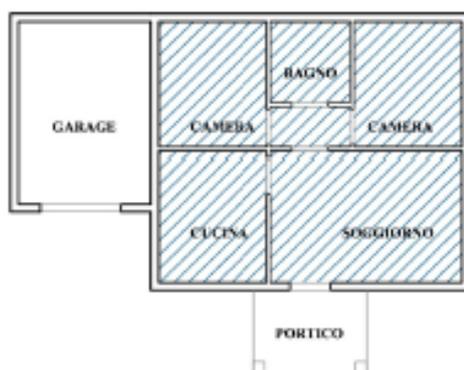




Superficie lorda SL: somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.



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.

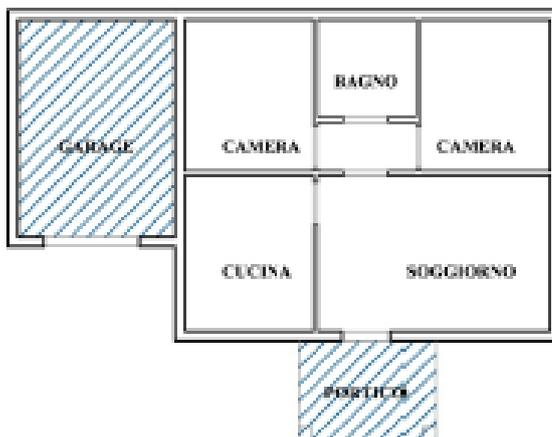


Superficie accessoria SA: superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per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

- ✓ Portici e le gallerie pedonali;
- ✓ Ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- ✓ 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;
- ✓ Cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- ✓ 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;
- ✓ 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;

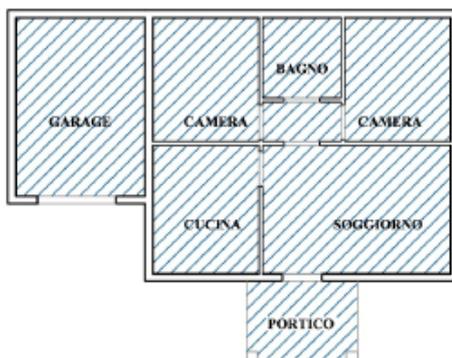


- ✓ Le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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.



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

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

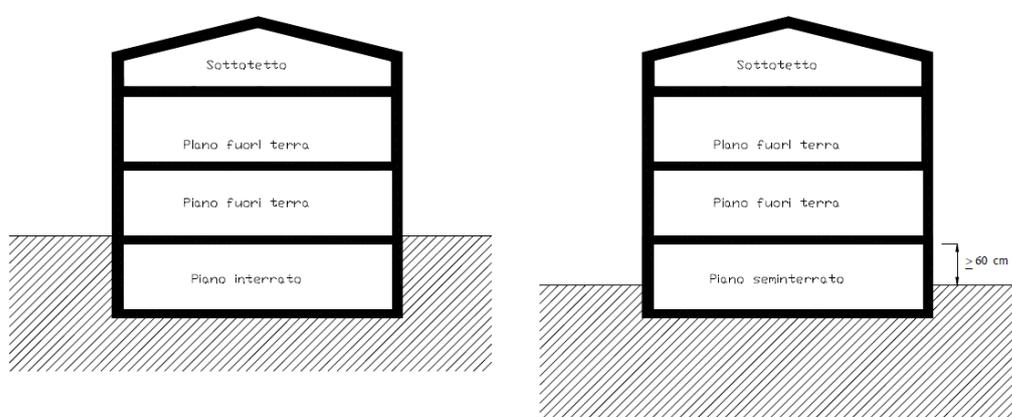




Sagoma: conformazione piano volumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale: volume della costruzione, espresso in mc, costituito dalla somma della superficie totale i ciascun piano per la volumetria complessiva relativa altezza lorda.

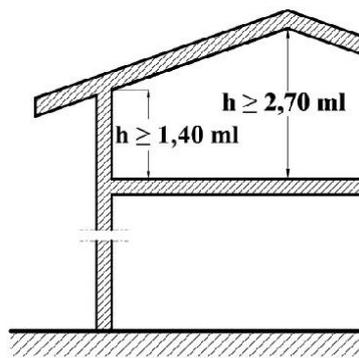
Piano fuori terra: piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.



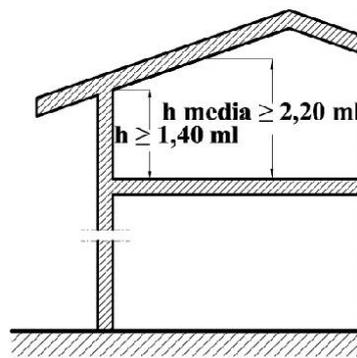
Piano seminterrato: piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

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. Sono assimilati ai piani interrati, i piani o porzioni di piano, il cui estradosso del soffitto si trovi per non più di due lati, a una quota massima di ml 0,60 dal terreno sistemato senza possibilità di finestratura, ma con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato.

Sottotetto: spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso. Perché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso. (L.r. 15/2000 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti").

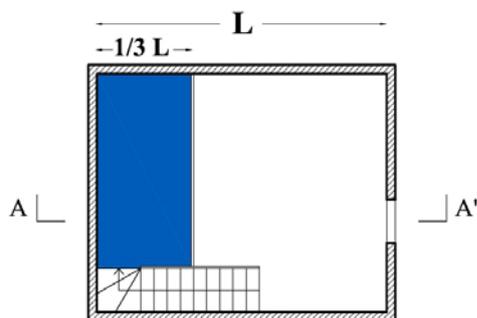


Sottotetti in edifici di nuova costruzione

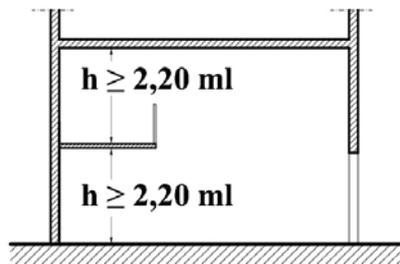


Sottotetti in edifici esistenti

Soppalco: partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso non superiore ad un terzo della superficie lorda di pavimento. Per soppalco si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavato all'interno di un locale principale, un quantitativo aggiuntivo non superiore ad 1/3 della superficie lorda di pavimento (SLP), o di superficie accessoria (Sa). Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.



Pianta



Sezione AA'

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

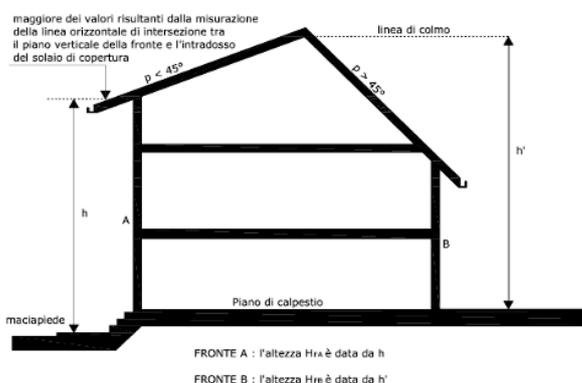
Altezza lorda: differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte: altezza del fronte o della parete esterna di un edificio così delimitata

- ✓ All'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- ✓ All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;

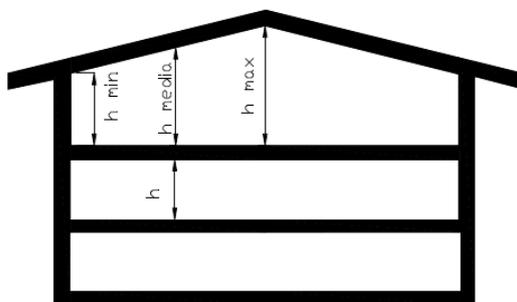


Altezza delle Fronti



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

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

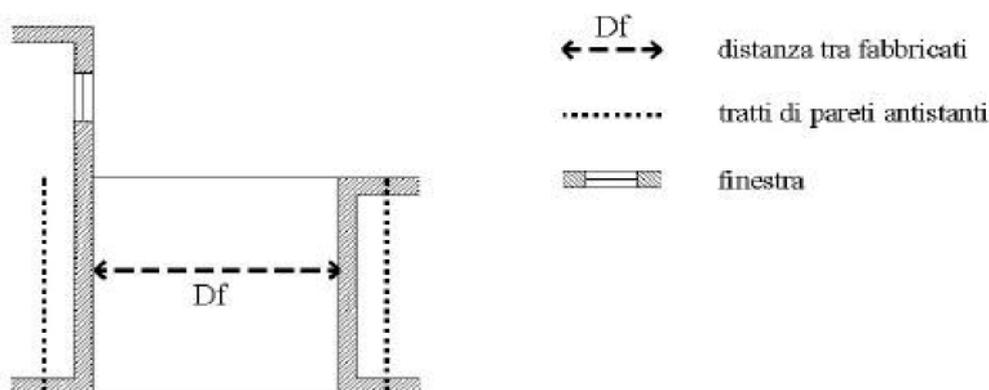


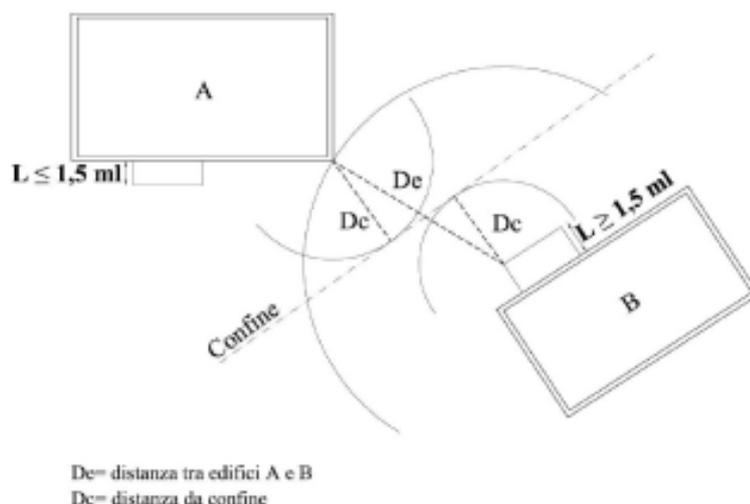
Distanza: è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.



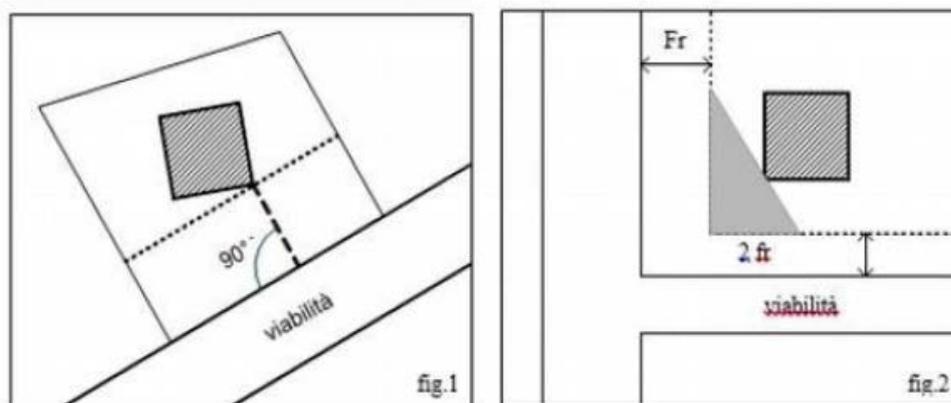
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici Dpf: è la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità 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. Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile. Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta. La distanza si applica tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica. La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano. Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino m 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza. La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza. In tema di distanze tra costruzioni, l'art. 9, punto 2, del D.M. 02/04/1968, n.1444, essendo stato emanato su delega dell'art. 41-quinquies della L. 1150/1942 (cosiddetta «Legge urbanistica») a sua volta aggiunto dall'art.17 della L. 765/1967 (cosiddetta «Legge Ponte») ha efficacia di legge dello Stato, sicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica.

Ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1444, art. 9 le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue: Zone A): per gli interventi di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

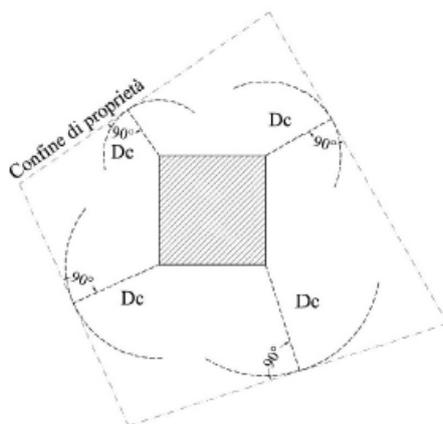




Distanza dal filo stradale Dfs: è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1,50, alla strada. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello Strumento Urbanistico Generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68. Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto indicate dallo Strumento Urbanistico Generale, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.



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



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, climatizzazione sollevamento, elettrico, di sicurezza e telefonico), che per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

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

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

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a ml 1,20) vengono



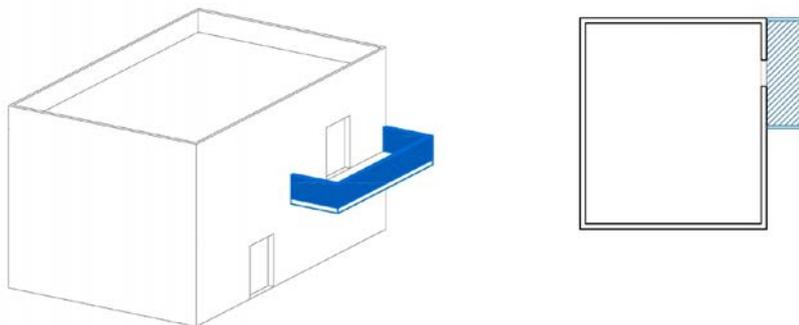
considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso o di accesso da terrazzo.

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

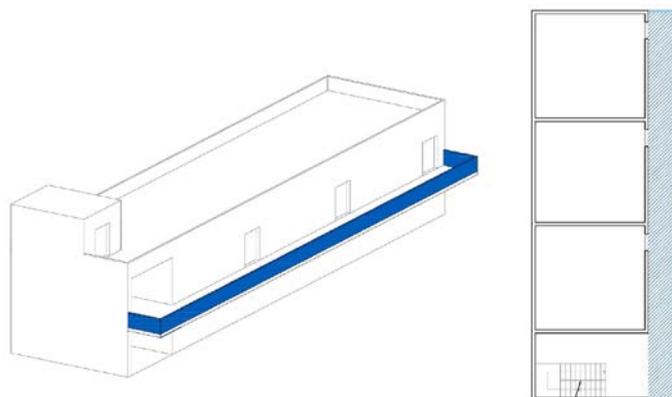
Edificio Unifamiliare: si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

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.

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.

