



Comune di Curti

Provincia di Caserta

sindaco
dr. antonio raiano

responsabile servizi tecnici 2
arch.francesca ciancimino

giugno 2021

**Regolamento Urbanistico Edilizio
Comunale**

Sommario

TITOLO I	GENERALITA'	7
CAPO I	OBIETTIVI E CONTENUTI DEL RUEC	7
Art.1	Obiettivi.....	7
Art.2	Principi.....	7
Art.3	Contenuti	7
Art.4 edilizia	Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività 7	
TITOLO II	DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	7
CAPO I	SUE, SUAP E ORGANI CONSULTIVI COMUNALI	7
Art.5	Rapporti e Competenze dei Settori comunali	7
Art.6	Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	8
Art.7	Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	9
Art.8	Ufficio Pianificazione Urbanistica (Ufficio di Piano)	9
Art.9	Soggetti privati attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia	9
Art.10	Commissione Locale per Paesaggio	9
Art.11	Commissione Simica Comunale.....	10
Art.12	Modifiche e adeguamenti del RUEC	10
CAPO II	ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	10
Art.13	Procedimento di riesame	10
Art.14	Autotutela	10
Art.15	Certificato di destinazione urbanistica	11
Art.16	Efficacia temporale dei titoli edilizi abilitativi	11
Art.17	Rinnovo del Permesso di Costruire	12
Art.18	Segnalazione certificata di Agibilità	12
Art.19	Sospensione d'uso e Dichiarazione di inagibilità	13
Art.20	Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio	13
CAPO III	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	14
Art.21	Determinazione del Contributo di Costruzione	14
Art.22	Oneri di urbanizzazione.....	15
Art.23	Esonero o riduzione dal contributo per oneri di urbanizzazione.....	15
Art.24	Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	16
Art.25	Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo.....	16
Art.26	Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo.....	16
Art.27	Costo di costruzione.....	16
Art.28	Restituzione del contributo di costruzione.....	17
Art.29	Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo.....	17
Art.30	Monetizzazione: ambito di applicazione	18
Art.31	Procedimento autorizzativo per la monetizzazione	19
Art.32	Pareri preventivi.....	20
Art.33	Disciplina delle opere di pronto intervento	20
Art.34	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	21
Art.35	Accesso ai documenti	22
Art.36	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	22
Art.37	Concorsi di urbanistica e di architettura	22
CAPO IV	TRASFORMAZIONE URBANISTICA	23

Art.38	Comparto edificatorio.....	23
Art.39	Strumenti di attuazione dei comparti	23
Art.40	Attuazione del comparto	24
Art.41	Conservazione dei manufatti esistenti all'interno dei Comparti	24
Art.42	Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto	25
Art.43	Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica	26
Art.44	Piano Urbanistico Attuativo	26
Art.45	Contenuto del progetto di trasformazione del Comparto.....	26
Art.46	Suddivisione dei comparti	27
CAPO V	DESTINAZIONI D'USO	27
Art.47	Destinazioni d'uso	27
CAPO VI	MUTAMENTO D'USO	28
Art.48	Cambio di destinazione d'uso (C.d.U.).....	28
Art.49	Frazionamento urbanistico	28
TITOLO III	DISCIPLINA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	29
CAPO I	NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	29
Art.50	Inizio dei lavori e punti fissi di linee di livello.....	29
Art.51	Differimento, sospensioni, sostituzioni, variazioni.....	30
Art.52	Fine dei lavori.....	30
Art.53	Occupazione temporanea e permanente di suolo e sottosuolo	31
Art.54	Procedure per le operazioni di bonifica	31
Art.55	Procedure di bonifica in caso di presenza di amianto.....	32
Art.56	Rischi derivanti dal possibile rinvenimento di ordigni bellici inesplosi nei cantieri temporanei o mobili	32
Art.57	Opere cimiteriali.....	33
CAPO II	NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	33
Art.58	Norme generali per l'esecuzione dei lavori	33
Art.59	Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici.....	33
Art.60	Cantiere edile	34
Art.61	Recinzioni provvisorie.....	35
Art.62	Strutture provvisorie del cantiere di costruzione.....	35
Art.63	Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni.....	35
Art.64	Contenuti essenziali del cartello di cantiere.....	35
Art.65	Scavi.....	36
Art.66	Interventi di demolizione	36
Art.67	Prescrizioni in materia di rumore	37
Art.68	Tolleranze	37
Art.69	Disciplina generale: Sicurezza e controllo nei cantieri.....	37
Art.70	Misure in materia di tutela della salute e della sicurezza nei cantieri temporanei e mobili.....	38
Art.71	Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici	38
Art.72	Cautele in caso di rinvenimento di ordigni bellici inesplosi	38
Art.73	Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico	38
TITOLO IV	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	38
CAPO I	TERMINOLOGIA	38
Art.74	Centro abitato.....	39
Art.75	Carico urbanistico Cu.....	39
Art.76	Dotazioni territoriali	39
Art.77	Indice di Fabbricabilità territoriale (IFt).....	39

Art.78	Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf)	39
Art.79	Indice di utilizzazione territoriale (Ut).....	39
Art.80	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	39
Art.81	Indice di permeabilità (Ip).....	39
Art.82	Superficie permeabile (Sp).....	40
Art.83	Superficie Territoriale (St).....	40
Art.84	Superficie Fondiaria (Sf).....	40
Art.85	Sedime	40
Art.86	Superficie coperta (Sc).....	40
Art.87	Indice di copertura (Ic).....	40
Art.88	Superficie minima d'intervento (Sm).....	40
Art.89	Lotto minimo di intervento (Lm)	40
Art.90	Superficie totale	41
Art.91	Superficie lorda (SL).....	41
Art.92	Superficie utile (SU).....	41
Art.93	Superficie accessoria (Sa)	41
Art.94	Superficie complessiva	42
Art.95	Superficie calpestabile	42
Art.96	Superficie parcheggi pertinenziali (PP).....	42
Art.97	Superficie di vendita (Sv)	42
Art.98	Sagoma	42
Art.99	Sagoma planimetrica del fabbricato.....	42
Art.100	Sagoma planivolumetrica del fabbricato.....	42
Art.101	Linea di gronda	43
Art.102	Linea di terra	43
Art.103	Piano di campagna	43
Art.104	Volume edificabile (V)	43
Art.105	Volume tecnico	44
Art.106	Volumetria complessiva.....	44
Art.107	Vano residenziale	44
Art.108	Lotto edificabile	44
Art.109	Lotto edificato.....	44
Art.110	Allineamento	44
Art.111	Edificio.....	44
Art.112	Edificio unifamiliare.....	44
Art.113	Pertinenze	44
Art.114	Unità Immobiliare.....	45
Art.115	Edificio Residenziale	45
Art.116	Edificio Specialistico.....	45
Art.117	Definizioni delle costruzioni e degli elementi dello spazio urbano	45
CAPO II	ALTEZZE E DISTANZE.....	46
Art.118	Piani entro e fuori terra (NP).....	46
Art.119	Altezza lorda	47
Art.120	Altezza utile	47
Art.121	Altezza massima dell'edificio (H max)	47
Art.122	Altezza delle facciate (H).....	47
Art.123	Distanze.....	47

Art.124	Distanza del fabbricato dalla ferrovia	48
Art.125	Riduzione delle Distanze.....	48
Art.126	Miglioramento e adeguamento degli immobili classificati standard.....	48
TITOLO V	DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	48
CAPO I	DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	48
Art.127	Inserimento dell'edificio nel contesto.....	48
Art.128	Le nuove costruzioni.....	49
Art.129	Diritto di risvolta	49
Art.130	Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee.....	49
Art.131	Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	50
Art.132	Conformazione delle costruzioni	50
Art.133	Sicurezza dell'edificio e protezione dell'utenza	50
Art.134	Riservatezza.....	51
Art.135	Smaltimento degli aeriformi	51
Art.136	Approvvigionamento idrico	51
Art.137	Smaltimento delle acque reflue	51
Art.138	Convogliamento e smaltimento delle acque superficiali	52
Art.139	Isolamento dall'umidità.....	52
Art.140	Tenuta all'acqua	53
Art.141	Controllo dell'illuminamento naturale	53
Art.142	Controllo della temperatura superficiale e della temperatura operante	54
Art.143	Ventilazione.....	54
Art.144	Sicurezza contro le cadute e resistenza a urti e sfondamento.....	54
Art.145	Sicurezza degli impianti.....	55
Art.146	Requisiti di protezione dall'inquinamento elettromagnetico	55
Art.147	Requisiti per il controllo dell'inquinamento acustico.....	55
Art.148	Requisiti per il contenimento dei consumi energetici.....	56
Art.149	Requisiti per il controllo dell'apporto energetico solare.....	57
Art.150	Requisiti per la fruibilità e la qualità dello spazio abitato	57
Art.151	Requisiti per il risparmio e riuso delle acque	58
Art.152	Requisiti per la gestione e riciclo di materiali e rifiuti solidi.....	58
Art.153	Incentivi per la sostenibilità degli interventi edilizi	59
Art.154	Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon.....	60
Art.155	Classificazione dei locali	61
Art.156	Caratteristiche dei locali	61
Art.157	Superfici dei locali.....	62
Art.158	Piani terra.....	63
Art.159	Piani seminterrati.....	63
Art.160	Box auto e autorimesse	63
Art.161	Soppalco	63
Art.162	Sottotetti.....	64
Art.163	Impianti igienici interni, canalizzazioni.....	64
Art.164	Scale	64
Art.165	Linee vita.....	65
Art.166	Definizione di sala pubblica da gioco	66
Art.167	Localizzazioni e requisiti dei locali destinati a sala pubblica da gioco	66
Art.168	Caratteristiche dei giochi ed utilizzo degli apparecchi	67

CAPO II	DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	68
Art.169	Definizione, componenti e norme generali.....	68
Art.170	Obiettivi prestazionali	68
Art.171	Portico	69
Art.172	Pista ciclabile.....	69
Art.173	Area per parcheggio.....	70
Art.174	Piazza e area pedonale.....	71
Art.175	Passaggio pedonale e marciapiede	71
Art.176	Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni.....	73
Art.177	Dehor e chioschi.....	74
Art.178	Recinzioni.....	74
Art.179	Numero civico degli edifici	75
CAPO III	TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	75
Art.180	Definizione delle aree verdi, principi e previsioni generali	75
Art.181	Componenti e caratteristiche delle aree verdi	76
Art.182	Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per gli orti urbani	77
CAPO IV	INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	77
Art.183	Rete e impianti di approvvigionamento idrico	77
Art.184	Approvvigionamento e risparmio idrico.....	78
Art.185	Efficienza nell'utilizzo dell'acqua negli edifici ad uso industriale e artigianale	79
Art.186	Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque	79
Art.187	Rete fognaria: prescrizioni, disciplina degli scarichi ed allacciamenti.....	80
Art.188	Realizzazione di reti separate, rete fognaria bianca, sistemi di smaltimento acque meteoriche	80
Art.189	Particolari prescrizioni per la realizzazione di nuovi impianti	81
Art.190	Componenti e prestazioni per il sistema di distribuzione energia elettrica	81
Art.191	Componenti e prestazioni per il sistema di distribuzione del gas	82
Art.192	Prescrizioni per la ricarica dei veicoli elettrici ai fini del rilascio dei titoli edilizi abilitanti	82
Art.193	Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	82
Art.194	Componenti e prescrizioni per la rete e gli impianti per le telecomunicazioni	83
CAPO V	RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	84
Art.195	Principi generali ed elementi di raccordo tra lo spazio pubblico e privato	84
Art.196	Decoro del paesaggio urbano	85
Art.197	Sicurezza di fruizione dello spazio pubblico urbano.....	86
Art.198	Mantenimento delle caratteristiche del paesaggio rurale	86
Art.199	Conservazione e decoro degli edifici.....	87
Art.200	Ulteriori previsioni volte a garantire il decoro e la sicurezza	88
Art.201	Prospetti esterni e registri architettonici.....	88
Art.202	Servitù pubbliche sui prospetti	89
Art.203	Aggetti e sporgenze fisse	89
Art.204	Allineamenti	90
Art.205	Piano del colore.....	90
Art.206	Tetti a falde.....	91
Art.207	Coperture piane	91
Art.208	Illuminazione pubblica	91
Art.209	Intercapedini, griglie o simili lungo le vie o piazze pubbliche	92
Art.210	Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici.....	93
Art.211	Antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva	93