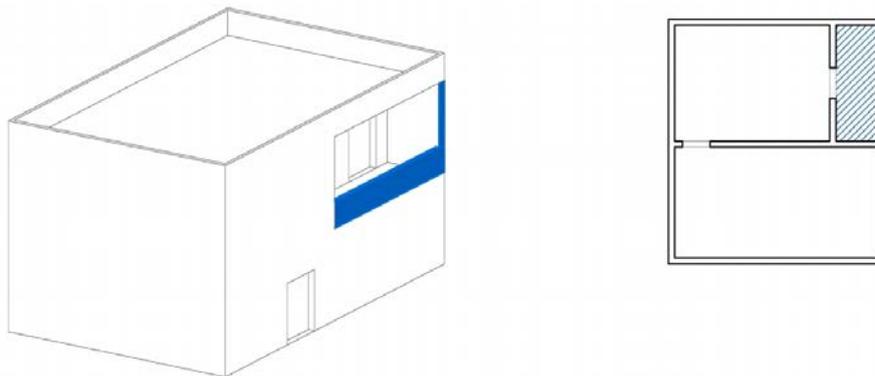


Ballatoio: elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

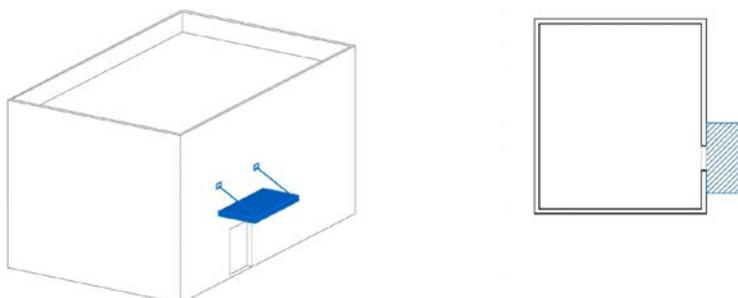




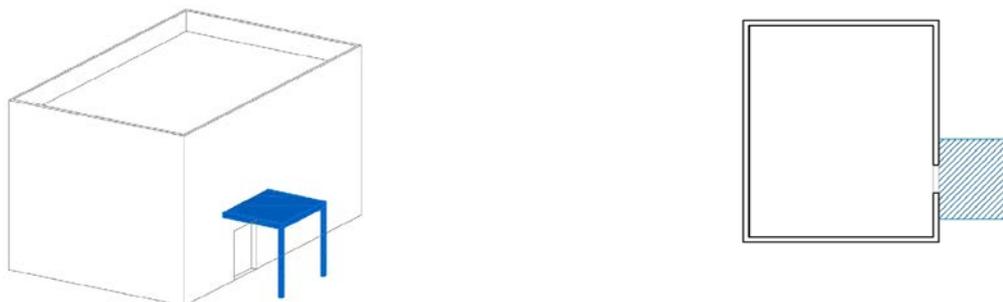
Loggia/Loggiato: elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

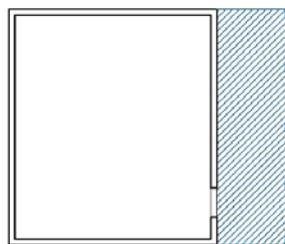
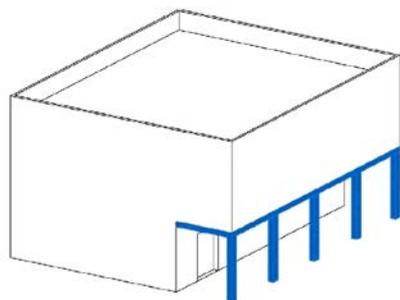


Pensilina Elemento: edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.



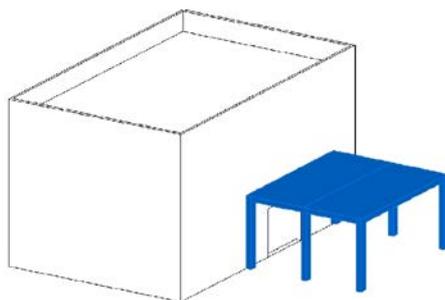
Portico/Porticato: elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Il portico è lo spazio coperto, antistante l'ingresso dell'edificio, aperto almeno sul lato più lungo, di uso pubblico o privato, poggiante su pilastri e interconnesso con le sistemazioni esterne e con la strada.





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.

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



Veranda: locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. La veranda è una struttura chiusa, temporanea e non, che costituisce un aumento della volumetria dell'edificio oltre che una modifica della sua sagoma. Le verande, realizzabili su balconi, terrazze, attici e giardini, sono caratterizzate da profili sottili e ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre, assicurando un miglior confort termico.



Art. 4. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

A. DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 2016, n. 222 Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124.
LEGGE 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).
A.1 Edilizia residenziale
LEGGE 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica - Norme sull'espropriazione per pubblica utilità - Modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; - Autorizzazione di spesa per gli interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.)
Legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica)
D.M. 5 agosto 1994 (Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata)
DECRETO LEGGE 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito con modificazioni dalla LEGGE. 04 dicembre 1993, n. 493 (in G.U. 04/12/1993, n.285).
A.2 Edilizia non residenziale
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, 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).
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35).
A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per



l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili).
DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).
A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali
DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica).
DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99.
B. REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA
B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini
LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)
B.2.1 Fasce di rispetto stradali
DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18.
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967).
DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.
B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60.
B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi
REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715.
B.2.4 Rispetto cimiteriale



REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57.
B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)
REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)
DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163.
CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907 .
LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9.
D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE) .
B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori
DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4 .
B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).
DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti) .
DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)
DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz).
DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti) .



<p>DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici) .</p>
<p>B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti</p>
<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8). (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti: le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).</p>
<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8).</p>
<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8).</p>
<p>B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo</p>
<p>REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55</p>
<p>DECRETO LEGISLATIVO 8 novembre 1990, n. 374 Riordinamento degli istituti doganali e revisione delle procedure di accertamento e controllo in attuazione delle direttive n. 79/695/CEE del 24 luglio 1979 e n. 82/57/CEE del 17 dicembre 1981, in tema di procedure di immissione in libera pratica delle merci, e delle direttive n. 81/177/CEE del 24 febbraio 1981 e n. 82/347/CEE del 23 aprile 1982, in tema di procedure di esportazione delle merci comunitarie.</p>
<p>B.3 Servitù militari</p>
<p>DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>) .</p>
<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>).</p>
<p>DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)</p>
<p>B.4 Accessi stradali</p>
<p>DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22 .</p>
<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46</p>



DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante
DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante).
DECRETO LEGISLATIVO 26 giugno 2015 n. 105 (Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose).
B.6 Siti contaminati
DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati".
DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni).
C. VINCOLI E TUTELE
C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico) .
DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I.
C.2 Beni paesaggistici
DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III .
DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio) .
DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008) .
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA n. 31 del 2017 Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.
C.3 Vincolo idrogeologico
REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani) l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani).
DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5 .
C.4 Vincolo idraulico
DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare



articolo 115
REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98.
REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze).
DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali) .
C.5 Aree naturali protette
LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette).
C.6 Siti della Rete Natura 2000
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).
DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000).
C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale
DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda.
DECRETO 24 dicembre 2015 MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE (Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione e criteri ambientali minimi per le forniture di ausili per l'incontinenza) .
DECRETO 11 gennaio 2017 MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE (Adozione dei criteri ambientali minimi per gli arredi per interni, per l'edilizia e per i prodotti tessili
DECRETO LEGISLATIVO 16 giugno 2017, n. 104 Attuazione della direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014, che modifica la direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della legge 9 luglio 2015, n. 114.
D. NORMATIVA TECNICA
D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)
DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione).
REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344.



<p>DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII</p>
<p>D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica .</p>
<p>ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (<i>Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone</i>) Allegato A (<i>classificazione sismica dei comuni italiani</i>) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica").</p>
<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni).</p>
<p>CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008).</p>
<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).</p>
<p>DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985.</p>
<p>D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica</p>
<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76).</p>
<p>D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico</p>
<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III .</p>
<p>LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24 .</p>
<p>LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo.</p>
<p>LEGGE 9 gennaio 1989 n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) .</p>
<p>DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).</p>
<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante</p>



norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici).
CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili).
D.5 Sicurezza degli impianti
DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici).
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 e s.m.i. (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio).
DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili).
D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122).
DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151).
DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229).
DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione).
DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro).
DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 e s.m.i. (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie).
DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi).
DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).



<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi).</p>
<p>D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto</p>
<p>DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256.</p>
<p>DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)</p>
<p>D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici</p>
<p>DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).</p>
<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia).</p>
<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).</p>
<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)</p>
<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)</p>
<p>DECRETO LEGISLATIVO 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE) e s.m.i..</p>
<p>DECRETO 24 dicembre 2015 MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE (Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione e criteri ambientali minimi per le forniture di ausili per l'incontinenza.)</p>
<p>DECRETO 11 gennaio 2017 MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE (Adozione dei criteri ambientali minimi per gli arredi per interni, per l'edilizia e per i prodotti tessili.</p>
<p>D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici</p>
<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)</p>



LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
REGOLAMENTI di esecuzione della Legge Quadro n. 447/1995 per specifiche sorgenti.
DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
LEGGE 106 del 12 luglio 2011 - Conversione in legge del DL 70 del 13 maggio 2011 - Semestre Europeo, prime disposizioni urgenti per l'economia, art. 5 commi 1 e 5.
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
D.10 Produzione di materiali da scavo
DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 giugno 2017, n. 120 Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.
D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)
DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
D.12 Prevenzione inquinamento luminoso
NORMA TECNICA UNI10819/1999 "Luce e illuminazione -Impianti di illuminazione esterna - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso".
E. REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI
E.1 Strutture commerciali
E.2 Strutture ricettive
E.3 Strutture per l'agriturismo
LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
E.4 Impianti di distribuzione del carburante
E.5 Sale cinematografiche
E.6 Scuole e servizi educativi
DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
E.7 Associazioni di promozione sociale
E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande
DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore).



DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004.
ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari") .
E.9 Impianti sportivi
DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005.
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva).
DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio) .
E.10 Strutture Termali
E.11 Strutture Sanitarie
DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie).
DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie).
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private).
E.12 Strutture veterinarie



PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Art.5. Lo Sportello Unico per l'Edilizia S.U.E

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia S.U.E, disciplinato dall'art. 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è l'ufficio che, tramite le proprie strutture organizzative, cura tutti i rapporti fra il privato, il Comune e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di altri titoli abilitativi. Lo S.U.E. costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso; esso fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, accoglie le istanze per gli interventi riguardanti le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e le manutenzioni degli immobili, nonché l'esecuzione di opere interne agli edifici.

2. Lo sportello unico per l'edilizia provvede in particolare:

- a) All'acquisizione delle domande per il rilascio dei permessi di costruire, delle segnalazioni certificate di inizio attività, delle segnalazioni certificate di agibilità, delle comunicazioni di inizio lavori asseverata e la comunicazione inizio lavori e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
- b) All'informativa sulle materie di cui al punto precedente e all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti per l'accesso ai documenti;
- c) Al rilascio dei permessi di costruire, al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e ai certificati di destinazione urbanistica;

3. 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 della denuncia.

4. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, il S.U.E., acquisisce i pareri dall'A.S.L. e dai VV.FF. Nei casi in cui non possono essere sostituiti da autocertificazione, previa presentazione della documentazione da parte del privato o del pubblico, acquisisce pareri e nulla osta di tutti gli Enti preposti in funzione del singolo intervento urbanistico-edilizio. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i., i seguenti atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio: pareri delle autorità competenti in tema di assetti e vincoli idrogeologici assenti in materia di servitù e ogni altro parere necessario.

Art.6. Lo Sportello Unico per le attività produttive SUAP

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è l'ufficio competente per l'amministrazione comunale a curare 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 autorizzazione, quando l'intervento stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. n. 160 del 2010 e s.m.i. e sempre che le stesse riguardino attività esistenti o, nel caso di nuove edificazioni o interventi su manufatti esistenti, che sia contemporaneamente richiesto l'esercizio di attività rientranti nel predetto elenco. Quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. n. 160 del 2010 e s.m.i., lo Sportello Unico per le Attività Produttive provvede in particolare, secondo il regolamento del medesimo sportello:

- a) All'acquisizione delle autorizzazioni e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia; tutte le domande o le denunce dovranno comunque essere redatte sull'apposita modulistica e nel rispetto delle prescrizioni del presente regolamento;
- b) A fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente;
- c) All'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi;
- d) 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 della denuncia.

2. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. n. 160 del 2010 e s.m.i. lo sportello unico per le attività produttive acquisisce direttamente i pareri A.S.L., VV.F. o altri Enti nei casi in cui non possono essere sostituiti da autocertificazione.

3. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. n. 160 del 2010 e s.m.i. lo sportello unico per le attività produttive acquisisce direttamente, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i., tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Art.7. La Commissione Locale per il Paesaggio

1. Il Comune istituisce la Commissione Locale per il Paesaggio (di seguito CLP), ai sensi dell'art. 148 del vigente D. Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", di seguito denominato "Codice", quale organo consultivo, con competenze tecniche e scientifiche. La Commissione è incaricata di esprimere i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni in materia di beni ambientali, delegate ai Comuni dalla Regione Campania con le Leggi Regionali n. 54 del 29/05/1980 e n.65 dell'1/09/1981, secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 10 del 23/02/1982, per l'attuazione di quanto disposto dalla Parte Terza del "Codice", nonché dalle vigenti norme recate dagli strumenti di pianificazione territoriale statali, regionali e provinciali, ai fini della tutela paesaggistica.

2. La Commissione svolge un'attività consultiva, mediante l'espressione di pareri preventivi, da rendere per interventi proposti in aree vincolate ope legis, ex art. 142 del Codice, nell'ambito della procedura sia essa ordinaria o semplificata, rispettivamente, ex art. 146 del Codice e D.P.R. 9 luglio 2010 n. 139, volta al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica. L'espressione di tali pareri riveste carattere obbligatorio, così come previsto dall'allegato alla L.R. n. 10/1982, per il legittimo esercizio della funzione amministrativa così come sub-delegate ai Comuni dalla Regione, ai sensi della L.R. n.54/1980 e n. 65/1981. La Commissione può essere chiamata a



fornire qualificata consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici.

3. La Commissione esprime i propri pareri prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento oggetto di valutazione con i principi, gli indirizzi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici e/o a valenza paesaggistica vigenti, nell'ottica della tutela complessiva, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, ove esistenti.

4. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da: il Responsabile del Procedimento Ambientale, che ne assume la carica di Presidente e cinque membri esperti in materia di Beni ambientali, Storia dell'Arte, Discipline Agricolo-forestali e Naturalistiche, Discipline di Arti figurative, Storiche e Pittoriche, Discipline di Legislazione dei Beni Culturali. Gli esperti, non dipendenti né amministratori del Comune, sono eletti dal Consiglio Comunale secondo le norme regionali vigenti e durano in carica tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Art.8. Funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio

1. La Commissione Locale per il Paesaggio, previa convocazione del Responsabile del Settore Tecnico, si riunisce per l'espressione dei pareri rientranti nelle sue competenze. Le adunanze della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando intervengono almeno tre dei componenti esperti. I membri della CLP che senza giustificato motivo rimangano assenti per più di tre sedute consecutive su certificazione del Presidente decadono dalla carica. Tale decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni dalla carica.

2. La convocazione dei componenti la Commissione dovrà essere fatta dal Responsabile del Servizio Tecnico con avviso scritto, recapitato almeno tre giorni lavorativi prima della data stabilita per la seduta. Sono ammessi termini abbreviati nei casi di urgenza. I pareri della CLP sono resi a maggioranza semplice dei presenti, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'Ufficio Tecnico Comunale attraverso apposita verbale.

3. Il Responsabile del Procedimento Ambientale cura la redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia, l'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo del Comune e rimesse dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente all'eventuale esame della Commissione.

4. I verbali delle adunanze della Commissione Locale per il Paesaggio devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la data, i nominativi dei presenti, le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti. Eventuali valutazioni contrarie al parere preso a maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta. Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della Commissione Locale per il Paesaggio che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative. Della osservanza di questa prescrizione va presa nota nel verbale.



Art.9. La Conferenza dei Servizi

1. La conferenza dei servizi a scopi istruttori o decisorii, è indetta e condotta secondo le modalità e con gli esiti disposti agli artt. 14 e seguenti della legge 241/90.

TITOLO II

ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art.10. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo valgono i disposti della Legge n. 241/90 e s.m.i., "Nuove norme sul procedimento amministrativo", a cui si rimanda. La richiesta di annullamento in autotutela di un titolo abilitativo, rilasciato o formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo di 18 mesi dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo, come stabilito dall'art. 21-nonies della citata Legge 241/90 e s.m.i.

2. La visione dei Permessi di costruire rilasciati e/o delle SCIA presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, è disciplinata dalle specifiche norme sull'accesso agli atti amministrativi. E' possibile chiedere al Responsabile della struttura organizzativa a cui fa capo il procedimento (SUE e SUAP), entro dodici mesi dal rilascio del Permesso ovvero della presentazione della SCIA o della CILA, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del titolo. Le richieste devono essere circostanziate. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame ed agli altri soggetti interessati, nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241/90 e s. m. e i. Entro 30 giorni il responsabile del procedimento sottopone al Responsabile del Servizio una apposita relazione esplicitando: l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati, la possibilità di sanare i vizi riscontrati, l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del titolo abilitativo, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica. Il Responsabile del Servizio, nei successivi quindici giorni, in base alle risultanze del riesame di cui sopra, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni. Trascorso il termine assegnato per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Responsabile del Servizio assume, entro quindici giorni, le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

3. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia



durevole può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge. La revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti. Se la revoca comporta pregiudizi in danno dei soggetti direttamente interessati, l'amministrazione ha l'obbligo di provvedere al loro indennizzo.

4. Il Permesso di Costruire è irrevocabile, ai sensi dell'art.11, c.2, del DPR 380/01 e s.m.i., ma può essere oggetto di annullamento, qualora adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza. La SCIA o la CILA presentata ed assentita in violazione di legge può essere oggetto di provvedimenti sospensori ed inibitori assunti in sede di autotutela.

5. Restano ferme le prerogative di annullamento della Regione ai sensi dell'art.39 del DPR 380/01 e s.m.i., da assumere entro 10 anni dalla formazione di atti d'assenso, anche implicito, di interventi edilizi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente.

Art.11. Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) attesta la destinazione urbanistica di un terreno secondo le norme vigenti dello strumento urbanistico alla data del rilascio dello stesso. Esso ha la validità di un anno dalla sua emissione. Il certificato contiene altresì l'indicazione dei vincoli gravanti sull'area aventi incidenza ai fini della realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi ammessi. Le disposizioni relative ai contenuti e alle modalità di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica sono disciplinate dall'art. 30, commi 2, 3, 4 e 4-bis, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i .

2. La richiesta del rilascio del C.D.U., è inoltrata allo S.U.E. corredata di marca da bollo (non se ad uso successione), utilizzando il modello presente nella sezione modulistica, accessibile dalla pagina principale del sito istituzionale. L'istanza deve contenere la precisa indicazione degli estremi catastali dei terreni oggetto della richiesta (n. foglio; n. mappale o particella); l'estratto di mappa rilasciato dall'U.T.E. (Catasto) con evidenziati i mappali oggetto della richiesta, e la ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.

Art.12. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. La proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori assentiti con Permesso di costruire è disciplinata dall'art. 15, co 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. La proroga può essere richiesta per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare, o per causa di iniziative della civica amministrazione. La richiesta di proroga è inoltrata al S.U.E., la stessa deve essere corredata dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria, del rilievo fotografico e dalla relazione a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, attestante lo stato dei lavori e la consistenza delle opere ancora da realizzare. Il rinnovo del permesso di costruire presuppone la sopravvenuta inefficacia dell'originario titolo abilitativo edilizio, per esempio quando non è stato possibile iniziare i lavori entro l'anno dal rilascio del provvedimento e non sia stata richiesta prima della scadenza la proroga; il rinnovo costituisce pertanto, a tutti gli effetti, un nuovo permesso di costruire. L'Ufficio procede all'istruttoria valutando la possibilità di concedere il rinnovo, alla luce di eventuali norme sopravvenute, vigenti al momento del rilascio del nuovo provvedimento. In caso di esito favorevole può essere chiesto un conguaglio del contributo concessorio a seguito di sopravvenuti adeguamenti delle relative tariffe.



2. Non è prevista la proroga di ultimazione dei lavori oggetto di S.C.I.A., il Testo Unico prevede che la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. Per la C.I.L.A non è prevista a livello nazionale un termine di conclusione delle opere.

Art.13. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. La disciplina relativa alla sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità per motivi di igiene è contenuta nell'art. 26 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art.14. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. L'avente titolo prima del rilascio del PdC o all'atto della presentazione della SCIA alternativa al PdC è tenuto a corrispondere, ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380 art. 16, un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US), nonché commisurato al costo di costruzione (CC), fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui agli articoli successivi. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per gli interventi, anche se senza opere edilizie, che determinano un aumento del carico urbanistico. Il carico urbanistico è l'effetto prodotto dall'intervento in termini di domanda di opere pubbliche in dipendenza del numero di abitanti insediati o di utenti in un determinato contesto. L'entità degli oneri di urbanizzazione in relazione ai diversi interventi si determina in base alle specificazioni e alle tabelle all'uopo approvate con apposita delibera di giunta e/o determinata del responsabile, le modalità di calcolo e di pagamento, le eventuali agevolazioni sono disposte nei documenti pubblicati nel portale del SUE.

2. Ai sensi dell'art. 17 comma 3 del DPR 380/2001 il contributo di costruzione non è dovuto per:

- a) 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 regionale n.9 maggio 1975, n. 153;
- b) Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) Per 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 artistico-storica e ambientale.

Art.15. Pareri preventivi

1. E' facoltà dei soggetti interessati chiedere al SUE un parere preventivo inerente interventi edilizi e urbanistici oggetto di successivi provvedimenti, seguendo le istruzioni pubblicati nel



portale del SUE. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), esaminata la documentazione, la sottopone alla Commissione Locale per il paesaggio per il parere di competenza. La struttura competente emette il parere entro 60 giorni dalla richiesta. Tale termine può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richieda ulteriore documentazione utile per la formulazione del parere stesso. Qualora il soggetto richiedente non presenti tutta la necessaria documentazione entro il termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento della richiesta di integrazione, la pratica è archiviata d'ufficio.

Art.16. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Fermo restando il potere del Sindaco nell'adozione delle ordinanze contingibili e urgenti nei casi e con le modalità previsti dal D. Lgs. n. 267/2000, il Settore comunale competente adotta i provvedimenti finalizzati a prevenire ed eliminare situazioni di pericolo grave per l'incolumità dei cittadini. Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione delle ordinanze di cui alla lettera precedente, contingibili ed urgenti, limitatamente alle opere atte ad eliminare il pericolo. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato.

2. Il proprietario deve darne immediata segnalazione allo S.U.E., attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo, allegando idonea e comprovata documentazione fotografica. Deve altresì, presentare entro sessanta giorni dalla data della segnalazione, idoneo titolo edilizio per le opere finalizzate alla rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi. Qualora, in seguito a verifica da parte dell'amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e di pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si assume il rischio di dover demolire quanto realizzato, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.

Art.17. Trasparenza del procedimento edilizio

1. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono normati dalle Leggi 241/1990 e 190/2012 e s.m.i., e dai Decreti Legislativi 33/2013 e 126/2016 e s.m.i.. In particolare il Comune rende accessibili sul proprio sito internet (www.comune.ailano.ce.it):

- a) Modulistica per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare;
- b) Le circolari, le disposizioni, le determinazioni e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina nonché l'elenco completo della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure;
- c) L'elenco dei procedimenti riguardanti le richieste di formazione di titolo abilitativo;
- d) L'elenco delle autorizzazioni paesaggistiche presentate;
- e) I nominativi del Responsabile del Procedimento e del Dirigente cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento;
- f) L'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti.



Art.18. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Il Comune di Ailano assume il principio, richiamato dalla L.R. 16/2004 e s.m.i., per il quale le attività di governo del territorio sono caratterizzate dalla pubblicità e trasparenza delle attività pianificatorie, nonché dalla partecipazione diffusa dei Cittadini e loro associazioni ai processi decisionali. I processi di partecipazione nell'iter di definizione degli strumenti di governo del territorio (Puc e Pua) e relative valutazioni ambientali strategiche (VAS), sono attivati nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti e secondo le forme e modalità più consone ai contenuti di ciascun atto.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.19. Comunicazioni di inizio e differimento lavori

1. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune e deve avvenire nei tempi e con le modalità disposte per ciascun tipo di titolo abilitativo. L'eventuale interruzione dei lavori deve essere comunicata al Comune e deve essere accompagnata da una relazione sullo stato dei lavori stessi sottoscritta dal richiedente il titolo abilitativo, dal Direttore dei Lavori e dall'esecutore degli stessi. In caso di interruzione dei lavori si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, e si dovranno osservare tutte le cautele a tutela della sicurezza, dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In caso di inosservanza, il Comune emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati. Decorso il termine di validità del titolo edilizio, il completamento delle opere interrotte è subordinato alla presentazione di un nuovo titolo edilizio.

2. In caso di variazione del proprietario, del committente, gli interessati devono tempestivamente comunicare l'avvenuto trasferimento della proprietà o della legittimazione ad effettuare i lavori, chiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato, dare comunicazione dell'intervenuta variazione di titolarità. Tale voltura non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso. Analogamente deve essere tempestivamente comunicata al Comune la sostituzione del Direttore dei Lavori. Qualora il Direttore dei Lavori nominato venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del permesso di costruire o del titolo abilitativo autocertificato dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne tempestiva comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione della nomina di un nuovo Direttore dei Lavori al SUE o al SUAP.



Art. 20. Comunicazioni di fine lavori

1. Il termine entro il quale deve avvenire l'ultimazione dei lavori è stabilito dalla legge. Tale termine decorre dalla data di inizio dei lavori o dalla data di efficacia delle comunicazioni e delle segnalazioni. La comunicazione di fine dei lavori deve essere presentata al SUE dal titolare, congiuntamente al Direttore dei Lavori. La fine lavori dell'intervento edilizio presuppone che tutte le opere assentite siano state realizzate nella loro interezza, ivi comprese le finiture e le eventuali sistemazioni esterne, ove previste. Nel caso in cui i lavori non siano ultimati nel termine di cui sopra, dovrà essere data comunicazione di fine lavori "parziale" presentando una relazione corredata da documentazione fotografica a firma del proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'esecutore degli stessi, sullo stato dei lavori eseguiti alla data della predetta comunicazione.

2. Per i lavori non ultimati dovrà essere richiesto nuovo titolo abilitativo secondo le modalità vigenti di legge. La proroga può essere richiesta solo per i casi previsti dalla legge e la relativa istanza deve essere presentata prima della scadenza del titolo edilizio. **Art. 21. Occupazione suolo pubblico**

1. Per la disciplina relativa all'occupazione di suolo pubblico si rimanda allo specifico regolamento.

Art. 22. Comunicazioni avvio delle opere relative a bonifica

1. Qualsiasi attività di bonifica del suolo, sottosuolo o di manufatti edilizi esistenti deve avvenire nel rispetto della specifica normativa vigente, in particolare del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.; nel caso in cui il titolo edilizio riguardi un sito oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve avvenire in conformità a quanto prescritto nei relativi provvedimenti di approvazione di progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi di rischio.

2. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione all'Ufficio Protezione Civile della Prefettura che avvia, con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici ed adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la salvaguardia e l'assistenza della popolazione. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'ufficio comunale ambiente, competente per le bonifiche.

3. Ciascun proprietario di strutture a qualunque uso destinate, in fase di manutenzione, ristrutturazione o demolizione della proprietà ha l'obbligo, preventivamente all'esecuzione dei lavori, di verificare la presenza o assenza di materiali contenenti amianto mediante accertamento diretto o mediante analisi. In caso di presenza di tali manufatti il proprietario può provvedere alla relativa rimozione, rispettando le modalità prescritte dalla normativa vigente, o decidere, ove ne ricorrano le condizioni (materiali integri non soggetti a danneggiamento), di mantenere il manufatto in loco, in tal caso ha l'obbligo, prima di procedere con i lavori, di presentare la scheda di autonotifica al Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L.

4. Nei cantieri interessati sia da lavori edili sia da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori. Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni, non dovranno essere



sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni, se non previo parere dell'ufficio ambiente competente.

Art. 23. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

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. I cantieri e le costruzioni provvisorie installate al loro interno devono essere allestiti nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

2. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale. In cantiere deve essere tenuto a disposizione delle competenti Autorità esercenti potere di controllo, in originale o in copia conforme, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori. In cantiere deve essere tenuta a disposizione delle competenti autorità esercenti il potere di controllo, in originale o in copia conforme, l'autorizzazione per attività rumorosa temporanea. In cantiere deve altresì essere conservata la documentazione di cui agli articoli 65 commi 3 e 4 e 66 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, tenuta ed aggiornata con le modalità di cui all'art. 66 dello stesso Decreto Presidenziale.

3. Fatto salvo quanto precedentemente riportato, l'inosservanza alle disposizioni di cui sopra comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione della sanzione di cui al successivo art. 108, qualora non si tratti di violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni di legge.

Art. 24. Punti fissi di linea e di livello

1. Quando l'intervento riguardi nuove costruzioni, ampliamenti, sostituzioni edilizie, o le sole ristrutturazioni edilizie comportanti la totale demolizione e ricostruzione di fabbricati, ovvero la ricostruzione e il ripristino di edifici crollati o demoliti, il Direttore dei Lavori deve procedere, prima dell'inizio dei lavori, a fissare sul posto non meno di quattro capisaldi plano/alteometrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso cui riferire la costruzione progettata e deve inoltrare allo S.U.E. una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dei lavori, su cui sono individuati i capisaldi plano/alteometrici.

Art. 25. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Il soggetto che intende eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico, deve, prima di dar corso ai lavori, recingere provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della Strada. Quando la recinzione del cantiere comporti anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza, con la "circolazione" così come definita dall'art. 3 del D. Lgs. n. 285/1992 e se necessario individuando idonei percorsi alternativi. I cantieri stradali sono comunque regolamentati dal sovraordinato Decreto Ministeriale Infrastrutture e Trasporti del 10.07.2002.