Art.212	Impianti di condizionamento e climatizzazione	93
Art.213	Impianti tecnologici di facciata	94
Art.214	Serramenti esterni	94
Art.215	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	95
Art.216	Vetrine	95
Art.217	Tende aggettanti	96
Art.218	Mezzi pubblicitari	96
Art.219	Cornicioni ed aggetti	96
Art.220	Pensiline, balconi, aggetti	96
Art.221	Parapetti	97
Art.222	Gazebo e pergolato	97
Art.223	Tettoie	97
Art.224	Verande	98
Art.225	Abitazioni rurali	98
Art.226	Annessi agricoli - stalle	98
Art.227	Letamai	99
Art.228	Requisiti di sicurezza per gli spazi pubblici e di uso pubblico	99
CAPO VI	ELEMENTI COSTRUTTIVI	100
Art.229	Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito	100
Art.230	Obiettivi ed incentivi per il superamento delle barriere architettoniche	101
Art.231	Serre bioclimatiche	101
Art.232	Fonti energetiche rinnovabili a servizio degli edifici	102
Art.233	Impianti solari termici	102
Art.234	Impianti solari fotovoltaici	103
Art.235	Altre fonti di energia rinnovabili	103
Art.236	Coperture	104
Art.237	Canali di gronda e pluviali	104
Art.238	Spazi scoperti negli edifici	104
Art.239	Cortili	104
Art.240	Cavedi, pozzi luce e chiostrine	105
Art.241	Cavedi tecnici	105
Art.242	Giardini e parchi privati	105
Art.243	Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali	106
Art.244	Piscine	107
Art.245	Interventi pertinenziali	107
Art.246	Strade private	108
TITOLO VI	VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	109
Art.247	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	109
Art.248	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	109
Art.249	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	109
TITOLO VII	NORME FINALI E TRANSITORIE	109
CAPO I	NORME FINALI	109
Art.250	Entrata in vigore del RUEC	109
Art.251	Abrogazioni	110
Art.252	Applicazione del RUEC	110
CAPO II	DISPOSIZIONI TRANSITORIE	110
Art.253	Procedimenti edilizi in corso	110

TITOLO I GENERALITA'

CAPO I OBIETTIVI E CONTENUTI DEL RUEC

Art.1 Obiettivi

1. Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, del decentramento dei livelli di decisione, della semplificazione amministrativa e dei Principi di cui all'articolo 2, disciplinando le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul suolo e nel sottosuolo del territorio comunale, nel rispetto del vigente strumento urbanistico comunale e delle relative Norme di Attuazione, nonché delle Leggi Nazionali e Regionali applicabili in materia.

Art.2 Principi

1. I Principi posti a base del presente Regolamento sono:
 - la sussidiarietà e l'integrazione delle attività pubbliche e private;
 - la valorizzazione e la formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
 - ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
 - tutela dell'affidamento del privato;
 - semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa;
 - valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
 - competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
 - sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento;
 - potenziamento della informazione ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

Art.3 Contenuti

1. La struttura del presente regolamento è articolata in conformità alle linee guida approvate con deliberazione della Giunta regionale della Campania n.287 del 20.5.2017.

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

1. L'allegato 1 riporta l'elenco delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, raccolte per area tematica.

TITOLO II DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I SUE, SUAP E ORGANI CONSULTIVI COMUNALI

Art.5 Rapporti e Competenze dei Settori comunali

1. Le attività del Comune in materia urbanistico-edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento ed in sede di accordo tra i soggetti interessati.
2. Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni sono:
 - per i procedimenti edilizi e urbanistici: lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), l'Ufficio Pianificazione Urbanistica (Ufficio di Piano) e l'Ufficio Lavori Pubblici;
 - per i procedimenti relativi alle attività produttive: lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);
 - per la vigilanza sull'attività edilizia: lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e il Comando di Polizia Municipale;
 - per la manutenzione del patrimonio comunale o ad uso del comune: l'Ufficio Manutenzione.

Art.6 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire, di segnalazione certificata di inizio attività e al controllo delle comunicazioni asseverate.
2. Lo SUE costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso. A tal fine lo SUE fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento amministrativo connesso al titolo abilitativo edilizio e/o all'intervento edilizio; acquisisce, presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definita dal regolamento di cui al D.P.R. n. 160/2010, di cui al successivo articolo del presente Regolamento.
3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo SUE. Gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche, diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzativi, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati. Essi, inoltre, sono tenuti a trasmettere immediatamente allo SUE le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad essi eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
4. Lo SUE provvede in particolare a:
 - a) la ricezione delle segnalazioni di inizio attività, delle comunicazioni di inizio lavori asseverate, delle domande per il rilascio dei permessi di costruire, delle segnalazioni certificate per l'agibilità e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
 - b) fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) l'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) il rilascio dei permessi di costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni dei provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) la 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 segnalazione, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del D.P.R. 380/2001
5. Lo SUE acquisisce ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Tra tali atti di assenso rientrano in particolare:
 - il parere dell'A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001;
 - il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio della Regione Campania per le costruzioni in zona sismica, ove non di competenza della Commissione sismica comunale;
 - gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42;
 - il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
 - gli assensi in materia di servitù viarie e ferroviarie.

6. Lo SUE accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente attraverso il portale telematico. Lo Sportello provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del Decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
7. Lo Sportello Unico per l'Edilizia è incardinato nel Settore Servizi Tecnici 2 e assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

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

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, ai sensi del D.P.R. 160/2010 e s.m.i..
2. Quando l'intervento edilizio riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 160/2010 e s.m.i., in alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo Sportello unico per le attività produttive acquisisce direttamente i pareri e i nulla osta delle amministrazioni e degli enti che intervengono nel procedimento, nei casi in cui non possono essere sostituiti da autocertificazione.
3. Quando l'intervento edilizio riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 160/2010 e s.m.i., lo Sportello unico per le attività produttive 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., tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
4. Lo Sportello unico per le attività produttive è incardinato nel Settore Servizi Finanziari e assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa

Art.8 Ufficio Pianificazione Urbanistica (Ufficio di Piano)

1. L'Ufficio Pianificazione Urbanistica riceve i procedimenti connessi alle varianti generali allo strumento urbanistico vigente ed ai piani attuativi, procede all'istruttoria dei piani attuativi di iniziativa privata, all'istruttoria o redazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica, alla redazione di regolamenti e convenzioni urbanistiche.
2. L'Ufficio gestisce, inoltre, il sistema informativo territoriale (SIT) e provvede all'aggiornamento cartografico.
3. L'Ufficio raccoglie e aggiorna periodicamente i dati relativi agli indicatori di monitoraggio elaborando valutazioni sullo stato dell'ambiente ante e post attuazione delle previsioni di piano. Tale monitoraggio consente di individuare la corretta implementazione del piano e il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità proposti.
4. Lo Sportello Unico per l'Edilizia è incardinato nel Settore Servizi Tecnici 2.

Art.9 Soggetti privati attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti che svolgono un servizio di pubblica necessità, fra i quali il progettista, il tecnico rilevatore, il direttore lavori, etc. che in base alle vigenti normative assumono il ruolo di soggetto esercente servizio di pubblica utilità.

Art.10 Commissione Locale per Paesaggio

1. La Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", è l'organo consultivo con competenze tecniche e scientifiche, incaricato di esprimere i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni in materia di Tutela dei 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. Le modalità di composizione e funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio sono disciplinate dallo specifico regolamento comunale, approvato con deliberazione di consiglio comunale n.50 del 21.11.2019.

Art.11 Commissione Simica Comunale

1. La Commissione sismica comunale opera ai sensi dell'art. 4 bis commi 2, 3 e 4 della L.R. 7/1/1983 n. 9 e successive modificazioni in materia di difesa del territorio dal rischio sismico, svolgendo le funzioni di cui alle linee guida per l'attuazione dell'art. 4-bis della legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9, approvate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 161 del 04/04/2012, aventi ad oggetto: *"Disposizioni per l'attuazione dell'art. 33 della legge regionale 27 gennaio 2012, n. 1 - Art. 4-bis della legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9 - Trasferimento delle funzioni per la prevenzione del rischio sismico ai comuni, alle unioni dei comuni o ai comuni in forma associata"*, successivamente integrate con delibere di G.R. n.181 del 14.04.2015 e n.378 del 20.07.2016.
2. Le modalità di composizione e funzionamento della Commissione Sismica Comunale sono disciplinate dallo specifico regolamento comunale approvato con deliberazione di consiglio comunale n.29 del 18.7.2017.

Art.12 Modifiche e adeguamenti del RUEC

1. L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art.13 Procedimento di riesame

1. La visione dei Permessi di costruire rilasciati, delle SCIA e CILA presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, è disciplinata dalle specifiche norme sull'accesso ai documenti amministrativi.
2. È possibile chiedere al Responsabile della struttura organizzativa a cui fa capo il procedimento, 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. Non saranno prese in considerazione richieste generiche o anonime.
3. Oltre i termini suddetti l'Amministrazione non disporrà nessun riesame se non in presenza di una relazione tecnica redatta da professionista abilitato che individui gli elementi di contrasto edilizio-urbanistico.
4. 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.
5. Il Responsabile del Servizio, nei successivi 15 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.

Art.14 Autotutela

1. 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.

2. È annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza. Non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato. Il provvedimento amministrativo non è comunque annullabile per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora l'amministrazione dimostri in giudizio che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.
3. Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi del primo periodo del comma precedente, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a dodici mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato per silenzio assenso, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge.
4. I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di cui al comma precedente, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445».
5. Il Permesso di Costruire è irrevocabile, ai sensi dell'art. 11, co.2, del DPR 380/01 e s.mn.i., ma può essere oggetto di annullamento, qualora adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza.
6. La SCIA o la CILA presentate in violazione di legge possono essere oggetto di provvedimenti sospensivi ed inibitori assunti in sede di autotutela.
7. 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.15 Certificato di destinazione urbanistica

1. Chiunque abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale il certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili, per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico- ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.
2. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda, fatta salva la sospensione dei termini dovute a richieste di integrazione documentale. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. La domanda di certificazione deve essere redatta in bollo, compilando la modulistica disponibile sul portale dello SUE on line, e firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile.
4. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:
 - estratto di mappa catastale aggiornata;
 - copia titolo di proprietà o autocertificazione;
 - estratto strumentazione urbanistica con l'individuazione delle aree oggetto di certificazione oltre alla determinazione analitica delle superfici eventualmente vincolate.

Art.16 Efficacia temporale dei titoli edilizi abilitativi

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.

3. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
6. Il permesso non decade con l'entrata in vigore di contrastanti norme urbanistiche o edilizie, ma non è in alcun caso prorogabile.
7. La Segnalazione certificata di inizio attività e la Comunicazione di inizio lavori asseverata sono sottoposte al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione o comunicazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Art.17 Rinnovo del Permesso di Costruire

1. Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.
2. Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio; di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire.
3. Il nuovo Permesso di Costruire concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di validità del medesimo.
4. La richiesta di rinnovo deve essere corredata dalla dichiarazione del progettista e del richiedente dalla quale si rileva che lo stato dei luoghi, compreso le proprietà contermini, non hanno subito modificazioni rispetto alla data del rilascio del relativo permesso di costruire.