2. La recinzione deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno 200 cm; salvo diverso obbligo normativo, le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno; qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere opportunamente protetti ed evidenziati per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse rifrangenti e muniti di segnali luminosi a luce rossa, che devono rimanere accesi nelle ore notturne ed in condizioni di insufficiente luminosità.

3. Le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessato dal progetto e presente nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze. I ponteggi e le recinzioni di cantiere devono essere progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'occlusione delle pubbliche visuali, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo. Le modifiche al tracciato del flusso pedonale devono essere ridotte al minimo o devono essere concordati con gli uffici della Polizia Municipale, la posa di sistemi che garantiscano la percorribilità per tutti i cittadini in sicurezza.)

4. Le pavimentazioni degli spazi pubblici interessati da lavori o cantieri devono essere mantenute e ripristinate con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente.

5. L'area esterna alla recinzione deve essere mantenuta libera da materiali e rifiuti per tutta la durata dei lavori, eccezion fatta per il tempo strettamente necessario al carico e allo scarico se questi non sono possibili in aree predisposte all'interno del cantiere stesso. I mezzi e le modalità di lavoro utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; pertanto, è assolutamente proibito il lavaggio di detti mezzi su aree pubbliche. In ogni caso dovranno essere prese tutte le precauzioni necessarie per evitare inquinamento o contaminazione. Inoltre, i mezzi adoperati dovranno essere tali da evitare che il materiale si sparga durante il trasporto.

6. Qualora si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento. Durante le lavorazioni di cantiere dovranno essere utilizzati idonei strumenti per lo scarico dei materiali e adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare il sollevamento di polveri; in ogni caso i fronti dei ponteggi verso strada o altre proprietà pubbliche o private vanno chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo, provvisti di opportune difese di trattenuta.

7. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni completamente ripristinate.

8. 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. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni; può altresì autorizzare, con modalità da convenirsi caso per caso, l'utilizzo di recinzioni e ponteggi di cantiere per affissioni di messaggi pubblicitari.



Art. 26. Cartelli di cantiere

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere edilizie, deve essere affisso, in posizione ben visibile da spazi d'accesso pubblico, un cartello indicatore chiaramente leggibile, realizzato in materiale resistente, contenente i seguenti dati:

- a) Oggetto dell'intervento;
- b) Localizzazione dell'intervento;
- c) Data e numero e/o protocollo del permesso di costruire o della pratica edilizia;
- d) Data di inizio dei lavori;
- e) Termine di ultimazione dei lavori;
- f) Nome e recapito del titolare del permesso, o della pratica edilizia;
- g) Nome, recapito e qualifica del progettista, e del/dei direttore/i di lavori;
- h) Nome, recapito e qualifica del progettista delle strutture, del progettista degli impianti, del coordinatore per la sicurezza nel corso dell'esecuzione dei lavori;
- i) Ragione sociale e recapito della ditta esecutrice dei lavori e dei sub appaltatori.

2. Nel caso di lavori pubblici sono fissate dalla Circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 1729/UL del 1 giugno 1990 e stabilite nelle dimensioni minime di 1 mt. di base x 2 mt. di altezza. Il cartello indicatore non è obbligatorio nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria relativa a sole opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari.

Art. 27. Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata al fine di garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno, a cura e spese del soggetto titolare dell'atto abilitativo a costruire.

2. Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano movimentati, con le dovute precauzioni per evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. Il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi, anche se di modestissima quantità, deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge.

Art. 28. Misure di cantiere e disciplina delle tolleranze

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, e fatti sempre salvi i diritti di terzi, sono ammesse le tolleranze di costruzione, previste dal D.P.R. 380/2001, relative ai parametri e ai limiti ivi espressamente indicati, rispetto alle misure nominali planimetriche ed altimetriche di progetto. Qualora gli elaborati grafici depositati in atti non riportino le misure analitiche, al fine di verificare l'applicabilità del presente articolo, lo scostamento viene calcolato sulla base della lettura grafica riguardante i soli elaborati progettuali redatti in scala 1:50 o 1:100.



Art. 29. Sicurezza e controllo nei cantieri

1. Il committente delle opere si impegna a garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D. Lgs. 9/4/2008 n. 81 e s.m.i., a verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi, garantendo il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative, prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi, adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 30. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

1. Qualora, nella preparazione del cantiere e durante i lavori si evidenziasse ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, questi devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Contestualmente, entro il quinto giorno dal ritrovamento, ne deve essere data comunicazione allo S.U.E. che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio. I lavori - per la parte interessata - devono essere immediatamente sospesi avendo cura di lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 31. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

2. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione delle opere comporti la manomissione del suolo o sottosuolo pubblico, o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, ad ultimazione dell'intervento, e nel corso delle lavorazioni di ripristino relative alle aree pubbliche, deve garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. Qualora le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, il Comando di Polizia Municipale ne sanzionerà la negligenza, ne ordinerà l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che comunicherà all'ufficio competente di procedere all'escussione della cauzione ed all'esecuzione in danno dell'operatore. Sono fatte salve ulteriori ed eventuali contestazioni di competenza della Polizia Municipale.



TITOLO IV

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Art. 32. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:

- a) Resistenza meccanica e stabilità;
- b) Sicurezza in caso di incendio;
- c) Tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
- d) Sicurezza nell'impiego;
- e) Protezione contro il rumore;
- f) Risparmio energetico isolamento termico;
- g) Facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- h) Eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Tutti gli interventi devono inoltre, relazionarsi e confrontarsi con il contesto paesistico all'interno del quale ricadono, così come individuato e definito dal piano paesistico. Tale confronto avviene sulla base delle relazioni intercorrenti tra l'intervento, l'unità di paesaggio nella quale ricade, gli elementi e le caratteristiche generali del contesto. Le scelte progettuali devono inserire l'intervento in modo coerente rispetto agli elementi e agli ambiti paesistici sopra evidenziati, nel rispetto dell'autonomia compositiva e costruttiva. Tutte le scelte devono in ogni caso garantire che gli interventi non eccedano e non sovrastino i caratteri prevalenti riscontrati nel contesto.

3. Negli interventi sugli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale devono essere conservati e, per quanto possibile o compatibile, valorizzati tutti gli elementi architettonici originali. Gli ampliamenti, laddove consentiti, non devono compromettere la leggibilità degli elementi sopra indicati.

Art. 33. Requisiti prestazionali degli edifici

1. In conformità al Regolamento UE n. 305/2011 (Allegato I), le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i presenti requisiti di base delle opere di costruzione per una durata di servizio



economicamente adeguata. A tal fine devono essere conseguiti i seguenti requisiti prestazionali fondamentali:

- a) Resistenza meccanica e stabilità: le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che i carichi cui possono essere sottoposti durante la realizzazione e l'uso non provochino il crollo, totale o parziale, della costruzione, gravi ed inammissibili deformazioni, danni ad altre parti delle opere di costruzione, o a impianti principali o accessori, in seguito a una grave deformazione degli elementi portanti, danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati;
- b) Sicurezza in caso di incendio: le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che, in caso di incendio la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato, la generazione e la propagazione del fuoco e del fumo al loro interno siano limitate, la propagazione del fuoco a opere di costruzione vicine sia limitata, gli occupanti possano abbandonare le opere di costruzione o essere soccorsi in altro modo, si tenga conto della sicurezza delle squadre di soccorso.
- c) Igiene, salute e ambiente: le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in conformità a quanto previsto dal PUC in modo da non rappresentare, durante il loro intero ciclo di vita, una minaccia per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini e da non esercitare un impatto eccessivo, per tutto il loro ciclo di vita, sulla qualità dell'ambiente o sul clima, durante la loro costruzione, uso e demolizione, in particolare a causa sviluppo di gas tossici, di emissione di sostanze pericolose, di composti organici volatili (VOC), di gas a effetto serra o particolato pericoloso nell'aria interna o esterna, di emissioni di radiazioni pericolose, di dispersione di sostanze pericolose nelle falde acquifere, nelle acque marine, nelle acque di superficie o nel suolo, di dispersione di sostanze pericolose o di sostanze aventi un impatto negativo sull'acqua potabile, di scarico scorretto di acque reflue, emissione di gas di combustione o scorretta eliminazione di rifiuti solidi o liquidi, di umidità in parti o sulle superfici delle opere di costruzione.
- d) Sicurezza e accessibilità nell'uso: le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il loro funzionamento o uso non comporti rischi inaccettabili di incidenti o danni, come scivolamenti, cadute, collisioni, ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni o furti. In particolare, le opere di costruzione devono essere progettate e realizzate tenendo conto dell'accessibilità e dell'utilizzo da parte di persone disabili.
- e) Protezione contro il rumore: le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro, secondo quanto indicato nel piano di zonizzazione acustica approvato dal Comune.
- f) Risparmio energetico e ritenzione del calore: le opere di costruzione e i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e aerazione devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia richiesto durante l'uso sia moderato, tenuto conto degli occupanti e delle condizioni climatiche. Le opere di costruzione devono inoltre essere efficienti sotto il profilo energetico e durante la loro costruzione e demolizione deve essere utilizzata quanta meno energia possibile.



- g) Uso sostenibile delle risorse naturali: le opere di costruzione devono essere concepite, realizzate e demolite in modo che l'uso delle risorse naturali sia sostenibile e garantisca il riutilizzo o la riciclabilità delle opere di costruzione, dei loro materiali e delle loro parti dopo la demolizione, la durabilità delle opere di costruzione, l'uso di materie prime e secondarie ecologicamente compatibili. I requisiti prestazionali in precedenza elencati s'intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali.

Art. 34. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici

1. Per l'edificato storico dei centri storici e per l'edificato sottoposto a tutela ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/04 devono considerarsi valide le deroghe di cui alle norme sovraordinate di settore. In linea generale dovranno essere evitate modifiche agli elementi strutturali di facciata e di orizzontamento, nonché agli elementi tipologici e di finitura che contraddistinguono l'edificato storico (vani scala, finestre e porte, nicchie e vani di passaggio tra ambienti, intonaci, pavimenti, rivestimenti storici) a meno di comprovate esigenze conservative o di miglioramento sismico) e previo parere/autorizzazione dell'Ente competente in materia di tutela in materia di tutela per quanto previsto dalle norme sovraordinate e dal PUC.

Art. 35. Misure di prevenzione del rischio 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 creare 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. 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, 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. 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.

3. 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.

Art. 36. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Ai fini del presente articolo è definita altezza interna di un locale ad uso abitativo e commerciale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri (m) sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sotto tavolato o sotto solaio". Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si determina calcolando l'altezza media ponderata.

2. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e regionali e, per quanto in esse specificamente disposto, dal presente regolamento edilizio comunali. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad uso produttivo è fissata dalle vigenti leggi statali e regionali. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali e regionali nei casi di ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie, nei casi di interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa, interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie, sono assimilati a tale fattispecie gli immobili ricadenti in aree con vincolo paesaggistico-ambientale.

3. Ferme restando le prescrizioni di cui sopra, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.

4. 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:

- a) categoria A1 che 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) 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;

5. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si articolano in tre categorie:



- a) categoria S1 che comprende: i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro;
- b) categoria S2 che comprende: scale che colleghino più di due piani, corridoi e disimpegni comunicanti quando superino i 12 mq di superficie o gli 8 ml 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) categoria S3 che 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.

I locali non espressamente elencati vengono classificati dall'Ufficio comunale preposto per analogia.

6. Negli edifici le caratteristiche dei locali debbono osservare le seguenti prescrizioni:
 - a) Altezza minima interna utile. nei locali di categoria A1 di nuova costruzione non deve essere inferiore a 2,70 m, nel caso di soffitti inclinati o misti o di sottotetti tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali; nei locali di categoria A2 di nuova realizzazione non deve essere inferiore a 3,50 m; per i locali di categoria A2 preesistenti si ammette un'altezza netta pari a 2,70 m, ridotta a m 2,50 limitatamente ad immobili ricadenti nel centro storico; nei locali classificati S1, S2 e S3 non deve essere inferiore a 2,30 m, con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m. 2,20.
 - b) superfici minime e caratteristiche: tutti i locali di categoria A1 devono avere una superficie non inferiore a mq 9; i locali adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; i locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una superficie minima pari a mq 14, con pareti di lunghezza non inferiore a ml 2,10; le cucine devono avere una superficie non inferiore a mq 7, con il lato minore non più corto di ml 2,00; i locali di categoria A2 di nuova realizzazione, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere superfici inferiori a mq 30;
 - c) i locali di categoria S devono avere dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici; tutti i locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza minima di ml 1,50 realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;

Art. 37. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento in edilizia, nonché le semplici manutenzioni in copertura o installazioni di impianti tecnici, telematici, fotovoltaici, devono essere eseguiti in modo tale da eliminare il rischio di caduta dall'alto mediante un dispositivo di ancoraggio permanente e sicuro per i lavoratori che operano sul tetto. Le coperture piane o a falda inclinata poste ad altezza superiore a due metri rispetto ad un piano stabile devono essere dotate di dispositivi fissi e permanenti a norma UNI EN 795.

2. La copertura deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per gli addetti a tali lavori



e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso. Il datore di lavoro, in relazione al tipo di attrezzature adottate, deve individuare le misure atte a minimizzare i rischi da esse derivati per i lavoratori, prevedendo, ove necessario, l'installazione di dispositivi di protezione contro le cadute. Detti dispositivi devono presentare una configurazione ed una resistenza tali da evitare o da arrestare le cadute da luoghi di lavoro in quota e da prevenire, per quanto possibile, eventuali lesioni dei lavoratori. I dispositivi di protezione collettiva contro le cadute possono presentare interruzioni soltanto nei punti in cui siano presenti scale a pioli o a gradini.

3. Nei lavori in quota, qualora non siano state adottate misure di protezione collettiva, è necessario che i lavoratori utilizzino sistemi di protezione idonei per l'uso specifico composti da diversi elementi, non necessariamente presenti contemporaneamente, tra i quali: assorbitori di energia; connettori; dispositivi di ancoraggio; cordini; dispositivi retrattili; guide o linee vita flessibili; guide o linee vita rigide; imbracature. Il sistema di protezione deve essere assicurato, direttamente o mediante connettore lungo una guida o linea vita, a parti stabili delle opere fisse o provvisorie.

Art. 38. Strade

1. Nelle norme tecniche di attuazione del P.U.C. è indicato il sistema della mobilità stradale con le relative classificazioni e fasce di rispetto di cui al D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.,.

Art. 39. Portici

1. Le norme che disciplinano gli spazi e luoghi pubblici sono estese agli spazi e luoghi privati soggetti a servitù di uso pubblico e aperti al pubblico, compresi i portici. I portici soggetti a servitù di uso pubblico e aperti al pubblico devono essere estesi a tutto il fronte strada dell'edificio, con un arretramento non inferiore a quattro metri. I portici ed ogni altro simile accessorio o pertinenza degli edifici, devono, a cura dei proprietari e degli inquilini, essere mantenuti in stato di nettezza.

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

Art.40. Piste Ciclabili

1. Gli itinerari ciclabili si identificano con i percorsi stradali utilizzabili dai ciclisti, sia in sede riservata (pista ciclabile in sede propria o su corsia riservata), sia in sede ad uso promiscuo con i pedoni (percorso pedonale e ciclabile) o con veicoli a motore (su carreggiata stradale). La realizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili deve rispondere agli obiettivi fondamentali di sicurezza e di sostenibilità ambientale della mobilità. Tenuto conto degli ingombri dei ciclisti e dei velocipedi, nonché dello spazio per l'equilibrio e di un opportuno franco laterale libero da ostacoli, la larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.



2. Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m, purché per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e a condizione che sia opportunamente segnalata. Le larghezze specificate rappresentano i minimi inderogabili per le piste sulle quali è prevista la circolazione solo di velocipedi a due ruote. Per le piste sulle quali è ammessa la circolazione di velocipedi a tre o più ruote, le suddette dimensioni devono essere opportunamente adeguate tenendo conto dei limiti dimensionali dei velocipedi fissati dall'articolo 50 del D. Lgs 30.4.1992, n. 285. La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore non deve essere inferiore a 0,50 m.

Art.41. Aree Parcheggio

1. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato di superficie netta per ogni dieci metri cubi del volume lordo delle costruzioni, escludendo i volumi delle parti comuni, dei parcheggi stessi qualora costituenti volumi, e dei magazzini.

2. Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone omogenee B del P.U.C., se non altrimenti disposto, la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta a metà per la quota relativa al volume lordo preesistente, mentre va rispettata per intero per la parte di volume lordo eccedente. Negli edifici è ammessa l'utilizzazione della superficie coperta per la realizzazione di parcheggi collettivi o di box singoli. In tal caso la superficie massima consentita non supera i 25 mq per ogni alloggio. Un parcheggio si considera aperto all'uso pubblico quando chiunque possa accedervi indipendentemente dalla sua proprietà, gestione o delimitazione mediante sbarra di accesso. In ogni area, sia essa pubblica che privata ma aperta all'uso pubblico, destinata dal P.U.C. o prevista in progetto come parcheggio, va organizzata e ottimizzata la funzione di parcheggio in considerazione della sua geometria, che inciderà sulla disposizione degli stalli ferme restando le dimensioni regolamentari del posto auto. Ai fini della progettazione, specifica attenzione deve essere rivolta all'ingresso e all'uscita dell'area nonché alla sagoma delle corsie e ai sensi di marcia interni.

3. Gli stalli devono essere delimitati con segnaletica orizzontale; la profondità della fascia stradale da loro occupata è di m 2,00 per la sosta longitudinale; di m 4,80 per la sosta inclinata a 45°; di m 5,00 per quella perpendicolare al bordo della carreggiata. La larghezza del singolo stallo è di m 2,00 (eccezionalmente di m 1,80 per la sola sosta longitudinale); di m 2,30 per la sosta trasversale; la lunghezza è di m 5,00. L'utente è tenuto a parcheggiare regolarmente l'autoveicolo negli appositi spazi delimitati dalle strisce ed a rispettare la segnaletica interna al parcheggio ivi compresi gli spazi di sosta destinati ai portatori di handicap.

4. *1.Parcheggi pertinenziali* (art.9 L. n. 122/89; art.17 comma 90 L. n. 127 /1997; art.6. L.R. n. 19/2001). La realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliari nel sottosuolo del lotto su cui insistono i fabbricati, al pianterreno di essi o in aree esterne libere, se conformi alle presenti norme, è soggetta a Permesso di costruire non oneroso. I parcheggi realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. In caso contrario l'atto di cessione è nullo. Detti parcheggi devono essere legati agli immobili da apposito "atto di asservimento", regolarmente registrato, che costituisca il vincolo pertinenziale determinante l'inalienabilità dei



realizzandi posti auto e/o box separatamente dalle singole unità immobiliari. Tale vincolo è individuato, anche ai fini dell'accatastamento, attribuendo agli stessi la caratteristica di pertinenza rispetto ai singoli subalterni costituenti le unità immobiliari principali. Il vincolo pertinenziale deve, inoltre, essere trascritto nella Conservatoria dei RR. II. A tale ultimo adempimento è subordinato il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Art.42. Piazze e aree pedonalizzate

1. 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. Nell'organizzazione delle piazze e aree pedonalizzate occorre:

- a) Disciplinare la relazione tra flussi/soste veicolari e spazi pedonali per garantire le condizioni di sicurezza;
- b) Favorire una frequentazione varia sicura e continua nell'arco della giornata;
- c) Interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilevanza storica, ambientale, artistica e documentale;
- d) Garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sotto-servizi impiantistici eventualmente presenti. La pavimentazione degli spazi pubblici deve essere eseguita con materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti nel rispetto della normativa vigente sul superamento delle barriere architettoniche. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio stabilisce l'impiego di materiali di pavimentazione lapidei nelle zone pedonali dei centri e nuclei storici, da selezionare tra le pietre appartenenti alla tradizione locale. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche evitando i possibili ristagni.

Art.43. Passaggi pedonali e marciapiedi

1. I passaggi pedonali e i marciapiedi costituiscono la parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni. La loro progettazione e realizzazione deve garantire:

- a) La sicurezza dei pedoni, con particolare attenzione ai tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico;
- b) La continuità della rete, inibendo anche la sosta abusiva dei veicoli;
- c) La riconoscibilità dei tracciati.

I passi pedonali devono essere arretrati di m 0,80 rispetto al ciglio esterno del marciapiedi o dal ciglio stradale nel caso di assenza del marciapiedi. Eventuali variazioni di quota necessarie per il raccordo tra il piano stradale e quello interno alla proprietà devono essere congruamente entro la dimensione dello spazio di arretramento del passo pedonale, e cioè su suolo di proprietà privata come da Codice della Strada.

2. Le strade, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di cm 8 - 15 rispetto al piano stradale. Se a raso, i percorsi pedonali devono essere protetti, delimitati rispetto alla sede stradale mediante appositi elementi di segnaletica o di arredo



urbano (colonnine, catene, paracarri e similari) e comunque chiaramente distinti dalla carreggiata.

3. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di m 1,50 compreso il cordolo di bordo ed essere dotati, negli incroci e in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e degli accessi, di appositi accorgimenti conformi alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono L'innesto sulla strada delle rampe di accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello deve essere al massimo di cm 2,5. Sono ammesse deroghe alle dimensioni di cui sopra a fronte di manifeste impossibilità di realizzazione. I materiali impiegati devono essere compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico.

Art. 44. Passi carrai ed uscite per autorimesse

1. I passi carrabili e gli ingressi veicolari in genere, ove interrompano o attraversino i marciapiedi, devono essere segnalati con pavimentazioni di forma o colori diversi, delimitati in modo da impedire l'accesso dei veicoli sui marciapiedi e posizionati in modo da garantire la sicurezza per ogni componente della mobilità.

2. L'apertura di passi carrabili sulle strade pubbliche deve essere in ogni caso soggetta ad esplicita autorizzazione da parte del dirigente competente in materia di viabilità e traffico che potrà concedere o negare l'autorizzazione valutando le condizioni di sicurezza stradale e indicando eventualmente gli interventi necessari a mantenere o ripristinare le condizioni di sicurezza per ogni componente della mobilità. Tali interventi dovranno essere realizzati a cura e a spese del soggetto richiedente l'autorizzazione all'apertura del passo carrabile. I passi carrabili, quando non compresi nel titolo abilitante per la realizzazione del fabbricato, sono soggetti ad autonoma SCIA previo esplicito assenso dell'ente proprietario della strada o dello spazio da cui vi si accede.

Art. 45. Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. Le occupazioni di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:

- a) Permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
- b) Temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

2. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico, quando comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse.

I chioschi sono manufatti rimovibili in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo, solitamente in rame o colorata, di forma regolare, con la possibilità di chiusura totale atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.

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



Codice della Strada. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito titolo edilizio abilitante, nonché le eventuali, ulteriori, autorizzazioni, nulla osta, atti d'assenso comunque denominati e necessari.

4. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati. I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente purché venga mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicap motori. 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. 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.

5. 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.

Il dehors può essere:

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

Le tipologie di cui sopra possono essere compresenti; ad es.: aperto e coperto; delimitato e coperto. Per dehors stagionale si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo inferiore ad 1 anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico. Per dehors permanente si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

Art.46. Servitù pubbliche di passaggio

1. Ai sensi dell'art. 528 del Codice Civile sono gravate da servitù pubblica di passaggio, le vie vicinali di uso pubblico - e cioè le strade private soggette a pubblico transito - e gli spiazzi, i vicoli, le corti di proprietà privata esistenti nell'agglomerato urbano e prospicienti i fronti principali delle costruzioni, o il cui uso risulta indispensabile per la pubblica fruizione di chioschi, gazebi, dehors posizionati sul suolo pubblico e privato, qualora tali beni presentino una



intrinseca idoneità all'attuazione di un pubblico interesse e l'uso avvenga ad opera di una collettività indeterminata di persone e per soddisfare esigenze di generale interesse.

2. L'assoggettamento di un'area privata a servitù di uso pubblico non comporta, per il proprietario, la perdita del diritto di proprietà del bene, del quale, infatti, può sempre chiedere la tutela giudiziaria. L'amministrazione, non essendo titolare del diritto dominicale, bensì di un mero diritto reale parziario su di un bene privato, può, su questo, esercitare unicamente le facoltà dirette a garantire ed assicurare l'uso pubblico da parte di tutti i cittadini. Essa, dunque, è legittimata a tutelare il diritto stesso: sia in via amministrativa, sia in via giurisdizionale, avvalendosi, di fronte al giudice ordinario dei mezzi ordinari a difesa del diritto di servitù e del possesso regolati dal Codice Civile (cfr. art. 823, comma 2, C.C.).

Art.47. Recinzioni

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. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e d'apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura, oltretutto 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.

3. 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.

4. 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: essere fondamentalmente destinato a recingere una determinata proprietà allo scopo di separarla dalle altre, custodirla e difendere da eventuali intrusioni; non superare l'altezza di tre metri; costituire un muro isolato, le cui facce, cioè, emergano dal suolo e siano isolate da ogni costruzione. Nelle aree agricole sono ammesse recinzioni solamente se realizzate in siepe viva, siepi morte in legno, reti metalliche o materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, in corrispondenza dei limiti di proprietà o dell'area edificata; fanno eccezione le spalle per i cancelli degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze.



Art. 48. Numerazione civica

1. Il Comune, attraverso l'ufficio competente, assegna a ogni accesso diretto di edificio il numero civico e i relativi subalterni. Il titolare riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo e a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato; lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio. I numeri civici devono essere indicati su targhe di materiale resistente, il materiale deve essere ben contestualizzato con l'edificio. Le targhe devono essere apposte, preferibilmente in alto a destra di ciascun portone o, in caso di cancello, sul pilastro destro; devono essere ben visibili e individuabili, non coperti da alberi o da altro.

Art. 49. Aree verdi

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. 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.

2. Per gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione deve essere assicurata la continuità con altre aree verdi contigue accrescendo complessivamente le potenzialità ecologiche e puntando alla realizzazione o al potenziamento dei corridoi ecologici; gli interventi devono dunque essere prioritariamente orientati all'incremento della fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate; ogni volta che è possibile, gli interventi devono garantire una superficie permeabile non inferiore all'85% della superficie complessiva. Nella progettazione dovranno essere, ove possibile, rispettati i piani originali di campagna evitando scortichi o riporti inutili.

3. Per quanto concerne la manutenzione delle superfici a verde pubblico devono essere utilizzate nel massimo rispetto, al fine di mantenere nel tempo la loro funzionalità ecologica, le loro funzioni estetico paesaggistiche, sociale, turistica, ricreativa e didattica. L'amministrazione garantisce la gestione, le manutenzioni ordinarie e straordinarie (con personale proprio o con incarichi esterni) per mantenerne la funzionalità e tutelare l'incolumità pubblica. Eventuali danneggiamenti alle aree verdi dovranno essere risarciti. Nelle aree a verde sono vietati i seguenti comportamenti e o utilizzi impropri e o non autorizzati:

- a) Manomettere, danneggiare, alterare le superfici a verde con qualsiasi azione (es. scavi, impermeabilizzazione, deposito o scarico di materiali di qualsiasi natura, versamento di sostanze dannose, uso improprio di diserbanti);
- b) Raccolta, danneggiamento, taglio e distruzione della vegetazione o anche solo parte di essa;
- c) L'asportazione di terreno dalle aree di pertinenza delle piante con variazione di quota al colletto;
- d) Il riporto nelle aree di pertinenza delle piante di terreno o altro materiale che determini l'interramento del colletto;



- e) Abbandonare rifiuti o avanzi di cibo al di fuori dei contenitori di raccolta;
- f) Danneggiare fusti, chioma, apparato radicale delle piante;
- g) Calpestare le aiuole e le aree a prato se presente divieto;
- h) Affissioni sui tronchi degli alberi e sugli arbusti, di materiale di qualsiasi genere;

4. Il Comune promuove tutte le forme di partecipazione a titolo gratuito alle attività di tutela e valorizzazione del verde da parte dei privati in forma singola o associata. La collaborazione nasce su specifica richiesta scritta dei privati, può essere sotto forma di apporto di lavoro diretto, conferimento di attrezzature materiali, realizzazione di manufatti, gestione di servizi e offerte di sostegno finanziario.

Il Comune può dare in affidamento aree a verde cioè affidare la conduzione di interventi di manutenzione di aree comunali generalmente di piccole estensione e/o la gestione di servizi ad essere collegati svolta da privati o associazioni in forma di volontariato. Concedere la sponsorizzazione di aree verdi comunali cioè affidarne la manutenzione e/o la gestione di servizi ad essere collegati e/o la realizzazione di interventi di sistemazione a verde o in materia di arredo urbano concedendo in cambio di poter apporre una o più targhe informative logotipi identificativi pubblicitari o altre forme di pubblicità; tipologia, quantità e durata di permanenza di tali targhe saranno stabilite dall'amministrazione mediante apposito regolamento.

L'affidamento o la sponsorizzazione sono regolati da apposite convenzioni predisposti dall'amministrazione comunale. Il mancato rispetto delle condizioni indicate nelle convenzioni e/o l'esecuzione di interventi non autorizzati porta la revoca delle stesse e al pagamento di eventuali danni provocati.

Art. 50. Parchi urbani 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. 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. Il Ruc persegue l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.

2. Nelle aree a vocazione agricola e negli ambiti agricoli e forestali come zonizzate e disciplinate dal Piano Urbanistico Comunale, è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.

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 Sindaco, 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.

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.

3. 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. La vegetazione presente non può, di regola, oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale. E' 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. E' 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. 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. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.

Art. 51. Orti urbani

1. Per orto urbano s'intende un appezzamento di terreno, sia pubblico o privato, messo a disposizione dei cittadini, con l'obiettivo di favorire un utilizzo di carattere ricreativo, sociale, educativo, ricreativo o terapeutico, destinato alla sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori ad uso del concessionario.

2. I lotti di terreno destinati ad orti urbani, vengono assegnati ai cittadini interessati nel rispetto di quanto stabilito in apposito Regolamento; in nessun caso l'assegnazione degli orti può essere finalizzata allo svolgimento di attività a scopo di lucro e verificare la documentazione prevista, predisporre l'elenco dei concessionari.