Art.18 Segnalazione certificata di Agibilità

1. La segnalazione certificata di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. La segnalazione certificata di agibilità è obbligatoria nei casi di:
 - nuove costruzioni;
 - ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - interventi edilizi di adeguamento igienico-funzionale, restauro e risanamento, di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso;
 - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma 1.
3. Il soggetto titolare del permesso di costruire o di altro titolo edilizio, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare la segnalazione certificata di agibilità, pena le sanzioni stabilite dalle norme vigenti.
4. La segnalazione deve essere presentata compilando l'apposito modello della Regione Campania corredato da tutta la documentazione ivi richiesta. Essa può riguardare, come di norma, anche parti di uno stesso edificio, purché autonomamente funzionanti e separate dalla parte delle opere da completare, ovvero, se strutturalmente non separabili, solo in presenza del completamento dell'intera struttura staticamente collaudata, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

5. In particolare, al modello dovranno essere allegati le relazioni a firma di tecnici abilitati relative alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto disposto dalla vigente normativa.
6. I servizi tecnici e sanitari, in qualsiasi momento, hanno facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere ai titoli autorizzativi espressi o taciti e ai relativi allegati e il rispetto della normativa vigente.
7. L'utilizzo delle costruzioni di cui al comma 2 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5, per cui si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.
8. Nel caso di ritardata presentazione della SCA di cui all'art. 24 comma 3 sono dovute le seguenti sanzioni per singola unità immobiliare:
 - a) € 77,00 nel caso in cui la domanda sia presentata nei successivi 30 giorni dallo scadere del termine di cui all'art. 25 comma 1 del D.P.R. 380/2001;
 - b) € 154,00 nel caso in cui la domanda sia presentata tra i 31 giorni e i 60 giorni dallo scadere del termine di cui all'art. 25 comma 1 del D.P.R. 380/2001;
 - c) € 231,00 nel caso in cui la domanda sia presentata tra i 61 giorni e i 120 giorni dallo scadere del termine di cui all'art. 25 comma 1 del D.P.R. 380/2001;
 - d) € 464,00 nel caso in cui la domanda sia presentata oltre i 120 giorni dallo scadere del termine di cui all'art.25 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Art.19 Sospensione d'uso e Dichiarazione di inagibilità

1. A seguito della presentazione allo Sportello unico della Segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/01 e s.m.i., l'Ufficio, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1 e 5 del richiamato art.24 del citato TU, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di sospensione dell'uso. Qualora sia possibile conformare il manufatto edilizio alla normativa vigente, l'Ufficio invita il privato a provvedere prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni per l'adozione di queste ultime. In difetto di adozione delle misure da parte del privato, decorso il suddetto termine, l'uso si intende vietato. Con lo stesso atto motivato, in presenza di attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale, l'amministrazione dispone la sospensione dell'uso. L'atto motivato interrompe il termine di cui al primo periodo, che ricomincia a decorrere dalla data in cui il privato comunica l'adozione delle suddette misure. In assenza di ulteriori provvedimenti, decorso lo stesso termine, cessano gli effetti della sospensione eventualmente adottata.
2. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 1, primo periodo, l'Ufficio competente adotta comunque i provvedimenti previsti dal medesimo comma 1 in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies della legge 241/90 e s.m.i.
3. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Art.20 Norma transitoria per gli edifici oggetto di istanza di condono edilizio

1. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 38 e 44 della legge n. 47/85, la sospensione dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali – anche penali – per gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio comporta che i titolari hanno facoltà di continuare ad utilizzare gli immobili per le destinazioni d'uso consolidate ed in atto alla data di presentazione delle suddette istanze pur in assenza di un formale certificato di agibilità.
2. Per gli edifici oggetto di condono edilizio, per i quali non sia stata ancora adottata alcuna determinazione definitiva, e che alla data di presentazione della relativa istanza erano già ultimati nella destinazione d'uso per cui è stato chiesto il condono, il rilascio del certificato di agibilità, su richiesta del titolare, può essere rilasciato a titolo provvisorio, nel rispetto delle condizioni dettate dall'art. 4 del D.P.R. n. 425/94, con la precisazione che nella dichiarazione del Direttore dei lavori, deve essere certificato che le opere sono conformi a quelle oggetto della istanza di condono.

3. L'esercizio delle facoltà di cui ai commi precedenti non pregiudica, né condiziona l'esito delle istanze di condono; esso comunque è escluso in tutti i casi di istanze rigettate o incomplete della documentazione prescritta dalla legge, nonché di opere eseguite in zone dove si verifica la insanabilità ai sensi dell'art. 33 della legge n. 47/85.
4. Nel caso di edifici solo parzialmente abusivi, le disposizioni dettate dal presente articolo si applicano soltanto alle porzioni abusive, mentre per quelle legittime continua ad essere applicata la disciplina ordinaria; laddove vi sia autonomia funzionale, la vicenda della parte abusiva non condiziona il conseguimento dei titoli per la parte legittima.

CAPO III CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art.21 Determinazione del Contributo di Costruzione

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.
2. Il contributo di costruzione comprende la quota per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la quota per il costo di costruzione. Esso è dovuto per la realizzazione delle opere in applicazione degli artt. 16 e 17 del DPR 380/2001 e s.m.i., se trattasi di interventi di edilizia residenziale, ed in applicazione dell'art. 19 del medesimo DPR, per opere o impianti non destinati alle residenze.
3. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero alla presentazione della segnalazione o comunicazione certificate di inizio delle attività.
4. Al titolo edilizio abilitativo sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.
5. Le varianti ai titoli abilitativi che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento.
6. Nel caso opere in variante si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del relativo permesso di costruire in variante, ovvero a quella di presentazione della segnalazione certificata di inizio delle attività in variante.
7. La quota di contributo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire o all'atto della presentazione della segnalazione o comunicazione certificate di inizio delle attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato, in massimo quattro rate da corrispondere con le seguenti modalità: la rata n.1 prima del rilascio del titolo, le successive con cadenza semestrale e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla comunicazione di ultimazione della costruzione. L'importo delle singole rate sarà maggiorato degli interessi legali calcolati dalla data di rilascio dell'autorizzazione alla rateizzazione, priva di efficacia in assenza della relativa garanzia fidejussoria di cui ai commi successivi.
8. A garanzia del puntuale pagamento della seconda, terza e quarta rata dovrà essere prodotta polizza fidejussoria, incrementata del 40% ai sensi dell'articolo 42 del D.PR. n.380/2001, a copertura di eventuali ritardi o mancati pagamenti. In caso di inadempienza o ritardo del pagamento delle rate, l'Amministrazione comunale provvederà alla immediata riscossione della polizza, incassando l'ammontare dell'insoluto.
9. La garanzia fidejussoria
 - dovrà essere emessa da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni (DPR 13/02/1959 n. 449 e ss.mm.ii. e legge 10/06/1982 n.348), ovvero da intermediari finanziari a ciò autorizzati;
 - dovrà espressamente contenere la clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e che le somme garantite sono esigibili a semplice e non documentata richiesta da parte del Comune di CURTI, senza che vengano opposte eccezioni di qualsiasi natura e genere e con specifica esclusione del beneficio di decadenza di cui all'art. 1957 del C.C.;
 - indipendentemente dalla scadenza dei premi, dovrà avere durata fino alla adozione dell'atto di svincolo parte del Comune di Curti.
10. Le modalità di calcolo, i parametri e i costi da applicare nonché i modelli da presentare, sono disciplinati dagli atti deliberativi comunali.
11. Con deliberazione, che costituisce modifica automatica alle disposizioni del presente Regolamento, il Consiglio Comunale recepirà le determinazioni in merito agli oneri di urbanizzazione o al costo di costruzione che saranno assunte dal Consiglio Regionale successivamente all'adozione del presente Regolamento.

Art.22 Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - un aumento delle unità immobiliari.
2. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti, comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, D. Lgs. n. 50 del 2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo n. 50 del 2016.
3. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, co.4 ed art.19, co.1.
4. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio comunale.
5. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.
6. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Art.23 Esonero o riduzione dal contributo per oneri di urbanizzazione

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17. e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi commi.
2. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, l'imprenditore agricolo professionale è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1, comma 5 ter, del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99.
3. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il carattere di edificio unifamiliare, come definito dal presente regolamento, deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
4. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.
5. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo per oneri di urbanizzazione è ridotto in misura del venti per cento (20%) rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

6. Per edificio dismesso, deve intendersi qualsiasi edificio industriale e non, vuoto e svuotato da tempo delle proprie funzioni, in evidente e documentabile stato di abbandono di tutte le sue parti e per il quale ne sia già stata accertata, o sia quanto meno dimostrabile, l'impossibilità ad assolvere la funzione che rivestiva un tempo.

Art.24 Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle opere di urbanizzazione correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dagli stessi strumenti, dal presente Regolamento e dalla vigente legislazione in materia di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.
2. Il Comune può autorizzare il titolare del titolo edilizio abilitante a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo dei soli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorchè esterne all'ambito di intervento, disciplinando con apposito atto convenzionale i rapporti e le modalità di esecuzione degli interventi.
3. Il costo delle opere così realizzate potrà essere portato a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovuti in base all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, secondo le modalità e nei limiti previsti dal "codice dei contratti di cui al D. Lgs. n.50/2016 e s.m.i..
4. La richiesta di autorizzazione allo scomputo deve essere corredata da:
 - schema della convenzione, contenente le caratteristiche tecniche, i tempi e le modalità di realizzazione e di cessione;
 - computo metrico estimativo delle opere da eseguire, redatto utilizzando il prezzario LL.PP. corrente della Regione Campania;
 - elaborati del progetto esecutivo.
5. L'autorizzazione allo scomputo viene concessa, nei limiti e con le procedure e modalità fissate dal D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., previa istruttoria dell'ufficio tecnico competente, dalla Giunta Comunale o del Consiglio comunale qualora le opere comportino variazione agli atti di programmazione degli interventi, ai sensi dell'art.25 della L.R. 16/2004.
6. Il titolo edilizio abilitativo conterrà anche l'autorizzazione ad eseguire le opere di urbanizzazione in scomputo e farà riferimento all'atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto titolare e alla fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere.

Art.25 Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

1. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.
2. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
3. Nel caso in cui l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.
4. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data della prevista di ultimazione dei lavori.

Art.26 Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

1. Il titolare del titolo edilizio abilitante garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fideiussione.
2. La fideiussione deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorato del 40%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.
3. Lo svincolo della fideiussione sarà effettuato dopo il collaudo delle opere e la cessione all'Amministrazione comunale delle opere e, ove previsto, delle relative aree.

Art.27 Costo di costruzione

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.

2. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalla stessa Regione a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento la Regione identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
3. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il titolo edilizio abilitativo ovvero su base di computo metrico estimativo redatto da tecnico abilitato ed opportunamente asseverato, redatto sulla base del prezzario LL.PP. regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitante. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/01, il Comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma precedente.
4. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta oltre che la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/01, anche di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale ovvero con le modalità di cui al comma precedente.
5. I prezzi da applicarsi per il calcolo del costo di costruzione devono essere desunti dal vigente Prezzario delle opere pubbliche, approvato dalla Regione Campania, al momento della formazione del titolo abilitante.

Art.28 Restituzione del contributo di costruzione

1. In caso di mancata realizzazione degli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle somme versate per il contributo di costruzione.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi, è dovuta la restituzione delle somme versate per il contributo di costruzione relativo alla parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.
4. La richiesta di restituzione può essere formulata entro il termine di anni 10, decorrente dalla data di rilascio del relativo titolo edilizio per il quale è intervenuta dichiarazione di rinuncia o provvedimento di decadenza.

Art.29 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

1. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono da determinare ai sensi della normativa vigente.
2. In mancanza di legge regionale che determini la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate dal citato art.42 del D.P.R.380/01 e s.m.i., secondo le modalità di cui ai commi successivi.
3. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR380/01 comporta:
 - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
 - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
4. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
5. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al terzo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

6. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 3, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del DPR380/01.

Art.30 Monetizzazione: ambito di applicazione

1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi sull'edificato esistente determinino un incremento del carico urbanistico, vanno cedute gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità previste dalla legge, nonché vanno realizzate le opere di urbanizzazione primaria. La cessione dovrà avvenire mediante apposita convenzione.
2. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici, che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari.
3. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.
4. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard, come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
 - l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
 - in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
 - qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale;
 - qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);per cui il settore tecnico competente dispone che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea.
5. L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione dell'area a standard deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto delle aree di pari superficie, più un contributo per il costo relativo alla realizzazione delle opere.
6. Il valore delle aree è determinato con riferimento ai valori venali delle aree fabbricabili stimati annualmente dall'ufficio tecnico per ogni zona omogenea, ai fini d'applicazione dell'imposta comunale, in quanto determinati in funzione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
7. La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento di un contributo pari a 15 €/mq.
8. Non sono comunque monetizzabili le aree destinate a standard di progetto ricadenti nei comparti, così come individuate dallo strumento urbanistico.
9. I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare alla realizzazione delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'amministrazione, o incrementando il livello qualitativo delle dotazioni esistenti.
10. A tal fine è istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative alle urbanizzazioni.
11. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal DM 1444/68, maggiorati dalla LR 14/82, e dalla normativa specifica di settore.

12. La dotazione minima di aree a standard per insediamenti residenziali è stabilita dall'art. 3 del D.M. 1444/68, pari a 18mq per abitante.
13. Per il calcolo degli abitanti si assume quello stabilito per ciascuna zona dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali e/o attuativi. Dove non indicato il valore di riferimento è quello fissato dall'art. 3 del D.M.1444/68, ovvero, "ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)".
14. Negli insediamenti con destinazioni terziarie, commerciali e direzionali, a 100 mq di superficie lorda di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli pertinenziali.
15. Negli insediamenti con destinazioni produttive la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), in aggiunta a quelli pertinenziali, non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale (St) destinata a tali insediamenti.
16. Negli insediamenti con destinazioni turistico ricettive la dotazione di standard sarà ripartita garantendo le seguenti quantità minime in funzione dei posti letto (pl): per attrezzature di interesse comune 1mq/pl, per parcheggi 2mq/pl, per verde e sport 5mq/pl.
17. Nei fabbricati rurali con destinazione residenziale ad ogni abitante insediato o da insediare, equivalente a 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), devono corrispondano 6 mq da destinare a aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune.
18. L'Amministrazione, in luogo della riscossione dei proventi ricavati dall'istituto della monetizzazione, può acquisire immobili attrezzati per funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico.
19. Il valore dell'immobile oggetto di cessione sarà pari al costo di costruzione, riferito alla specifica tipologia del manufatto e, in particolare, ai costi diretti attribuibili alla realizzazione dell'opera.
20. Tale valore sarà stimato nel computo metrico asseverato, redatto dal tecnico incaricato dal soggetto proponente con il Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania, vigente all'atto di approvazione della monetizzazione, e sarà ridotto applicando il relativo coefficiente di vetustà riferito all'anno di costruzione dell'immobile e desunto dalla seguente tabella:

anni	coeff.								
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

a cui sommare i costi del suolo, le spese di progettazione, il margine di profitto dell'impresa edilizia e gli oneri tributari e di imposta.

21. L'Amministrazione, in luogo della riscossione dei proventi ricavati dall'istituto della monetizzazione, può chiedere la realizzazione di opere di urbanizzazione di pari valore, nel ripetto dell'art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016.

Art.31 Procedimento autorizzativo per la monetizzazione

1. Il procedimento per la monetizzazione delle aree destinate a standard può essere applicato:
 - a) nei tessuti consolidati assimilati alle zone omogenee A e B1, qualora sia evidente l'impossibilità di reperire tali spazi, e nelle zone agricole E;
 - b) qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione. In tale caso le aree destinate allo standard devono, comunque, essere individuate e la loro monetizzazione non determina un maggiore sfruttamento degli indici urbanistici.

2. Nel caso di cui alla precedente lettera a), la proposta di monetizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo.
3. Nel caso di cui alla precedente lettera b), il ricorso all'istituto della monetizzazione viene comunicato prima del formale rilascio dell'atto autorizzativo.
4. In entrambi i casi le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione devono essere accertate dal settore tecnico, che, verificata la sussistenza delle stesse, determina i corrispettivi dovuti e trasmette gli atti al consiglio comunale per la deliberazione di approvazione.
5. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a standard dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo.
6. Nel caso di cui al comma 3, prima del rilascio del titolo dovrà essere sottoscritta apposita convenzione urbanistica, disciplinante le modalità e di tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'apposizione del vincolo di destinazione all'uso pubblico delle aree sottese.
7. La monetizzazione è una facoltà propria dell'Amministrazione, che si riserva di applicarla nei casi definiti con il presente Regolamento e con gli indirizzi di cui alla Deliberazione di Consiglio comunale n.17 del 24.7.2013, rimanendo salva la possibilità di valutare anche altre situazioni che saranno suscettibili di accoglimento per questioni di interesse pubblico e di opportunità.

Art.32 Pareri preventivi

1. Chi ha titolo ad attivare un intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio può presentare domanda presso il competente Ufficio comunale per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.
2. Il parere comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di titolo abilitativo ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo.
3. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.
4. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.
5. Le disposizioni di cui ai commi 3 e 4, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6-bis del DPR 380/01 e s.m.i. (c.d. CILA), qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.
6. La conferenza di servizi istruttoria può essere indetta dall'amministrazione procedente, anche su richiesta di altra amministrazione coinvolta nel procedimento o del privato interessato, quando lo ritenga opportuno per effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, ovvero in più procedimenti amministrativi connessi, riguardanti medesime attività o risultati.
7. La conferenza di servizi decisoria è sempre indetta dall'amministrazione procedente quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici.
8. Per progetti di particolare complessità e di insediamenti produttivi di beni e servizi l'amministrazione procedente, su motivata richiesta dell'interessato, corredata da uno studio di fattibilità, può indire una conferenza preliminare finalizzata a indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati.

Art.33 Disciplina delle opere di pronto intervento

1. Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale necessarie per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.

2. Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali, quali alluvioni, frane e terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico sanitarie e ambientale comunque da eventi costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e di beni.
3. Lo stato di pericolo per la pubblica incolumità va accertata, di norma, da personale pubblico incaricato della vigilanza sulle condizioni di sicurezza dell'abitato e del territorio comunale, e, in caso di pericolo grave, anche da soggetto che ha veste di pubblico ufficiale, il quale dispone, a vista, il provvedimento d'allontanamento delle persone e di impraticabilità dell'area a rischio, informando contestualmente, il dirigente tecnico comunale responsabile, il corpo dei Vigili urbani e dei Vigili del Fuoco, e, se del caso, la Forza pubblica e la Protezione civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere, nell'ambito delle rispettive competenze. Nell'ipotesi che lo stato di pericolo riguardi beni sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs n. 42/04, l'informativa va trasmessa anche alla competente Soprintendenza.
4. Il Responsabile del settore tecnico comunale competente, previo sopralluogo, di concerto, ove necessario, con gli uffici citati al precedente punto 3, dispone l'esecuzione delle opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità e alla conseguente eventuale esecuzione delle opere di assicurazione e di ripristino, ove queste ultime siano indispensabili per la riattivazione dell'agibilità degli adiacenti spazi pubblici, assegnando al proprietario del bene un termine per la realizzazione degli interventi di assicurazione necessari.
5. In caso d'inerzia del destinatario della disposizione, previa diffida ed assegnazione di nuovi termini, ove perduri senza giustificati motivi il comportamento omissivo, da accertarsi con sopralluogo e conseguente verbalizzazione, il Comune interverrà d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, fermo restando le responsabilità civili e penali dello stesso per il mancato intervento.
6. L'interessato deve rimettere al Comune, entro sette giorni dalla data utile intimata nella disposizione comunale di eliminazione dello stato di pericolo, relazione asseverata da tecnico abilitato, attestante la cessazione del pericolo e il ripristino delle condizioni di sicurezza, descrittiva degli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio o il deposito di titolo abilitativo, corredata della documentazione relativa al rispetto della Legge Regionale n. 20 del 9 dicembre 2013.
7. L'esecuzione delle opere connesse all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché di quelle di assicurazione disposte dal Comune, ai sensi del precedente punto 4, è legittimata dalla disposizione dirigenziale a provvedere, per cui non è dovuto alcun ulteriore atto formale di autorizzazione agli interventi. La realizzazione delle opere conseguenti di ripristino è subordinata alla presentazione della relativa richiesta di PdC o delle relative SCIA, CIL o CILA, entro 30 gg. dall'inizio delle opere di eliminazione del pericolo.
8. Ove gli interventi di assicurazione disposti riguardino beni sottoposti a vincolo, ai sensi del D.L n. 42/04, la disposizione va trasmessa per conoscenza alla Soprintendenza competente, ove la stessa non abbia già assunto autonomi provvedimenti. Nell'ipotesi che le opere in questione debbano avere caratteristiche particolari per non compromettere la conservazione assoluta dello stato dei luoghi, compresa quella di eventuali materiali crollati, il provvedimento comunale va preventivamente concordato con la predetta Soprintendenza.
9. Opere urgenti ed indifferibili possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco o del Prefetto, ai sensi dell'Art. 54 della Dlgs n. 267/2000, o ordinate dall'Autorità giudiziaria.
10. Non sono soggette a titolo abilitativo:
 - opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco, quale Ufficiale di Governo, emanata per la tutela della pubblica incolumità, pubblica sicurezza, ordine pubblico ed igiene pubblica ai sensi e per gli effetti dell'Art. 54 della Dlgs n. 267/2000;
 - demolizione di opere abusive, realizzate in assenza di permesso di costruire, o in totale difformità di quanto autorizzato, ordinata dal funzionario comunale responsabile del procedimento.

Art.34 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. I servizi informativi sono forniti prioritariamente per via telematica, mediante il sito istituzionale dell'Ente e la piattaforma telematica, accessibile dallo stesso sito, adottata per la gestione on line dello Sportello Unico per l'Edilizia, della Commissione Sismica Comunale, della Commissione Locale per il Paesaggio e del Sistema Informativo Territoriale, garantendo:
 - l'erogazione di informazioni sulla normativa urbanistico-edilizia e sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei titoli edilizi;
 - l'erogazione di informazioni sulle procedure;
 - la diffusione della modulistica da utilizzare;
 - l'erogazione di informazioni sullo stato dei procedimenti;
 - la visione degli atti depositati e il rilascio di copie.

Art.35 Accesso ai documenti

1. L'accesso ai documenti amministrativi, attese le sue rilevanti finalità di pubblico interesse, costituisce principio generale dell'attività amministrativa al fine di favorire la partecipazione e di assicurarne l'imparzialità e la trasparenza.
2. Tutti i documenti amministrativi sono accessibili, ad eccezione di quelli esclusi ai sensi dell'articolo 24 della legge 241/90.
3. Il diritto di accesso è il diritto degli interessati di prendere visione e di estrarre copia di documenti amministrativi. Per "interessati" si intendono tutti i soggetti privati, compresi quelli portatori di interessi pubblici o diffusi, che abbiano un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso.
4. La richiesta di accesso deve essere motivata; il rifiuto, il differimento e la limitazione all'accesso, parimenti, devono essere motivati.
5. Nei confronti del diniego espresso o tacito o del differimento all'accesso, è possibile presentare ricorso al tribunale amministrativo regionale ovvero chiedere il riesame della determinazione negativa al difensore civico competente per ambito territoriale.
6. Le regole di procedura e gli effetti del riesame da parte del difensore civico sono contenuti al comma 4 dell'articolo 25 della legge 241/90.
7. Le regole di procedura per la proposizione del ricorso al tribunale amministrativo regionale, integrative della disciplina processuale ordinaria, sono contenute al comma 5 dell'articolo 25 della legge 241/90.
8. Per tutto quanto non previsto dal presente articolo si rinvia alle previsioni di cui al Capo V della legge 241/90 e s.m.i., al Regolamento approvato con il Decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 2006, n. 184 e ai regolamenti comunali.