Art. 52. Parchi e percorsi in territorio rurale

1. I parchi in territorio rurale sono superfici estese, funzionali alla rete ecologica principale o secondaria, di proprietà pubblica e/o privata (con fruizione pubblica) caratterizzate dalla compresenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola. In quanto di grande estensione e con presenza di edifici variamente utilizzati e/o utilizzabili, queste aree possono articolarsi e ricomprendere al loro interno diverse categorie di attrezzature purché compatibili tra loro.

2. 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, nel rispetto degli indici ammessi dallo strumento urbanistico vigente per la zona territoriale omogenea. Sono considerate compatibili le attività di servizio strettamente necessarie alla fruizione dello spazio e pertanto gli spazi atti a ospitarle.

3. Il progetto di ampliamento così come quello di nuovi edifici deve essere compatibile con i caratteri morfologici dell'agglomerato, se esistente, nel rispetto dei principi insediativi, degli indici definiti dallo strumento urbanistico, delle dimensioni e delle altezze degli edifici presenti. Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento, paesaggistico e funzionale nel contesto interessato, alla sostenibilità ambientale, all'eventuale fruibilità pubblica, e dovrà altresì rispettare le norme definite dal presente Regolamento in materia di attrezzature pubbliche. È consentita comunque la nuova costruzione di un chiosco per ogni area individuata, di Su non superiore a 33 mq, nella misura in cui non sia stato recuperato e/o attrezzato allo scopo un edificio già presente nell'area suddetta. Costituiscono una dotazione peculiare di questi spazi:

- a) Colture agricole di diversa specie, aree attrezzate per attività ludiche e/o sportive leggere;
- b) Percorsi per la fruizione, strutture ospitanti attività di servizio;
- c) Aree di parcheggio.

Art. 53. Sentieri

1. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto. I sentieri sono generalmente costituiti da:

- a) Sedime;
- b) Punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo;
- c) Attrezzature (gradini, corrimano, brevi scale...);
- d) Segnaletica.

Il presente Regolamento promuove la creazione di un sistema di sentieri diffuso, qualificato e progettato, in particolare nel territorio collinare e negli ambiti di pianura del territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini. Il PUC può prevedere la realizzazione di nuovi tratti di sentieri.

Art. 54. Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Disposizione di rinvio: 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.



Art. 55. Approvvigionamento e risparmio idrico

1. Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di:
 - a) Impianti e opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
 - b) Sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione che, previo eventuale trattamento, distribuiscono alle utenze l'acqua in pressione per il consumo di tipo non potabile;
 - c) Reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.

Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare il passaggio, negli areali agricoli approvvigionabili dai Consorzi di bonifica, dagli emungimenti di falda a prelievi delle acque superficiali consortili, disincentivando la perforazione di nuovi pozzi, il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali/artigianali e civili compatibili e la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.

2. La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico sono di competenza degli enti e di eventuali enti gestori; nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata richiesta dall'utente, l'Ente proprietario/gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste. Ove non sia possibile l'approvvigionamento idrico da pubblico acquedotto può essere ammesso l'approvvigionamento da fonte autonoma a condizione che la realizzazione degli impianti d'attingimento avvenga nell'osservanza delle disposizioni stabilite dalla vigente normativa di settore nonché da quanto disposto dal presente regolamento. A tale scopo, nella domanda di titolo abilitativo deve essere dichiarata la modalità di approvvigionamento idrico del fabbricato e, nelle planimetrie, deve essere indicata l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue.

3. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri.

4. Per quanto concerne le acque meteoriche si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) Per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;



- b) Per i comparti già edificati: l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa. Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc.

Art. 56. Depurazione e smaltimento delle acque

1. *Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque.* Il sistema fognario e di depurazione si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane (compresi gli scaricatori di piena di emergenza), degli impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito da tutte le opere edili e/o elettromeccaniche e di ogni altro sistema atto a ridurre il carico di inquinanti presenti nelle acque reflue. In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica; si definisce fognatura separata la rete fognaria costituita da due canalizzazioni: la prima è adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata fognatura bianca), dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia e la seconda è adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera). Al fine di garantire la riduzione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto dei reflui sul sistema naturale, devono osservarsi le norme evidenziate negli articoli che seguono.

2. *Rete fognaria: prescrizioni, disciplina degli scarichi ed allacciamenti.* La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scaricatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste in essere e previsti derivanti dai carichi idraulici e depurativi, con adeguato margine di sicurezza per i carichi dei momenti di punta. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti, edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, secondo le norme fissate dal Comune e o secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

3. Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale posti in area servita da pubblica fognatura possono non allacciarsi fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita; l'Autorità competente, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico anche in assenza di modifiche quali-quantitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale. Deroghe all'obbligo di allacciamento possono



essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera. Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento). Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi. Nelle aree collinari occorre prevedere sistemi di recapito finale dei reflui, evitando la dispersione dei fluidi nel suolo e nel sottosuolo; dovranno sempre essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali.

4. *Realizzazione di reti separate, rete fognaria bianca, sistemi di smaltimento acque meteoriche.* Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. 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. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riutilizzo, ossia un canale di bonifica, previo accordo tra enti gestori, Comune e Consorzio di bonifica, al fine di un riutilizzo agricolo delle acque, una condotta di adduzione per usi industriali, usi civili non potabili o usi agricoli e irrigui in generale, previ accordi tra ente gestore e Comune, un corso d'acqua superficiale, anche al fine di conseguire il miglioramento dello stato ambientale del corso stesso. Solo nel caso in cui sia impossibile adottare una delle suddette soluzioni si può prevedere il recapito delle acque meteoriche in fognatura di acque nere o miste. Sono comunque preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile.

5. La rete delle acque meteoriche deve essere dimensionata anche in funzione di futuri ampliamenti, per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche provenienti da aree contermini. Tale soluzione deve essere praticata in particolare in adiacenza di aree agricole, a uso a verde, a uso produttivo, in adiacenze di altri interventi urbanistici di trasformazione ove è già stata realizzata una rete separata, in corrispondenza di assi infrastrutturali in cui è prevedibile – a medio/lungo termine – il rifacimento del sistema di smaltimento. L'Amministrazione comunale promuove la implementazione di studi ed eventuali accordi con enti gestori e Consorzi al fine di progettare e attuare interventi di riutilizzo agricolo delle acque meteoriche, per gli Ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione, favorendo il più possibile interventi di depurazione naturale, se e quando necessari. I fossi di scolo adiacenti agli assi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica, agevole manutenzione ed



efficace sistema di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. A tal fine è vietato il loro tombinamento. Deve inoltre essere garantita la regolare manutenzione e pulizia degli stessi.

6. *Impianti di depurazione.* La potenzialità degli impianti di depurazione deve essere adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e derivanti dalle previsioni urbanistiche approvate con adeguato margine di sicurezza. Gli impianti di depurazione di acque reflue a servizio di insediamenti isolati o presenti in zona non servita da rete fognaria pubblica dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento. I sistemi di trattamento delle acque reflue dovranno essere oggetto di pulizia e manutenzione periodica con la cadenza minima indicata nei provvedimenti di autorizzazione allo scarico; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali e consentire il rispetto dei valori limite di emissione prescritti e previsti dalla normativa vigente.

Art. 57. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Il sistema di raccolta dei rifiuti urbani ed assimilati si compone di impianti di raccolta quali: stazioni ecologiche di base, stazioni ecologiche di base per il servizio porta a porta, isole interrato, stazioni ecologiche attrezzate, piattaforme ecologiche, centri di raccolta e centri per il riuso. Al fine di minimizzare l'impatto ambientale legato ai sistemi di raccolta e stoccaggio dei rifiuti urbani e di incrementare la quota di rifiuti conferita nei centri autorizzati di trattamento e riciclaggio, le stazioni ecologiche attrezzate, le piattaforme ecologiche e i centri di raccolta dovranno essere adeguatamente dislocati nel territorio urbanizzato, prevedendo una localizzazione lontana dalle prime classi acustiche o comunque in posizione schermata rispetto a queste ultime, garantendo il rispetto di distanza dagli edifici limitrofi, la presenza di illuminazione artificiale e, nel caso di dimensioni elevate delle aree raccolta, la disponibilità di acqua corrente.

2. Allo scopo di evitare la produzione e il trasporto di sostanze inquinanti e maleodoranti, gli impianti di raccolta dovranno essere schermati rispetto all'eccessivo soleggiamento estivo e all'esposizione ai venti dominanti. La realizzazione di tali impianti è ammessa su aree di proprietà o disponibilità pubblica in tutto il territorio urbanizzato.

Art. 58. Distribuzione dell'energia elettrica

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

2. Occorre minimizzare l'impatto degli elettrodotti ad alta tensione nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti, il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli



spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge; per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte; per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate linee in cavo aereo (cavi elicordati).

3. Occorre minimizzazione l'impatto delle cabine di trasformazione, la realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge, la loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. Solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone; in tali casi deve essere prevista qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo; la progettazione, la realizzazione e la posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che dovrà anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo; la realizzazione delle cabine secondarie di trasformazione e degli impianti per la derivazione d'utenza è sempre consentita in tutti gli ambiti, anche mediante nuova costruzione dimensionata sulle esigenze da soddisfare.

Art. 59. Distribuzione del gas

1. Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti). Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti. Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico.

2. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.



Art. 60. Ricarica dei veicoli elettrici

1. In caso di edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale e con superficie superiore utile superiore a 500 mq, nonché in caso di ristrutturazione edilizia complessiva dei medesimi edifici, ai fini del conseguimento del titolo edilizio, è obbligatorio prevedere l'esecuzione o la predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, conformi a quanto previsto dal Piano Nazionale infrastrutturale (aggiornamento Decreto del Presidente del Consiglio 18 aprile 2016) per la ricarica di veicoli alimentati a energia elettrica, idonee a permettere la connessione da almeno il 5% - con arrotondamento all'unità superiore - del numero complessivo dei posti messi a disposizione (posti auto e box per auto) siano essi pertinenziali o no.

2. La gestione e manutenzione delle colonnine di ricarica è in capo al privato. Lo stesso potrà avvalersi di soggetti terzi previo opportune forme regolate da apposite convenzioni. Le infrastrutture destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale, così come disposto dall'art. 17-sexies della Legge n. 134/2012.

Art. 61. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

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). 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.

2. 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). 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. 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 Dlgs 20/2007 e dalle delibere dell'Autorità (IREmin LTmin).

3. 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%. 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%. Il progetto dell'impianto dovrà essere corredato da uno studio che evidenzia i vantaggi energetico-ambientali per confronto con altre soluzioni impiantistiche ad alta efficienza. 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.



Art. 62. 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. 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.

2. *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.

3. *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.

TITOLO V

Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 63. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. La fruizione delle vie, piazze, parchi, giardini ed ogni altro luogo pubblico è libera, nel rispetto dei medesimi diritti che sono propri di tutti gli appartenenti alla comunità perché residenti, domiciliati, dimoranti od in transito per fini lavorativi o turistici. Per tale motivo i fruitori sono tenuti a salvaguardarne le caratteristiche di pubblico decoro e le qualità intrinseche senza arrecare danno.

2. Sul suolo e sull'area pubblica o di pubblico uso, è proibita ogni attività che lo deteriori o ne diminuisca il decoro, ovvero rechi disagio o pericolo alla collettività; ogni occupazione del suolo e dell'area pubblica, anche nelle aree di pubblico uso, deve essere autorizzata dal Comune, fatte salve le disposizioni contenute nel Codice della Strada e nell'apposito Regolamento per le occupazioni degli spazi e delle aree pubbliche, e deve essere svolta nel rispetto delle prescrizioni di pubblico decoro.

3. I proprietari, i locatari e i concessionari di edifici sono tenuti a provvedere alla decorosa manutenzione e alla pulizia delle facciate, delle serrande, degli infissi e delle tende esterne. Gli stessi devono effettuare le manutenzioni di coperture, cornicioni, rivestimenti, ecc. al fine di garantire la sicurezza strutturale dell'immobile. Hanno inoltre l'obbligo di provvedere ai restauri dell'intonaco e al rifacimento della tinteggiatura dei rispettivi edifici ogni volta ne sia riconosciuta la necessità dall'Autorità comunale. I proprietari o i locatari o i concessionari sono, inoltre, responsabili della conservazione e pulizia delle targhe dei numeri civici, devono mantenere gli edifici in buono stato di manutenzione in modo da evitare l'irregolare caduta dell'acqua piovana. Le acque piovane che sciolano dai tetti devono essere convogliate, a mezzo di gronde debitamente installate, lungo i muri degli edifici sino al piano terra ed essere incanalate nella apposita fognatura. Gli eventuali guasti dovranno essere riparati dal proprietario.

4. I proprietari o i locatari o i concessionari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla pulizia e spurgo di fosse biologiche, latrine, pozzi neri, gli stessi soggetti di cui al comma precedente devono provvedere alla pulizia e manutenzione delle aree cortilive, limitatamente a quelle visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.

5. I proprietari, gli affittuari, i frontisti e tutti coloro che hanno un diritto reale di godimento su coperture di canali e pubbliche fognature, anche se intercluse in cavedi posti nel centro



storico, devono mantenerle sgombre da rifiuti o materiali di ogni genere, garantendo comunque l'accesso al Comune e/o a imprese designate dal Comune per ispezioni e manutenzioni dei manufatti idraulici in questione.

6. È vietato affiggere manifesti, volantini o altri scritti e immagini ai muri, alle recinzioni, agli alberi, ai cartelli stradali o ad altre strutture pubbliche, scrivere sui muri o imbrattarli (salve le attività artistiche autorizzate dall'Amministrazione), o comunque recare danno ai beni pubblici o esposti alla pubblica vista. Sono fatte salve le sanzioni stabilite dai regolamenti sulle pubblicità e affissioni per la pubblicità commerciale.

7. In caso di violazione delle precedenti norme l'Amministrazione Comunale procede attraverso sanzione amministrativa o in alternativa, nel caso ci fossero gli estremi, attraverso denuncia agli organi di polizia locale.

Art. 64. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Nella Zone Omogenee A (così come definite dal D.M. n. 1444 del 1968) non è consentita l'esecuzione di rivestimenti delle facciate con materiali estranei alla tradizione locale.

2. È facoltà della Commissione sul Paesaggio richiedere in sede di esame dei progetti relativi ad edificio di particolare importanza, o di particolare interesse ambientale e paesistico, l'esecuzione di idonea e più estesa campionatura delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata, con riserva di modifiche esecutive anche sostanziali delle scelte di progetto conseguenti ad una verifica in opera delle campionature stesse.

3. Tutti gli elementi lapidei e gli elementi architettonici di pregio esistenti così come gli elementi originali in ghisa e ferro, vanno conservati e reimpiegati, previa verifica dello stato di conservazione e conseguenti interventi di riparazione, trattamento e adeguamento alla normativa antisismica.