Art.36 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Il presente Regolamento auspica e promuove l'attivazione di percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.
2. L'attivazione di percorsi partecipativi è consigliata nella redazione di piani urbanistici attuativi o di progetti di trasformazione di spazi pubblici, o quando gli interventi coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane, scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, potranno esprimere proposte in relazione anche ad interessi e criticità precedentemente manifestate.
3. Ogni qual volta sia possibile ed esigenze di celerità ed urgenze non lo impediscano, la redazione del Piano urbanistico attuativo (PUA) o la progettazione dello spazio pubblico dovrà essere accompagnata da un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali. I costi del progetto sono a carico del soggetto promotore dell'opera.
4. Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (fattibilità tecnica ed economica, definitivo, esecutivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

Art.37 Concorsi di urbanistica e di architettura

1. L'Amministrazione comunale promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione (di cui alla Parte II, Titolo VI, Capo IV, del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 recante Codice dei contratti pubblici) per l'elaborazione di progetti di alta qualità, capaci di coniugare le indicazioni progettuali e strategiche definite dalla programmazione urbanistica, e/o le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi, con la capacità progettuale dei professionisti.
2. L'Amministrazione comunale promuove le varie forme concorsuali, commisurandone modalità e caratteristiche in funzione delle esigenze di programmazione, delle risorse e dei tempi disponibili, con particolare riferimento alle attrezzature pubbliche e allo spazio pubblico; oltre a promuovere direttamente i concorsi, favorisce e sostiene, anche attraverso i propri canali di comunicazione, analoghe iniziative promosse da altri soggetti, pubblici e privati.

CAPO IV TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art.38 Comparto edificatorio

1. Il Piano urbanistico comunale individua gli ambiti entro i quali le trasformazioni sono realizzate mediante comparto edificatorio, inteso come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia.
2. Il comparto è costituito da aree di trasformazione, da aree destinate a standard, da aree destinate a viabilità, che sono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con permesso di costruire convenzionato o piano urbanistico attuativo, tale da consentire:
 - la corretta trasformazione urbana del territorio
 - l'equilibrio tra i diritti edificatori prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dallo strumento urbanistico comunale attraverso gli indici urbanistici
 - la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a standard, delle aree destinate alla viabilità
 - la realizzazione delle urbanizzazioni.
3. Il Comparto si configura, dunque, come ambito territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia e può essere:
 - continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità
 - discontinuo, quando le aree che lo compongono, pur essendo soggette ad un'unica normativa, sono disgiunte.
4. La Giunta Comunale può autorizzare l'attuazione delle previsioni di comparto in più sub comparti a condizione che per ciascuno di essi il relativo strumento di attuazione preveda indici e destinazioni pubbliche proporzionate alle rispettive superfici territoriali, coordinate in un disegno di impianto urbano complessivo e in osservanza a quanto stabilito dalla normativa del piano urbanistico comunale.

Art.39 Strumenti di attuazione dei comparti

1. L'approvazione degli strumenti di attuazione del comparto non può comportare variante al piano urbanistico comunale. A tal fine non costituiscono varianti:
 - a. la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri relativi alla Superficie territoriale e all'Indice di utilizzazione;
 - b. la precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare e/o migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restando la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano Diritti edificatori;
 - c. le modificazioni del perimetro del comparto rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
 - d. le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
 - e. la diversa dislocazione, nel perimetro del comparto, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, laddove il piano urbanistico comunale zonizza le aree interne al comparto;
 - f. discostamenti dalle percentuali fissate dal piano urbanistico comunale per le destinazioni d'uso del comparto non superiori al 5%.

2. L'adozione delle modifiche di cui alla precedente lettera c) è motivata dal Comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.
3. L'Amministrazione Comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA e dal Permesso di costruire convenzionato.

Art.40 Attuazione del comparto

1. I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.
2. Per l'attuazione del comparto è necessario che l'iniziativa sia intrapresa dai proprietari detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti al comparto, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.
3. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio.
4. L'iter procedurale per l'approvazione e attuazione del comparto, come disciplinato dall'articolo 11 delle norme tecniche, è articolato nelle seguenti fasi:
 - a) *Istanza e presentazione di apposito "programma costruttivo" (progetto preliminare) di attuazione dell'intervento edilizio, contenente:*
 - *individuazione e titolarità delle aree di intervento;*
 - *verifica parametri urbanistici ed individuazione aree per standards e viabilità da cedere al Comune;*
 - *plano-volumetrico ed attribuzione dei volumi ai singoli lotti fondiari;*
 - *sezioni tipo degli edifici da realizzare nel comparto;*
 - *progetto esecutivo e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione da eseguire;*
 - *schema di convenzione regolante gli obblighi e gli oneri dei richiedenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;*
 - b) *Esame ed approvazione programma costruttivo e schema di convenzione da parte della Giunta Comunale;*
 - c) *Rilascio autorizzazione di approvazione del comparto e sottoscrizione atto di convenzione;*
 - d) *Presentazione (in tempi diversi e dai singoli titolari dei lotti fondiari), esame e rilascio di Permessi di Costruire sui singoli lotti fondiari (tale adempimento può essere unificato alla istanza di presentazione del comparto)."*
5. La Giunta comunale potrà decidere di conferire alla delibera di approvazione del programma costruttivo di comparto valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, qualora il livello di progettazione proposto consenta l'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari.

Art.41 Conservazione dei manufatti esistenti all'interno dei Comparti

1. È possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno dei Comparti, con conservazione delle superfici e dei volumi legittimi esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal piano urbanistico comunale.
2. Se il progetto di trasformazione propone la conservazione dei manufatti con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del piano urbanistico comunale, questi non saranno considerati ai fini del calcolo dei diritti edificatori che partecipano alla trasformazione:
 - sia le superfici lorde di solaio di questi manufatti;
 - sia la loro area di sedime;

- sia i suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale quale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.
3. La non considerazione dei diritti edificatori determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di Carico Urbanistico, non considera i manufatti nella distribuzione delle aliquote residenziali/produttive e comporta, conseguentemente, la rideterminazione delle quote da edificare nel Comparto. Il fabbisogno dello standard sarà, quindi, calcolato rispetto al progetto di trasformazione.
 4. I suoli liberi della stessa proprietà, non connessi funzionalmente o giuridicamente ai manufatti da conservare, potranno essere oggetto di frazionamenti catastali ai fini della partecipazione alla trasformazione e al calcolo dei Diritti edificatori.
 5. I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati che manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione, equivalente al mancato riscontro al formale invito alla costituzione del Consorzio, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine di trenta giorni, sono esclusi dall'attuazione del comparto, quindi non passibili di procedura espropriativa, e vincolati alla permanenza per almeno dieci anni nella destinazione d'uso.
 6. Il progetto di trasformazione, presentato dai detentori della quantità minima pari al 51% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammessi (manutenzione ordinaria e straordinaria, o comunque interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico del Comparto.
 7. La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione del Comparto, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione di manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal progetto di intervento di trasformazione:
 - a. dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal piano urbanistico comunale per il Comparto;
 - b. dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
 - c. prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o, comunque, interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.
 8. Il Soggetto attuatore può proporre alla Giunta Comunale una stesura preliminare del progetto di trasformazione ove sia motivatamente prevista e illustrata la conservazione di manufatti. La Giunta Comunale può giudicare negativamente la conservazione dei manufatti sotto il profilo dell'assetto morfologico e, in tal caso, il preliminare di progetto di trasformazione potrà essere respinto e potranno invece applicarsi, se del caso, le Norme sull'intervento sostitutivo del Comune.

Art.42 Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto

1. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa, ed il Comune. Essa, in particolare, prevede:
 - gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, da eseguire a cura e a spese del concessionario, e le modalità di controllo sulla loro esecuzione;
 - l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree;
 - l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria
 - l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;

- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non siano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- la quota di edilizia convenzionata o di edilizia sociale che si intende realizzare nei Comparti a prevalenza residenziale.

Art.43 Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica

1. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 smi.
2. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
3. La concessione a terzi per la edificazione di cui al precedente comma 2 non può eccedere il termine massimo di novantanove anni.

Art.44 Piano Urbanistico Attuativo

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC.
2. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
 - piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
 - piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
 - piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
 - programmi integrati di intervento (PII) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
 - piani di recupero (PdR) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.
3. Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Municipale con le modalità fissate dalla legge regionale n.16/04.
4. La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, ne dichiara la pubblica utilità e l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

Art.45 Contenuto del progetto di trasformazione del Comparto

1. Il progetto di trasformazione del comparto, soggetto a permesso di costruire convenzionato o a piano urbanistico attuativo, deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal piano urbanistico comunale.
2. La proposta è composta dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali concorrenti alla valutazione e all'approvazione del progetto, con i contenuti di cui al punto successivo ed è corredata dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche, la relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali"(D.G.R.C n.2436/2003), nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.
3. Il progetto deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Esso, pertanto, deve indicare:
 - la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
 - le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
 - la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;
 - i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari;
 - schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.

4. Gli elaborati, in maniera specifica, sono quelli definiti dalle norme vigenti e dalla modulistica predisposta dal competente Ufficio.

Art.46 Suddivisione dei comparti

1. Il Comune può decidere, anche su proposta dei privati, la suddivisione di un comparto, già individuato dal piano urbanistico comunale, in più sub-comparti.
2. La Giunta si esprime sul progetto di impianto urbano esteso all'intero comparto, con la individuazione e la localizzazione delle aree destinate alla trasformazione, alle attrezzature e alla viabilità, attuabile in sub-comparti, individuati come unità funzionali e nel rispetto degli indici stabiliti dal PUC.
3. La suddivisione in sub-comparto dovrà essere eseguita con le modalità seguenti:
 - a. suddivisione in sub-comparti delle parti del territorio soggette a trasformazione;
 - b. attribuzione, a ciascun sub-comparto individuato, di benefici e gravami, ripartendo la dotazione del comparto originario secondo le modalità perequative stabilite dalla normativa vigente in materia.
4. La superficie di ciascun sub-comparto dovrà essere determinata sulla base di valutazioni compensative finalizzate ad assicurare l'equilibrio fra benefici e gravami assegnati al sub-comparto e la realizzazione unitaria delle opere pubbliche.
5. I sub-comparti individuati saranno assoggettati singolarmente alle altre disposizioni indicate dalle NTA e dal PUC.
6. La richiesta di suddivisione in sub-comparti su iniziativa privata, afferendo alla attuazione del comparto, dovrà essere formulata dai proprietari rappresentanti una quantità corrispondente ad almeno il cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti allo stesso comparto, previa dimostrazione dell'avvenuto formale invito di partecipazione nei confronti dei soggetti minoritari.
7. Il procedimento di elaborazione della suddivisione prevederà le fasi seguenti:
 - a) Avvio del procedimento
 - b) Adozione proposta di suddivisione
 - c) Pubblicazione per trenta giorni e raccolta delle osservazioni
 - d) Controdeduzioni ed approvazione.
8. Dopo l'approvazione della suddivisione, per ogni sub-comparto sarà adottato l'iter procedurale per l'approvazione e attuazione dei comparti di cui al presente regolamento.

CAPO V DESTINAZIONI D'USO

Art.47 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo. Ai fini del presente Regolamento si assumono le seguenti categorie omogenee:

AA	Annessi agricoli
AP	Attrezzature private
AQ	Attrezzature specializzate polarizzanti, quaternarie, culturali e direzionali
AS	Attrezzature per lo spettacolo e lo svago
CD	Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
CM	Attrezzature commerciali per media distribuzione e centri commerciali
CI	Commercio all'ingrosso
LG	Logistica
CL	Cliniche e assistenza sociosanitaria
G	Garages privati di uso pubblico
I	Impianti industriali
LA	Laboratori artigianali
LD	Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
PE	Pubblici esercizi
R	Residenze
RA	Residenze agricole
TR	Attrezzature ricettive a rotazione d'uso
U	Uffici privati, studi professionali

2. Nelle zone omogenee in cui è consentita la destinazione abitativa, l'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.
3. Nelle zone territoriali omogenee prevalentemente residenziali le destinazioni classificate quali laboratori artigianali ricadenti consistono in attività di servizio alla persona, compatibili con il tessuto residenziale.

CAPO VIMUTAMENTO D'USO

Art.48 Cambio di destinazione d'uso (C.d.U.)

1. Si intende per mutamento d'uso la modifica dell'uso in atto di un immobile che può essere attuato con o senza opere, ossia essere connesso o meno ad interventi di trasformazione dello stesso.
2. Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso qualora l'uso che si intende porre in essere sia conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. Il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetto a titolo autorizzativo.
4. Qualora la nuova destinazione d'uso determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle aree standard richieste o, in alternativa, alla loro monetizzazione, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti per la destinazione d'uso in atto.
5. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero.
6. In assenza o indeterminazione del titolo, per edifici costruiti prima del 1948, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.
7. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto alle disposizioni e al titolo abilitativo previsti per l'intervento edilizio al quale è connesso.
8. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.

Art.49 Frazionamento urbanistico

1. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti devono comunque corrispondere le superfici e le dotazioni prescritte dal piano urbanistico comunale per i nuovi interventi. In caso contrario il frazionamento non è autorizzabile e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

TITOLO III DISCIPLINA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.50 Inizio dei lavori e punti fissi di linee di livello

1. I lavori hanno inizio:
 - contestualmente alla presentazione della SCIA, della CIL o CILA;
 - dopo la comunicazione da parte dell'Ufficio Comunale dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi, nel caso di SCIA, CILA o CIL presentate ai sensi dell'art. 23 bis del DPR 380/2001 e ss.mm. ii;
 - allo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione di SCIA alternativa al Permesso di Costruire, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato da parte dell'Ufficio comunale competente di non effettuare i lavori stessi;
 - nel rispetto del termine indicato nel Permesso di Costruire (PdC).
2. I lavori si intendono iniziati quando siano state eseguite opere che concretamente palesino la volontà dell'avente diritto di utilizzare il titolo.
3. Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:
 - depositare in cantiere copia del provvedimento di PdC, oppure copia della SCIA, della CIL o CILA, con i relativi allegati per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
 - ottenere la verifica delle quote altimetriche e planimetriche, nel caso di nuove costruzioni;
 - depositare presso lo sportello unico le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;
 - depositare presso lo sportello unico altri titoli abilitativi alla esecuzione dell'intervento;
 - depositare presso lo sportello unico la documentazione circa l'isolamento termico dell'edificio, completa secondo le modalità di cui al capo V del D.P.R. 380/2001 "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici". La predetta documentazione, oltre che della relazione di cui all'art. 28 della L. 10/91, deve essere completa dei calcoli e verifiche secondo l'allegato "E" del D.lgs. 192/05, come modificato ed integrato con il D.lgs. n. 311/2006;
 - comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.
4. Nel caso in cui la predetta relazione di rispondenza alle prescrizioni per il contenimento dell'energia non sia stata presentata al Comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del competente ufficio comunale, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato tale adempimento.
5. Per gli interventi di nuova costruzione, almeno dieci giorni prima dell'inizio lavori, il titolare deve presentare al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dai competenti uffici comunali entro dieci giorni dalla richiesta. Le operazioni vengono effettuate, a cura e spese del richiedente, che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari, sotto la direzione di un tecnico comunale o convenzionato dal comune e alla presenza del direttore dei lavori.
6. In base alle risultanze della visita di controllo di cui sopra, su relazione del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti.
7. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto, con il visto del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e devono essere regolarizzati con la presentazione di una SCIA, prima della fine dei lavori.

8. Se risultassero in luogo difformità tra le misure richiamate in progetto e quelle effettivamente rilevate sul terreno il permesso sarà subito annullato dall'autorità comunale.
9. Nel caso in cui il termine indicato al comma 5 sia trascorso inutilmente senza che il Comune abbia provveduto alla visita, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Responsabile dello SUE con posta elettronica certificata. In tal caso, le operazioni saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale asseverato, corredato della documentazione di cui al comma 10, contenente le relative risultanze.
10. Per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, il richiedente è tenuto a corredare il progetto di un elaborato tecnico contenente:
 - la linea di confine con gli spazi pubblici;
 - i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto rilasciati;
 - i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;
 - i punti di presa dell'acquedotto.
11. Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse.

Art.51 Differimento, sospensioni, sostituzioni, variazioni

1. Qualora l'inizio effettivo dei lavori non avvenga entro i termini definiti dal comma 1 del precedente articolo, nel caso di permesso di costruire è consentita proroga o il differimento nei casi e secondo le modalità previste dalla Legge, mentre, nel caso di SCIA occorre presentarne una nuova.
2. Ogni modifica successiva rispetto ai nominativi eventualmente indicati nella documentazione e di cui al precedente articolo deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della SCIA, con le stesse modalità definite dall'articolo precedente, entro il termine di giorni 15 dall'avvenuta variazione.
3. Qualora il Direttore dei Lavori e il Direttore dei Lavori delle strutture vengano meno per rinuncia o altra causa, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, presso lo SUE, della nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione lavori, che deve recare firma e timbro del medesimo tecnico per accettazione.
4. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto al comma 2 e 3 del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo, nonché l'applicazione della sanzione prescritta dal presente Regolamento.

Art.52 Fine dei lavori

1. Il titolare di Permesso di costruire, di S.C.I.A. e di C.I.L.A. deve comunicare al competente Ufficio comunale, la data di fine lavori, entro quindici giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi. La comunicazione deve essere vistata dal direttore dei lavori e redatta secondo modello disponibile sul SUE on line.
2. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo.
3. I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità.
4. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità, quando dovuta. L'eventuale contestazione della Segnalazione Certificata di Agibilità fa venir meno la presunzione di ultimazione delle opere.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione realizzate in regime di convenzione o in sostituzione della pubblica amministrazione, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.
6. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il Permesso di Costruire viene archiviato per decadenza.
7. Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01.

8. Restano inoltre confermate le previsioni di cui all'art.10 del D.P.R.160/2010 in materia di chiusura e collaudo di lavori relativi ad interventi volti alla localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione di attività produttive e di prestazione di servizi.

Art.53 Occupazione temporanea e permanente di suolo e sottosuolo

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

Art.54 Procedure per le operazioni di bonifica

1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico- sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza ed il committente dei lavori sono obbligati a darne immediata comunicazione allo SUE.
2. All'atto d'individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione, i soggetti di cui al comma precedente adottano le necessarie misure di prevenzione e di messa in sicurezza, preceduta da apposita comunicazione con i contenuti di cui all'art.304, co.2, del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., al Comune, alla Provincia, alla Regione, nonché al Prefetto della provincia che nelle ventiquattro ore successive informa il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

3. Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato, nel rispetto delle procedure operative ed amministrative di cui agli artt. 242 e/o 242- bis del D.Lgs.152/2006 e s.m.i..
4. La ripresa dei lavori resta subordinata alla positiva conclusione delle procedure di bonifica, ripristino ambientale e monitoraggio attivate secondo le modalità in precedenza specificate.

Art.55 Procedure di bonifica in caso di presenza di amianto

1. Fermo restando quanto previsto dalla legge 27 marzo 1992, n. 257, le norme di cui al Capo II del Titolo IX del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 come s.m.i. si applicano a tutte le attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzione, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate.
2. Tutti i soggetti pubblici e privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio, a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia.
3. Prima dell'inizio dei lavori di cui ai commi precedenti, il datore di lavoro presenta una notifica all'organo di vigilanza competente per territorio (ASL). Tale notifica comprende almeno una descrizione sintetica dei seguenti elementi:
 - ubicazione del cantiere;
 - tipi e quantitativi di amianto manipolati;
 - attività e procedimenti applicati;
 - numero di lavoratori interessati;
 - data di inizio dei lavori e relativa durata;
 - misure adottate per limitare l'esposizione dei lavoratori all'amianto.
4. I lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 212 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
5. Il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un piano di lavoro. Il piano prevede le misure necessarie per garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e la protezione dell'ambiente esterno. Il piano, in particolare, prevede e contiene le informazioni di cui al co.4 dell'art. 256 del D. Lgs.81/2008 e s.m.i. Copia del piano di lavoro è inviata all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori. Se entro il periodo di cui al precedente capoverso l'organo di vigilanza non formula motivata richiesta di integrazione o modifica del piano di lavoro e non rilascia prescrizione operativa, il datore di lavoro può eseguire i lavori. L'obbligo del preavviso di trenta giorni prima dell'inizio dei lavori non si applica nei casi di urgenza. In tale ultima ipotesi, oltre alla data di inizio, deve essere fornita dal datore di lavoro indicazione dell'orario di inizio delle attività. L'invio di tale documentazione sostituisce gli adempimenti di cui al precedente comma 3.

Art.56 Rischi derivanti dal possibile rinvenimento di ordigni bellici inesplosi nei cantieri temporanei o mobili

1. La valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri è eseguita dal coordinatore per la progettazione in fase di redazione del Piano Operativo di Sicurezza del cantiere. Tale valutazione è condotta sulla base di dati disponibili e, in ogni caso, qualora tali dati siano insufficienti per scarsità di certezze, andrà integrata da analisi strumentale.
2. Quando il coordinatore per la progettazione intenda procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 104, comma 4-bis, D.Lgs.81/2008.
3. L'attività di bonifica preventiva e sistematica è svolta sulla base di un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute.

Art.57 Opere cimiteriali

1. La realizzazione delle opere edilizie di sepoltura, oltre che in conformità alle specifiche disposizioni del presente Regolamento, dovrà avvenire attraverso:
 - Comunicazione di Inizio Lavori indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata della autorizzazione amministrativa rilasciata dai servizi Cimiteriali, per quanto concerne i fossi distinti singoli e i fossi provvisori;
 - Permesso di Costruire non oneroso da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia per quanto concerne le cappelle in elevazione e le tombe di famiglia.
2. Dovranno altresì rispettarsi tutte le disposizioni di legge in ordine alla esecuzione di opere strutturali, ed ogni altra disposizione di settore inerenti alle opere edilizie.
3. La realizzazione a cura del Comune di strutture destinate alla sepoltura è soggetta alla disciplina delle opere pubbliche conformi agli strumenti urbanistici.

CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.58 Norme generali per l'esecuzione dei lavori

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere, con la Comunicazione di Inizio Lavori, la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici ed i punti di immissione nella fognatura comunale. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica. Le costruzioni private non devono in ogni caso invadere con le proprie fondazioni il sottosuolo di spazi pubblici salvo formale ed esplicito assenso nel permesso di costruire; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.
3. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:
 - Permesso di Costruire rilasciato dall'Amministrazione Comunale ovvero SCIA o CILA e relativi elaborati di progetto;
 - copia del progetto con gli estremi del deposito, ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate tali tipi di opere;
 - attestazione dell'avvenuta denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzati interventi sulle parti strutturali dell'edificio e che comportino i citati adempimenti;
 - giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
 - progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico contenimento del consumo di energia negli edifici, con attestazione dell'avvenuto deposito;
 - progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Art.59 Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici

1. Le operazioni di cui al comma 1 del precedente articolo sono eseguite da personale del Comune o incaricato dallo stesso oppure messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale o di un tecnico all'uopo incaricato dal Comune e alla presenza del direttore dei lavori.
2. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.

3. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
4. Le operazioni di cui al comma 3 sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale.
5. Se risultassero in luogo difformità tra le misure richiamate in progetto e quelle effettivamente rilevate sul terreno il permesso sarà subito annullato dall'autorità comunale.
6. Nel caso in cui il termine indicato al comma 1 del precedente articolo sia trascorso inutilmente senza che il Comune abbia provveduto alla visita, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Responsabile del competente ufficio comunale con PEC. In tal caso, le operazioni di cui al comma 1 dell'articolo precedente saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale asseverato contenente le relative risultanze.
7. Restano comunque fermi i poteri di vigilanza e controllo del Comune e la possibilità di assumere gli eventuali, necessari, provvedimenti consequenziali.

Art.60 Cantiere edile

1. I cantieri devono rispettare le norme in materia di sicurezza, di infortuni sul lavoro e di custodia, nonché predisporre accorgimenti idonei ad evitare fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, al fine di salvaguardare gli addetti di cantiere e di tutelare la sicurezza pubblica.
2. I cantieri e le costruzioni provvisorie di cantiere sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici, spogliatoi e docce prescritti dalle norme vigenti in materia. Gli alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, devono possedere i requisiti minimi prescritti dalle norme vigenti in materia.
3. Gli impianti provvisori di cantiere, ove possibile, devono essere allacciati alle rispettive reti pubbliche previa autorizzazione rilasciata dall'organo competente. In caso contrario, l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla competente ASL, mentre l'impianto fognario deve essere realizzato con un impianto provvisorio.
4. Le acque pubbliche non possono essere utilizzate o diverte dal proprio corso, senza la preventiva autorizzazione dell'organo competente.
5. Il cantiere edile deve essere opportunamente segnalato sul fronte strada, anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.
6. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse), notturne (luci rosse), dispositivi illuminanti e/o rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.
7. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
8. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere e sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
9. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D. Lgs. 81/2008 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento. In cantiere dovrà essere tenuto a disposizione dell'Amministrazione copia del formulario di cui all'art. 193 del D.Lgs.152/2006, di identificazione dei rifiuti. Copie di tali formulari dovranno essere consegnate al Comune, in uno con la dichiarazione di ultimazione dei lavori.

10. Al fine di evitare il sollevamento delle polveri, i materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura, a mezzo di apposite trombe o recipienti. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
11. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi nel rispetto delle normative vigenti al riguardo e alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali.
12. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano e ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o altro titolo edilizio.
13. Nessun materiale può essere depositato e nessuna lavorazione può avvenire al di fuori della recinzione di cantiere.

Art.61 Recinzioni provvisorie

1. Il titolare del Permesso di Costruire o altro titolo edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori nel rispetto del piano di sicurezza di cui D. Lgs. 81/2008, comunque adottando gli accorgimenti tecnici eventualmente prescritti dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano e ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta o deposito del titolo abilitativo.

Art.62 Strutture provvisionali del cantiere di costruzione

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

Art.63 Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni

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

Art.64 Contenuti essenziali del cartello di cantiere

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni non inferiore a mq 1, nella quale dovranno essere indicati:
 - il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
 - il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
 - il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
 - il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
 - la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
 - il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
 - le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
 - il nominativo del responsabile dei lavori;
 - il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
 - il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
 - anche su una tabella diversa è possibile collocare una veduta realistica tridimensionale digitale del progetto.

Art.65 Scavi

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

Art.66 Interventi di demolizione

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.
2. La demolizione di costruzioni esistenti o di loro parti comporta obbligatoriamente la rimozione ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, nonché la risistemazione del terreno di sedime.
3. Alle attività di demolizione trova applicazione, per quanto in ragione, la disciplina in materia di rifiuti pericolosi.
4. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività, così come negli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano alterazioni della volumetria, della sagoma, dei prospetti o delle superfici dei manufatti; negli altri casi le demolizioni sono soggette a Permesso di costruire.
5. La demolizione è subordinata a:
 - libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
 - chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
 - impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
 - protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico culturale.
6. Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento.
7. In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.
8. La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipo-morfologici.

Art.67 Prescrizioni in materia di rumore

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

Art.68 Tolleranze

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

Art.69 Disciplina generale: Sicurezza e controllo nei cantieri

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

Art.70 Misure in materia di tutela della salute e della sicurezza nei cantieri temporanei e mobili

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

Art.71 Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici

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

Art.72 Cautele in caso di rinvenimento di ordigni bellici inesplosi

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di ordigni bellici inesplosi occorrerà sospendere immediatamente i lavori, darne comunicazione al direttore dei lavori, al committente, nonché al responsabile dello SUE comunale, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Autorità militare.

Art.73 Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni ed autorizzazioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, la rimozione dei ponti, barriere e recinzioni e le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite entro e non oltre 30 giorni ed in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'esecutore dei lavori. In difetto del rispetto del termine di cui al comma precedente la definitiva sistemazione viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzata.

TITOLO IV PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO I TERMINOLOGIA

Art.74 Centro abitato

1. Il perimetro del centro abitato, definito ai sensi dell'articolo 4 del Nuovo Codice della Strada, è stato delimitato giusta deliberazione di giunta comunale n.67 del 7.3.1994, ai fini dell'applicazione delle norme previste dallo stesso codice.

Art.75 Carico urbanistico Cu

2. Si definisce carico urbanistico **Cu** il fabbisogno di dotazioni territoriali indotto da un immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.
3. Esso è fissato in valore minimo dal successivo articolo sulla base delle categorie funzionali degli immobili, fatti salvi valori maggiori stabiliti da specifiche norme nazionali e regionali.
4. Determinano incremento del carico urbanistico l'aumento della superficie lorda, di volume edificabile e il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o alle categorie e/o classi catastali in altra con Cu maggiore.
5. Il carico urbanistico indotto da un abitante insediato o da insediare è determinato pari a 30mq di superficie lorda, quando non diversamente stabilito dal piano urbanistico comunale e dai suoi strumenti di attuazione.

Art.76 Dotazioni territoriali

1. Le dotazioni territoriali sono rappresentate da infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione primaria e secondaria e dalle dotazioni integrative che assolvono a servizi ecologici, ambientali e paesaggistici, previste dalla legge o dagli strumenti urbanistici e le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
2. Le dotazioni territoriali sono definite quali standard urbanistici e attrezzature di interesse generale, ai sensi del D.M. n.1444/1968.
3. Sono opere di urbanizzazione primaria: le strade, spazi di sosta o di parcheggio pubblico, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, rete fonia e dati, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
4. Sono opera di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
5. La nozione di carico urbanistico esprime la condizione che ad ogni insediamento umano, con destinazione residenziale, terziaria, turistica, artigianale, industriale, deve corrispondere un servizio proporzionato all'insediamento, ossia al numero di abitanti insediati o insediabili ed alle caratteristiche delle attività svolte.

Art.77 Indice di Fabbricabilità territoriale (IFt)

1. Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente, con esclusione delle cubature degli edifici pubblici, espressa in mc/mq.

Art.78 Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf)

1. Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente, espresso in mc/mq.

Art.79 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. Superficie lorda di pavimento massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale, espressa in mq/mq.

Art.80 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. Superficie lorda di pavimento massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria, espressa in mq/mq.

Art.81 Indice di permeabilità (Ip)

1. Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale, IpT) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria, IpF).

Art.82 Superficie permeabile (Sp)

1. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che non impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
2. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, fermo restante la quantità di verde a prato o piantumato previsto dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

Art.83 Superficie Territoriale (St)

1. Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella disciplina di piano.
2. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3. La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal P.U.C.

Art.84 Superficie Fondiaria (Sf)

1. Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.
2. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto.

Art.85 Sedime

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

Art.86 Superficie coperta (Sc)

1. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
2. È considerata superficie coperta, anche se non costituente superficie lorda, quella delle tettoie e pensiline che eccedano la quota del 15% della superficie fondiaria del lotto, la superficie in pianta delle scale (e ascensori) a meno di quelle aperte esterne da considerare tali se prive di alcun tipo di chiusura o compagnatura, in muratura o vetrata, per oltre il 50% del loro perimetro.

Art.87 Indice di copertura (Ic)

1. Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
2. L'indice esprime l'aliquota massima della superficie fondiaria impegnabile dalla superficie coperta nei lotti liberi di nuova edificazione.
3. Per tutti gli interventi sull'edificato esistente tale parametro non è applicabile.

Art.88 Superficie minima d'intervento (Sm)

1. La superficie minima territoriale o fondiaria (lotto minimo) richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi o per la costituzione dei comparti perequativi.
2. Per tutti gli interventi sull'edificato esistente tale parametro non è applicabile.

Art.89 Lotto minimo di intervento (Lm)

1. La superficie relativa all'area minima, in un unico corpo, necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

2. Nelle zone omogenee in cui è consentito l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

Art.90 Superficie totale

1. Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
2. La superficie totale si determina, anche, come somma della superficie lorda e la superficie accessoria al lordo dei muri.

Art.91 Superficie lorda (SL)

1. Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
2. Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, delle scale e ascensori interni alle unità immobiliari, che saranno calcolate per un solo livello.
3. Fanno parte della superficie lorda:
 - a. sottotetti con requisiti dimensionali di abitabilità e/o con caratteristiche eccenti i limiti di cui all'articolo 104 comma 5 del presente Regolamento;
 - b. terrazzi coperti allo stesso livello delle unità immobiliari, oltre il limite del 25% della superficie utile delle stesse unità, calcolata con l'esclusione delle parti aggettanti;
 - c. porticati e gallerie pedonali oltre il limite del 25% della superficie lorda complessiva dell'edificio di cui è pertinenza.
 - d. tutti gli spazi coperti annessi, non classificabili quali: logge; serre ornamentali; casse scala e ascensori; androni (fino ad una superficie massima pari a tre volte la superficie utile dei collegamenti verticali); arredi per spazi esterni, chioschi;
 - e. cantinole con superficie utile eccedente il limite di mq. 8,00 e in numero superiore a quello delle unità immobiliari corrispondenti cui sono di pertinenza, quando ubicate al piano terra.
4. Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici, in aggiunta a quelle risultanti dalle indicazioni che precedono:
 - le superfici dei volumi tecnici, come definiti dalla C.M. LL.PP. n.2474/1973;
 - le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;
 - le superfici dei parcheggi privati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrate di pertinenza degli alloggi;
 - le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;
 - i locali di impianti fuoriuscenti dalle coperture, gli oggetti scoperti, le gronde, i cornicioni, fregi e ornati fuoriuscenti dai piani della facciata.

Art.92 Superficie utile (SU)

1. 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.

Art.93 Superficie accessoria (Sa)

1. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
2. La superficie accessoria comprende, per esempio: • i portici e le gallerie pedonali quando escluse dal caso di cui all'articolo 91, comma 3, lettera c); • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50 (le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile); • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio, quando escluse dal caso di cui all'articolo 91, comma 3, lettera e); • i sottotetti accessibili e praticabili; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

3. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile
4. Sono esclusi dal calcolo, quindi non computabili nelle Sa, i locali sottotetto non direttamente accessibili, ovvero non accessibili mediante scale interne ed esterne e/o sistemi elevatori.