4. Negli interventi di rifacimento degli intonaci di valore storico, tipologico o documentario, per la salvaguardia delle tecnologie tradizionali a calce, è fatto obbligo di ripristino di tali metodiche, inoltre in presenza di intonaci a grassello di calce e sabbia con coloriture a calce l'eventuale sostituzione o ripristino sarà subordinata alla dimostrazione delle condizioni di irreversibilità con opere di consolidamento e restauro, delle malte e delle tinteggiature per preminenti ragioni di degrado dei leganti, delle cromie e di adesione degli strati di intonaco al supporto.

5. È prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista, ad eccezione dei casi in cui, a seguito di tale modifica, tali edifici abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

6. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

7. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di



sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere alla eliminazione delle balze e zoccolature che risultino aggiunte in tempi recenti e non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

Art. 65. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo le opere esteriori agli edifici con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

2. Salvo quanto diversamente disposto per singola Zona Territoriale Omogenea all'interno delle NTA allegate, i balconi devono essere ad un'altezza non minore di m 3,50 dal piano del marciapiede o, in assenza di questi, di almeno m 4,50 dal piano stradale. È vietato l'aggetto su suolo pubblico. La proiezione a terra del loro filo esterno dovrà essere arretrata di almeno m 0,50 dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole.

3. I parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta indipendentemente dalla destinazione dello spazio. In particolare devono sempre essere previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi.

4. I parapetti e le ringhiere devono avere un'altezza non inferiore a m 0,90 e non superiore a m 1,20; devono presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti normative di sicurezza; non devono essere scalabili né presentare aperture o interspazi di larghezza superiore a m 0,10.

5. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza, purché compositivamente coerenti all'immagine dell'edificio nel suo contesto ambientale.

6. Nella Zona Omogenea A le ringhiere, i corrimano, i cancelli di ogni tipo, visibili dall'esterno, devono essere realizzati secondo la tradizione locale.

Art. 66. Allineamenti

1. Gli allineamenti dei fronti edificati prospicienti strade, piazze o spazi pubblici, che, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici in materia di distacchi dalle predette aree pubbliche, vanno di norma conservati nelle zone omogenee storiche, nelle zone urbane dove l'edificato si presenta del tipo continuo a schiera.

2. Nelle altre zone urbane il posizionamento dei manufatti edilizi rispetto ai confini degli spazi pubblici, derivanti o meno dalle N.T.A. del presente PUC, può avvenire anche in arretramento o con soluzioni scaturenti da esigenze funzionali e architettoniche, a condizione che nel caso di allineamenti su fronti pubblici consolidati, questi vanno realizzati a mezzo di recinzioni di analoghe caratteristiche formali e costruttive di altre esistenti al contorno.

3. Ai fini della verifica degli allineamenti e della qualità architettonica dei manufatti oggetti d'interventi edilizi, gli elementi più significativi da considerare nei progetti allegati alle istanze dei permessi di costruire, sono le viste prospettiche dei manufatti nel contesto dell'ambiente urbano o naturalistico di riferimento, le facciate, le coperture, la sistemazione degli spazi interni, gli effetti cromatici dei paramenti a vista, le opere e i materiali di finitura, il posizionamento degli



impianti esterni e dei volumi tecnici e quant'altro necessario per la più compiuta rappresentazione delle caratteristiche architettoniche delle opere.

4. L'Amministrazione comunale ha facoltà di chiedere la verifica sul terreno dei punti fissi altimetrici e planimetrici e degli allineamenti, da effettuarsi o direttamente da tecnici comunali, o sotto la direzione di questi da personale tecnico dell'impresa esecutrice o, da professionisti all'uopo incaricati dal titolare del permesso edilizio, redigendo regolare verbalizzazione, in contraddittorio, delle operazioni e del loro esito.

Art. 67. Piano del colore

1. Al fine di promuovere il restauro, il decoro e la tinteggiatura delle facciate di edifici civili di interesse storico, artistico ed ambientale e delle cortine del centro e dei nuclei storici il Comune può decidere di dotarsi del Piano del Colore per l'edilizia storica di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 26/2002 e all'articolo 11 del relativo regolamento di attuazione, approvato con DPGR n. 376 del 11 giugno 2003.

2. Il Piano del Colore per l'edilizia storica definisce i criteri per la riqualificazione estetica delle facciate attraverso un trattamento cromatico dei paramenti esterni che corrisponda ai caratteri identificativi del centro storico, del nucleo antico o del quartiere urbano antico.

3. Il Piano del Colore viene redatto nel rispetto delle linee guida di cui all'allegato B del richiamato Regolamento di attuazione della LR 26/2002 e delle eventuali prescrizioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico. Il Piano del Colore per l'edilizia storica è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 68. Coperture degli edifici

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 essere 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 coperture dei tetti a falde non possono superare un'inclinazione maggiore di 35° rispetto al piano orizzontale;

4. 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. Ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, il manto di copertura può essere realizzato con elementi fotovoltaici.



5. 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;

Art. 69. Illuminazione pubblica

1. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, dei viali ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.

2. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.

3. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale e artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di calcolo e progettazione. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di buon disegno, tipo e forma normalizzata evitando mimetismi e riproposizioni "in stile". I supporti per illuminazione a stelo, di norma, non devono essere collocati all'interno del marciapiede al fine non ridurre la percorribilità. I tradizionali bracci e mensole della illuminazione storica devono essere mantenuti, restaurati con le necessarie integrazioni.

4. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m. 4,50.

5. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.

6. Gli impianti di illuminazione sospesi da tesatura di cavi devono essere progressivamente sostituiti.

7. E' vietata l'illuminazione esterna di strade pubbliche, negozi, esercizi pubblici e di aree di pertinenza di edifici interessanti pubbliche strade con lampade al neon che arrechino fastidio all'ambiente circostante, alterandone in maniera sensibile le caratteristiche.

Art. 70. Griglie ed intercapedini

1. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti devono essere realizzate in ferro, ghisa o pietra. Nelle aree esterne al centro storico possono utilizzarsi corsetti di calcestruzzo se non in contrasto con il pubblico decoro o gli aspetti tipologici del contesto.

2. Negli spazi pubblici adiacenti a fabbricati privati possono essere create intercapedini e collocate griglie di areazione, utili per fornire aria alle intercapedini, a locali interrati o seminterrati, nonché accesso di lavoro a condutture, canalizzazioni e reti di servizio. Esse tuttavia richiedono permesso di costruire e debbono essere progettate ed installate in maniera tale da non creare alcun ostacolo alla libera fruizione dello spazio pubblico, salvo che nei momenti eccezionali di utilizzazione.



Art. 71. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

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

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

3. E' vietata l'installazione, sulla facciata degli stabili siti nei centri storici, di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettono il decoro architettonico degli stessi. Nei nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione generale di quelli esistenti, esclusi quelli a destinazione agricola e industriale, dovrà essere prevista la realizzazione di antenna e/o parabola collettiva, con la distribuzione del segnale alle singole unità immobiliari.

4. Per attuare quanto previsto ai comma precedenti dovranno essere previsti cavedi multiservizi o comunque cavidotti di adeguate dimensioni, garantendo agevoli collegamenti alle singole unità immobiliari per la distribuzione del segnale radio televisivo e per la fornitura del servizio da parte degli enti di telecomunicazione.

5. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione installate secondo le suddette prescrizioni si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e pertanto, per l'installazione delle stesse, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio di alcuna autorizzazione preliminare. La loro installazione è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.

Art. 72. Serramenti esterni degli edifici

1. 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 misure sanzionatorie 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.

Art. 73. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. L'apposizione di insegne, vetrine di negozio e cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinata a presentazione di SCIA, previa acquisizione dei pareri degli enti posti a tutela dei vincoli presenti nella zona di intervento; oltre alla documentazione di rito, deve essere allegato un elaborato progettuale che specifica dettagliatamente le misure e le dimensioni dell'opera richiesta, oltre alla precisa localizzazione sul manufatto o nel contesto di ubicazione.

2. Tali interventi non debbono alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio, il materiale consentito è il ferro, il legno con i suoi derivati e altri materiali non in contrasto con i materiali esistenti; è vietato l'utilizzo di materiali riflettenti, laminati metallici e l'alluminio anodizzato.

3. In nessun caso le insegne dovranno interferire con altri segnali di pubblica utilità.

4. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci neon ed intermittenti o a variazioni di colore e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

5. Nessun tipo d'insegna può essere collocata a copertura di paramenti murari di particolare pregio storico, artistico, architettonico, salvo apposita autorizzazione da parte della Soprintendenza.

6. Nella Zona Territoriale Omogenea A sono valide le seguenti prescrizioni:

- a) Le insegne riferite ai singoli locali commerciali dovranno essere collocate all'interno dei vani architettonici in posizione arretrata di almeno 0,10 m rispetto al filo esterno. L'impiantistica dovrà essere opportunamente occultata da schermature. Sono salve le insegne, che opportunamente documentate, possono ritenersi di particolare valore artistico.



- b) Le lunette sovrapporta o finestre munite di inferriata debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo d'insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sginci laterali delle aperture.
- c) Sono vietate le insegne addossate al muro e quelle affisse a bandiera, fatte salve le specifiche norme di settore. Sono invece consentite targhe di materiale trasparente e/o metalliche di dimensioni contenute, posizionate con distanziatori tra i vani commerciali, sulle parti intonacate e non lapidee, e a condizione che non interferiscano con decorazioni plastiche o pittoriche.

Art. 74. Cartelloni pubblicitari

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, con riferimento a specifici ambiti territoriali o beni immobili.

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 sulle Pubbliche.

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. Nell'ambito e in prossimità dei beni e delle aree sottoposte a tutela paesaggistica è vietata la posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari se non previa autorizzazione del Comune rilasciata ai sensi del D.Lgs.42/04.

6. Lungo le strade site nell'ambito e in prossimità dei beni paesaggistici è vietata la posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari, salvo autorizzazione rilasciata ai sensi della normativa in materia di circolazione stradale e di pubblicità sulle strade e sui veicoli, previo parere favorevole del Soprintendente sulla compatibilità della collocazione o della tipologia del mezzo pubblicitario con i valori paesaggistici degli immobili o delle aree soggetti a tutela.

7. Il Comune con il supporto della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP), 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.

8. 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.



Art. 75. Recinzione e muri di cinta

1. Le recinzioni verso spazi pubblici non possono avere altezza massima complessiva di 2,50 m. possono essere realizzate Devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

2. Per gli interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate sono consentiti:

- a) Per le aree agricole, i boschi, gli incolti, le aree di macchia e di radura possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo, sempre che non ostacolino le libere visuali;
- b) Per le aree a destinazione residenziale e diversa da quelle sopra elencate, ricadenti in tutte le zone del presente piano, possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare 2,5 metri.

3. E' consentito il ripristino dei muri di recinzione esistenti di qualunque altezza. In tutti gli ambiti i muri di cinta di pregio dovranno essere mantenuti e recuperati.

4. Per i muri con funzione di contenimento è previsto il rivestimento con materiale lapideo nel modo tradizionale.

Art. 76. Beni culturali e edifici storici

1. Tutti i beni culturali di interesse artistico, storico, archeologico ed etno-antropologico devono essere oggetto di tutela e valorizzazione ed essere resi accessibili e fruibili. È quindi fondamentale:

- a) Prevedere opere di recupero, manutenzione e pulizia sia della risorsa in sé, sia dell'eventuale struttura o contesto che la ospita. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto del valore storico del bene con particolare attenzione ai materiali utilizzati e alle scelte cromatiche adottate;
- b) Attenzione deve essere posta anche alla cura del verde e delle piante, affinché non nascondano l'attrattore alla vista;

2. E' necessario garantire la massima fruibilità dei beni culturali e storici, con orari di apertura adeguatamente estesi sia in alta sia in bassa stagione, predisporre punti informativi e le bacheche del territorio;

3. Ai fini della tutela, non è consentito installare impianti sulle coperture né sulle facciate degli immobili di carattere storico/testimoniale vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.



4. Nel centro storico (ZTO "A") non è consentito installare impianti sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale né sulle facciate. È consentita la loro installazione qualora:

- a) Siano posizionati su coperture piane in modo che non siano visibili dal piano stradale sottostante;
- b) Siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, in modo che la loro presenza non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. A tal fine gli impianti devono essere collocati esclusivamente in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa;
- c) I serbatoi di accumulo annessi a tali impianti devono essere posizionati all'interno dell'edificio, quando tecnicamente possibile.

5. I principali attrattori culturali presenti sul territorio dovrebbero essere dotati di un'ideale segnaletica di informazione che agevoli la visita e stimoli l'interesse del turista. La progettazione di questa segnaletica, che può godere di un certo grado di libertà, dovrà:

- a) Fornire le informazioni essenziali "certificate" ed esaustive, con una sintetica ma completa descrizione;
- b) Avere un'impronta grafica omogenea e coordinata;
- c) Essere di limitato impatto visivo e inserirsi in maniera armonica nel contesto circostante;
- d) Essere visibile e posizionata nelle immediate vicinanze dell'attrattore a cui si riferisce;
- e) Essere oggetto di costanti interventi di manutenzione;

Art. 77. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

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.

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 delle sede carrabile utilizzando materiali lapidei e 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. Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici, chioschi, dehors.

8. 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.

9. 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.

10. 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. 78. Superamento barriere architettoniche

1. Ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001, gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, esclusa la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, sono eseguiti nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1 del medesimo articolo e considerati attività di edilizia libera. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di eliminazione delle barriere architettoniche, il soggetto di cui al comma 3 dell'art. 24 del DPR 380/2001 è tenuto a presentare al SUE la segnalazione certificata di agibilità.

2. Ai sensi del comma 1 dell'art. 77 del DPR 380/2001 i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche di cui al comma 2 del medesimo art. 77. Le opere di cui all'art. 78 del DPR 380/2001, ai sensi del comma 1 dell'art. 79 del medesimo DPR possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal Regolamenti Urbanistico Edilizio, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e

907 del Codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune. Le opere edilizie di cui al comma 1 dell'art. 82 del DPR 380/2001 sono eseguite in conformità alle disposizioni specificate nel medesimo comma 1.



3. Per gli edifici di cui al comma 2 dell'art. 82 del DPR 380/2001 la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere conseguita con opere provvisorie, così come definite dall'art. 7 del DPR 7.1.1956, n. 164, per le quali sia stata acquisita l'approvazione delle autorità competenti nella tutela del vincolo. Alle comunicazioni al SUE dei progetti dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1 dell'art. 82 del citato DPR, rese ai sensi dell'art. 22, sono allegata una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del medesimo art. 82. Il rilascio del Permesso di costruire e la Segnalazione certificata di agibilità, per le opere di cui al comma 1 dell'art. 82 del DPR 380/2001, sono eseguiti nel rispetto delle relative procedure previste dal comma 4 del medesimo art. 82.

4. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

5. Gli edifici pubblici o aperti al pubblico, compresi quelli scolastici, prescolastici o di interesse sociale di nuova edificazione devono essere costruiti in conformità al D.P.R. 24.7.1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" e alla Circolare del Ministero dell'Interno 1.3.2002, n. 4 "Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili", anche apportando le possibili e conformi varianti agli edifici appaltati o già costruiti; i servizi del trasporto pubblico devono essere accessibili agli invalidi non deambulanti.

6. In nessun luogo pubblico o aperto al pubblico può essere vietato l'accesso ai portatori di handicap e alle persone con difficoltà di deambulazione; in tutti i luoghi soggetti a edificazione nei quali si svolgano pubbliche manifestazioni o spettacoli deve essere previsto e riservato uno spazio per gli invalidi su sedia a rotelle o diverso supporto meccanizzato per la mobilità; gli alloggi situati ai piani terreni degli edifici di edilizia economica e popolare devono essere assegnati con precedenza, qualora ne facciano richiesta, agli invalidi con difficoltà di deambulazione.

7. Gli edifici, i mezzi di trasporto e le strutture costruite, modificate o adattate tenendo conto delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche devono recare, in posizione agevolmente visibile, il simbolo di accessibilità. Gli edifici privati di nuova costruzione o interessati da interventi di ristrutturazione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata, gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di nuova costruzione, nonché gli spazi esterni di pertinenza di detti edifici, devono essere assoggettati alle disposizioni del D.M. dei L.L.P.P.

14.6.1989, n. 236

Art. 79. Serre bioclimatiche

1. Le serre bioclimatiche sono strutture che sfruttano in modo passivo e attivo l'energia solare o la funzione di spazio intermedio per ridurre i consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra in grado di accumulare energia, in grado di apportare calore all'edificio attiguo attraverso le radiazioni solari, costituisce una serra bioclimatica. Il calore accumulato in modo naturale all'interno della serra può essere trasferito con sistemi di ventilazione a opportuni dispositivi di raccolta e ridistribuito verso gli altri ambienti abitati. Il



conseguente risparmio energetico può essere ulteriormente ottimizzato mediante pannelli fotovoltaici che permettono la trasformazione delle radiazioni solari in energia elettrica.

2. Per garantire il massimo sfruttamento della luce solare, il primo criterio da seguire nella progettazione di una serra bioclimatica è quello dell'orientamento più favorevole, preferibilmente compreso nell'arco sudest-sudovest. Il secondo criterio è quello dell'impiego di serramenti con telai a taglio termico e doppi vetri in grado di evitare dispersioni durante il periodo invernale. Le pareti di fondo e i pavimenti devono risultare idonei a trattenere il calore, studiando a questo proposito anche il tipo di separazione tra la serra e l'edificio, che deve ridurre le perdite invernali e la trasmissione di calore in eccesso prodotto nella stagione estiva. Per evitare i fenomeni di surriscaldamento e la formazione di umidità vanno garantite un'adeguata circolazione d'aria, naturale o meccanizzata, e la scelta degli opportuni sistemi di schermatura e di oscuramento. Al fine di assicurare una corretta ventilazione, generando una circolazione ascendente, vanno inserite aperture nella parte più vicina al pavimento della serra e nella parte alta della copertura, da cui uscirà l'aria calda. Ai fini dell'oscuramento vanno impiegati vetri riflettenti, che assicurano la protezione dal sole, con elevate prestazioni termoisolanti e buona luminosità. In alternativa, possono essere utilizzati frangisole verticali oppure veneziane posizionate sul lato interno o integrate nel pannello vetrato. Se le serre così progettate si integrano nell'organismo edilizio assicurando un risparmio energetico sono considerate volumi tecnici, e quindi non computabili ai fini volumetrici.

Art. 80. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di estesa ristrutturazione degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 3/3/2011 n. 28, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'Allegato 3 al decreto medesimo. Nel centro e nei nuclei storici le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50 %. L'obbligo di cui al comma 1 non si applica agli edifici di cui alla Parte seconda e all'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs 22.1.2004, n. 42, e successive modificazioni). L'inosservanza dell'obbligo di cui al precedente comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Art. 81. Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve essere considerata nel progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognaria bianca. Qualora le pluviali, nella parte inferiore, siano esterne al fabbricato, devono essere realizzate in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00. In tale sistema di deflusso, è assolutamente vietato recapitare le acque meteoriche nella rete delle acque nere.

3. Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi derivanti da tecniche tradizionali devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro



conservativo. Nei casi di dimostrata impossibilità, è ammessa la loro ricostruzione secondo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

4. Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione. In nessun caso i beccatelli di gronda e gli sporti lapidei o in laterizio possono essere dipinti; è prevista la sola pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero.

5. Le cornici modanate (cornicioni, marcapiani, cantonali, etc.) in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo, servendosi, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative, di apposite modine con profilo uguale a quello esistente.

6. I canali di gronda e le calate dei canali di gronda devono essere realizzati in lamiera di rame o alluminio tinto in color rame in relazione al contesto cromatico dell'intero edificio. È da escludersi l'uso del materiale plastico e dell'acciaio inox.

7. Il posizionamento deve essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio e alla partitura compositiva della facciata. Di norma le pluviali devono essere posizionate seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, utilizzandone una per due facciate contigue.

8. Le pluviali non devono quindi essere posizionate al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali; non devono comunque occludere alla vista particolari architettonici e decorativi. Le pluviali devono rispettare l'integrità degli aggetti delle cornici orizzontali mediante sagomatura ad andamento curvilineo.

Art. 82. Strade e passaggi privati e cortili

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del comune. È facoltà dell'autorità competente concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera. È sempre vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare unità immobiliari per civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o arrecare disturbo agli abitanti.

Art. 83. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Il fondo dei cavedi 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. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.



Art. 84. Intercapedini e griglie di aerazione

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art. 85. Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. Gli edifici e le loro componenti strutturali devono essere realizzati in conformità al livello di sicurezza previsto dalle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001 e alle norme tecniche approvate con D.M. 17.1.2018, che prescrivono i criteri generali di sicurezza e le modalità progettuali per l'adeguamento agli stessi; definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti, nonché i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, verifica di sicurezza, esecuzione e collaudo degli edifici medesimi.

2. I materiali da impiegare per la realizzazione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici devono possedere proprietà meccaniche, fisiche e chimiche tali da garantire la loro conservazione nell'ambiente in cui sono posti in opera. Il progetto deve prevedere, in relazione alla scelta dei materiali, soluzioni inerenti a:

- a) sicurezza strutturale delle opere;
- b) significatività estetica (caratteristiche superficiali dei materiali);
- c) qualità tecnologica (caratteristiche fisico - meccaniche);
- d) compatibilità costruttiva (lavorabilità, sicurezza per gli operatori, reperibilità);
- e) qualità nell'uso (durabilità, riparabilità e sostituibilità);
- f) eco-sostenibilità (in fase di approvvigionamento, trasformazione, dismissione).

3. Per ridurre i costi energetici e per adeguare l'edificio alle condizioni climatiche del luogo, i materiali prescelti devono essere presenti nella zona di costruzione. Vanno adottate, a seguito di attenta comparazione e considerando l'uso dell'edificio, il grado di flessibilità richiesto nella disposizione degli spazi interni e l'entità dei consumi in funzione degli impianti da installare, le tecniche locali ovvero quelle che garantiscano prestazioni analoghe a quelle tradizionali ovvero la realizzazione di strutture tradizionali con materiali innovativi. I sistemi costruttivi di possibile applicazione sono quelli elencati nell'art. 54 del DPR 380/2001, e precisamente:

- a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
- b) struttura a pannelli portanti;
- c) struttura in muratura;
- d) struttura in legname.



Art. 86. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Si considerano aree di pertinenza quelle aree la cui superficie abbia contribuito totalmente o parzialmente alla realizzazione del volume dell'edificio assentito. Un'area di pertinenza deve considerarsi già asservita quando vi risultino assentiti e realizzati edifici in conformità al PUC. Su dette aree vige il vincolo di asservimento fino alla permanenza degli edifici. Devono considerarsi già asservite quelle aree, già nella disponibilità del richiedente alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia, comunque interessate da edifici realizzati abusivamente e regolarizzati a seguito dell'istanza medesima, la cui consistenza risulti uguale o ecceda il volume consentito dal vigente PUC. Per gli edifici esistenti, realizzati in zone ed in epoca in cui non occorre alcun titolo edilizio, l'area di pertinenza da ritenere asservita coincide con quella di proprietà alla data dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia del PUC.

Art. 87. Piscine

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

2. La costruzione di piscine è ammessa, nelle aree di pertinenza dell'edificio, solo nelle zone omogenee di carattere residenziale e/ turistico ricettivo. Non è ammessa la costruzione di piscine nelle zone agricole, salvo il caso di aree residenziali, pertinenziali ad attività ricettive e/o agrituristiche consentite.

3. Per la realizzazione delle piscine è sempre necessario ottenere un titolo abilitativo, che sia un Permesso di Costruire o una SCIA, poiché costruzione di una piscina interrata rappresenta una modifica sostanziale della proprietà. Nella realizzazione delle piscine è necessario il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini, fermo restando le distanze imposte dalle NTA e dal Codice Civile. In base alla loro destinazione le piscine si distinguono nelle seguenti categorie:

opere di urbanizzazione secondaria o attrezzature di interesse generale (zona f)

- ✓ piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica. Questa categoria comprende le seguenti tipologie di piscine le cui caratteristiche strutturali e gestionali specifiche sono definite da ciascuna regione;
- ✓ piscine pubbliche (quali ad esempio le piscine comunali);
- ✓ piscine ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture già adibite, in via principale, ad altre attività ricettive (alberghi, camping, complessi ricettivi e simili) nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;
- ✓ gli impianti finalizzati al gioco acquatico.

opere pertinenziali



- ✓ piscine la cui natura giuridica è definita dall' art. 1117 e seguenti del Codice Civile, destinate al servizio di unità abitative monofamiliare o plurifamiliari, compresi i condomini;
- ✓ piscine ad usi speciali collocate all'interno di una struttura di cura, di riabilitazione, termale, la cui disciplina è definita da una normativa specifica. (Accordo Stato - Regioni sulla realizzazione e l'esercizio delle piscine del 16 gennaio 2003).

Art. 88. Altre opere di corredo agli edifici

1. Vengono definite pertinenze ai sensi dell'art 817 del C.C. i beni che non fanno parte integrante e sostanziale della costruzione principale ma hanno un rapporto di dipendenza funzionale con esso (es. gazebo, pergolati, tettoie, pensiline, piscine)

2. Le pertinenze dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- ✓ Non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica; • Non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- ✓ Non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche; • Dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- ✓ Non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
- ✓ Nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale.
- ✓ Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
- ✓ Per le pertinenze di edifici principali, fermo restando i limiti volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
- ✓ Ferme restando le caratteristiche specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- ✓ Non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- ✓ Non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di ml 5,00 da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.
- ✓ Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato.
- ✓ I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione.

3. Pergolato è una struttura aperta almeno su tre lati 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 sopra è possibile realizzare pergolati di tipo tradizionale con colonne o pilastri in muratura che sostengono un reticolo di pertiche in legno. La dimensione massima delle superfici pertinenziali occupate da pergolato per gli immobili a destinazione turistica e produttiva è pari al 25% massimo dell'area di sedime del fabbricato, al 30% dell'area esterna di pertinenza e al 20% terrazzo di pertinenza (gli indici fissati devono essere entrambi verificati); per gli immobili a destinazione residenziale, commerciale, direzionale è pari al 30% dell'area esterna di pertinenza e al 20% terrazzo di pertinenza, con una superficie massima ammissibile pari a 50 mq (gli indici fissati devono essere entrambi verificati). 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 pur necessitando per la loro installazione della preventiva autorizzazione paesaggistica da conseguire con procedimento semplificato.

4. La struttura ombreggiante è una 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. 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. Per la struttura ombreggiante è ammesso l'impiego di vegetazione, incannuciate, teli in tessuto, listelli in legno (brise soleil). La dimensione massima delle superfici pertinenziali occupate da struttura ombreggiante per gli immobili a destinazione turistica e produttiva è pari al massimo al 25% dell'area di sedime del fabbricato e massimo al 30% dell'area esterna di pertinenza (gli indici fissati devono essere entrambi verificati), per gli immobili a destinazione residenziale, commerciale, direzionale è pari 30% dell'area esterna di pertinenza, superficie massima ammissibile pari a 50 mq (gli indici fissati devono essere entrambi verificati), le strutture ombreggianti che rispettano tutti i limiti su fissati e di tipologia costruttiva tale da essere facilmente removibili non hanno rilevanza urbanistica pur necessitando per la loro installazione della preventiva autorizzazione paesaggistica da conseguire con procedimento semplificato.

5. La Tettoia è una struttura fissa, aperta su tre lati o interamente sorretta da pilastri, coperta superiormente, anche in parte, per dare protezione dagli agenti atmosferici, costituita da elementi non facilmente amovibili. Non sono ammesse coperture plastiche o con onduline metalliche, con riferimento agli immobili a destinazione residenziale, la tettoia si qualifica come "pertinenza", non incidente sul carico urbanistico, quando è in aderenza al fabbricato e ha una profondità non superiore a 2,50 m. Per dimensioni superiori, o quando la stessa non è in aderenza al fabbricato, la tettoia si qualifica come "nuova costruzione". In ogni caso la dimensione massima delle superfici pertinenziali, comprensive di quelle occupate dalla tettoia, deve essere contenuta entro il 20% della superficie utile dell'unità immobiliare principale, con riferimento agli immobili a destinazione turistica, commerciale e/o produttiva, la tettoia, configurandosi come aumento della superficie utile allo svolgimento dell'attività, si qualifica sempre come "nuova costruzione".

6. Gazebo è una struttura leggera, autonoma rispetto all'unità immobiliare, coperta nella parte superiore e aperta su tutti i lati, 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 16 mq, può essere ancorato al suolo senza opere di fondazione o opere murarie,



e deve essere privo di parti in muratura. I gazebo che rispettano tutti i limiti su fissati e di tipologia tale da essere facilmente removibili e non infissi stabilmente al suolo non hanno rilevanza urbanistica pur necessitando per la loro installazione della preventiva autorizzazione paesaggistica da conseguire con procedimento semplificato se installati in modo permanente; qualora installati in via temporanea e/o stagionale e rimossi al cessare della necessità non è necessario conseguire l'autorizzazione paesaggistica.

TITOLO VI

Art. 89. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

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 RUEC. 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, Arpac, 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.

Art. 90. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Comune può disporre in qualsiasi momento, avvalendosi dei funzionari 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 Permesso di Costruire 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.

Art. 91. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal Regolamento Edilizio e le contravvenzioni ai provvedimenti ed ordinanze in esso previste, comporta l'applicazione, da parte del Dirigente del Settore Urbanistica, mediante specifico provvedimento da notificarsi al responsabile della violazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

2. Le sanzioni pecuniarie dovranno essere versate entro 90 giorni dalla notificazione del provvedimento di irrogazione. La inosservanza alle norme igienico-sanitarie è punibile con le sanzioni stabilite dalla specifica normativa in materia. Si applicano inoltre in ogni caso le specifiche sanzioni per violazioni alle norme di settore

TITOLO VII

NORME TRANSITORIE

Art.92. Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Sono automaticamente recepite dal presente R.U.E.C. le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e urbanistica e le norme di aggiornamento e modifica di quelle citate negli articoli precedenti.

Art.93. Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

2. Le norme del presente Ruc non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua adozione, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente, purché l'iter procedurale di approvazione si concluda entro sei mesi dall'approvazione del Ruc.