Art.94 Superficie complessiva

1. Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

Art.95 Superficie calpestabile

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

Art.96 Superficie parcheggi pertinenziali (PP)

1. Per ogni costruzione, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per il parcheggio pertinenziale nella proporzione indicata dalla Legge 25.03.1989 n. 122, in aderenza alla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici del 28.10.1967 n. 3210, sull'intera cubatura nella misura di:
 - 1 mq per ogni 20 mc per i fabbricati realizzati tra il 06.08.1967 ed il 24.3.1989.
 - 1 mq per ogni 10 mc per i fabbricati realizzati in epoca successiva all'entrata in vigore della legge n.122/1989, compreso gli interventi di sostituzione edilizia, anche parziali.
2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 non si applicano per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 765/1967, fermo restando la facoltà del richiedente di assicurare, comunque, tale dotazione nei casi di interventi di ampliamento, sopraelevazioni e modifiche degli stessi.
3. Per le seguenti destinazioni valgono le proporzioni minime elencate:
 - 80mq per 100mq di Su con minimo 8mq/posto letto per usi turistici
 - 250mq per 100mq di Su per attrezzature religiose
 - 30mq per 100mq di Su per magazzini di deposito
 - 10mq per ogni posto di capacità dell'impianto per teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi
 - 40mq per ogni 100mq Su per impianti industriali e artigianali
 - 50mq per aula per scuole dell'obbligo
 - 50mq per 100mq di Su per ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune.

Art.97 Superficie di vendita (Sv)

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela.
2. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, laboratori, locali tecnici, uffici, servizi, avancasse intese quali superficie oltre lo scivolo delle casse, le zone interdette ai clienti e, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, se adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita.

Art.98 Sagoma

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

Art.99 Sagoma planimetrica del fabbricato

1. La sagoma planimetrica di un fabbricato è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti i suoi elementi perimetrali, compresi quelli dei suoi aggetti chiusi o degli sbalzi (balconi, terrazze, sporti di gronda, ecc.) di profondità superiore a ml 1,50.

Art.100 Sagoma planivolumetrica del fabbricato

1. La sagoma planivolumetrica di un fabbricato è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture e con il piano o piani di campagna, compresi i corpi aggettanti chiusi nonché gli sbalzi (balconi, terrazze, sporti di gronda, ecc) di profondità superiore a ml 1,50, esclusi i volumi tecnici.

Art.101 Linea di gronda

1. La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con la linea del tompagno esterno della facciata.
2. Nel caso di falde inclinate con quota zero all'imposta, la linea di gronda corrisponde con l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo livello.
3. Nel caso copertura piana si intende per falda, convenzionalmente, il solaio di copertura aggettante.

Art.102 Linea di terra

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

Art.103 Piano di campagna

1. Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica media è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio.

Art.104 Volume edificabile (V)

1. Somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le rispettive altezze lorde, computate da piano di calpestio a piano di calpestio, significativa ai fini urbanistici per la definizione della capacità edificatoria.
2. Nel caso di solai sfalsati, si procederà al computo solaio per solaio.
3. I piani seminterrati contribuiscono al calcolo del volume edificabile per la parte che emerge dal livello del marciapiede, o del terreno circostante, fino all'estradosso del primo solaio.
4. Nel caso di volumi di sottotetto o con coperture a solaio inclinato, il volume edificabile è calcolato come prodotto tra la superficie lorda e l'altezza media misurata all'intradosso.
5. I volumi di sottotetto definiti da falde inclinate con altezza media tra il pavimento e l'intradosso delle falde minore o uguale a m 2,40, con altezze massime di m 3,50 al colmo e di m 1,00 alla gronda, sono scomputati dal calcolo del volume edificabile. L'altezza media risulta dal rapporto tra il volume del sottotetto, compresi gli abbaini, al lordo delle murature ed al netto del solaio inclinato e la relativa superficie lorda di pavimento. Sono ammesse altezze nette interne maggiori dei tompagni alla gronda in caso di arretramento degli stessi rispetto al perimetro esterno, con incremento di misura in proporzione pari a quella dell'arretramento.
6. Gli abbaini sono scomputati dal calcolo del volume edificabile quando, indipendentemente dal numero degli stessi, la larghezza complessiva sia pari o inferiore al 35% della lunghezza del fronte della falda sulla quale sono posizionati.
7. I piani seminterrati, qualora non abbiano destinazione residenziale, non entrano nel calcolo della volumetria edificabile, a condizione che gli stessi nella parte emergente dal terreno circostante o dalla sistemazione finale della quota stradale, presentino un'altezza massima di metri lineari 1,30 dalla quota zero del riferimento volumetrico.
8. Sono scomputati dal calcolo del volume edificabile vespai e terrapieni costituenti calpestio di piani rialzati rispetto alla quota zero in edifici privi di cantinato per un'altezza massima di metri 1,30.
9. Nei casi di cui ai precedenti comma 7 e 8, sarà computato come volume edificabile solo parte eccedente l'altezza di metri 1,30.
10. Laddove il sottotetto, seppure in quota parte, abbia i requisiti dimensionali di abitabilità di cui alla Legge Regione Campania n.15/2000, sarà considerato a tutti gli effetti volume edificabile e, pertanto, computato per intero.
11. I solai di copertura terminanti con sovrastrutture relative a pavimenti galleggianti o destinate ad impianti tecnologici o a giardini pensili, dovranno essere computati nell'altezza fino alla quota della componente strutturale.
12. I volumi interrati sono esclusi dal calcolo del volume edificabile quando non siano destinati alla permanenza di persone, in ragione di specifiche destinazioni.
13. Nel volume edificabile non vanno computati i volumi tecnici e gli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzati in sottosuolo o in soprasuolo, compresi quelli di accesso e di manovra e indipendentemente dal loro carattere pertinenziale, ai sensi della legge regionale n. 19/2001 nei limiti di quanto disposto dalla legge n. 122/1989.

Art.105 Volume tecnico

1. Il volume tecnico è il volume strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di produzione di energia) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche, come definito dalla C.M. LL.PP. n.2474 del 31.1.1973.
2. A puro titolo esemplificativo, sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli elevatori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, i sottotetti non accessibili asserviti alla costruzione quale spazio vuoto utile all'isolamento termico ecc..
3. Non sono considerati volumi tecnici gli stenditoi, ancorché aperti su tutti i lati, le soffitte, i locali di sgombero e simili.
4. Il volume tecnico è escluso dal calcolo del volume edificabile.

Art.106 Volumetria complessiva

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

Art.107 Vano residenziale

1. Ambiente chiuso destinato ad abitazione, con esclusione dei locali accessori (cucine con funzione esclusiva di servizio, bagni, anticamere, corridoi, ingressi, ripostigli, etc).

Art.108 Lotto edificabile

1. Il lotto edificabile è la porzione di spazio che gli strumenti urbanistici individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo ad esso le proprie prescrizioni relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste.

Art.109 Lotto edificato

1. Il lotto edificato è la porzione di spazio, dotato di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza.

Art.110 Allineamento

1. Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati.

Art.111 Edificio

1. 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.

Art.112 Edificio unifamiliare

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

Art.113 Pertinenze

1. 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 accessoria.
2. A seguito di un consolidato orientamento giurisprudenziale, un immobile per essere definito pertinenza urbanistica deve necessariamente presentare le seguenti caratteristiche:
 - avere un nesso oggettivo strumentale e funzionale con l'immobile principale;
 - che non sia consentita, per natura e struttura, una pluralità di destinazioni;

- un carattere durevole
 - la non utilizzabilità economica in modo diverso
 - una ridotta dimensione
 - una individualità fisica e strutturale propria
 - l'accessione ad un edificio preesistente, edificato legittimamente
 - l'assenza di un autonomo valore di mercato.
3. Sono aree di pertinenza dell'edificio le superfici fondiarie, catastalmente o progettualmente individuate, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

Art.114 Unità Immobiliare

1. L'unità immobiliare è la minima entità edilizia censita o censibile nel catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata secondo le quali essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.), comprensiva delle eventuali aree di pertinenza.

Art.115 Edificio Residenziale

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

Art.116 Edificio Specialistico

1. L'edificio specialistico è qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizza un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.

Art.117 Definizioni delle costruzioni e degli elementi dello spazio urbano

1. **Facciata:** parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno, naturale o modificato, ed in sommità dall'intradosso dell'ultimo solaio o al vertice del relativo parapetto pieno, se di altezza superiore a m 1,05, per le coperture piane, o dalla linea di gronda, definita dalla intersezione dell'intradosso del solaio inclinato con la linea del tompagno esterno della facciata, per coperture inclinate;
2. **Fronte:** porzioni di facciate più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo;
3. **Parete finestrata:** parete esterna dell'edificio, con presenza di aperture, costituenti vedute, delimitante volumi costruiti;
4. **Androne:** Spazio coperto di collegamento tra la viabilità o un cortile e le strutture di collegamento verticale costituite da casse scala e ascensori.
5. **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
6. **Loggia:** Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto per oltre il 50% del suo perimetro complessivo, munito di ringhiera o parapetto, contiguo ad una delle pareti esterne della costruzione, costituente estensione dell'unità.
7. **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.
8. **Pensilina:** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
9. **Porticato:** Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, di uso pubblico o privato, aperto per oltre il 50% del suo perimetro complessivo, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.
10. **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.
11. **Lastrico solare:** spazio scoperto praticabile ai fini della manutenzione della copertura piana di un edificio, o di sua porzione.
12. **Tettoia:** copertura posta a piano terra a protezione dello spazio sottostante, sorretta da elementi verticali ed aperta almeno su tre lati.

13. **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.
14. **Serra ornamentale:** ambiente attiguo alle unità immobiliari, ai piani superiori o al piano terra, chiuso da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purchè tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o del giardino interessato e che non siano già presenti terrazzi coperti di cui all'articolo 91 comma 3.
15. **Pergolato:** intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente movibili, per il sostegno di piante, realizzato su terrazzi e/o in giardini e cortili di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici. Il pergolato può avere funzione di frangisole come pergotenda, con l'impiego di telo retrattile.
16. **Sporto:** la struttura che sporge o, meglio, aggetta da una superficie muraria verticale.
17. **Dehors:** 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. Elemento di arredo caratterizzato dalla precarietà e dalla facile removibilità, diretto a soddisfare esigenze temporanee degli esercizi di somministrazione e subordinato, nel caso di occupazione di suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso. La realizzazione è disciplinata dal *Regolamento comunale per gli arredi esterni e i dehors degli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande*, approvato con deliberazione di consiglio comunale n.5 del 28.2.2018.
18. **Chiosco:** costruzione temporanea, di altezza non superiore a 3,00 m, destinata ad attività non residenziali.
19. **Gazebo:** costruzione ancorata provvisoriamente alla base, aperta sui lati e coperta, di altezza non superiore a m 3,00;
20. **Piscina:** struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, ricreative, agonistiche e terapeutiche, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.
21. **Canne fumarie:** elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o dalla camera di combustione verso l'esterno. I fumaioli devono risultare più alte di almeno 1 m rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti e ad ogni altro ostacolo circostante posto a meno di 10 m dallo stesso.
22. **Spazi interni scoperti:** si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:
- cortile aperto:** spazio interno circondato fino al 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, da porticato o aperto;
 - cortile chiuso:** spazio interno circondato per l'intero perimetro o per oltre il 70% da fronti della costruzione;
 - patio:** spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,50;
 - chiostrina:** spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
 - cavedio:** spazio interno, per la ventilazione dei locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, dotato di aerazione naturale, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e sul quale non si aprono finestre; nel pozzo di luce sono consentite bocche di eiezione di tiraggio forzato di locali igienici;

CAPO II ALTEZZE E DISTANZE

Art.118 Piani entro e fuori terra (NP)

- È il numero dei piani entro e fuori terra del fabbricato, che concorrono anche parzialmente al computo della superficie lorda SL.
- Il piano fuori terra è il piano dell'edificio il cui pavimento si trovi a quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

3. Il piano terra è il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi a una quota media (per quota media va inteso il rapporto tra la superficie fuori terra delle pareti esterne del piano, al netto del solaio, ed il suo perimetro) uguale, superiore o inferiore di non più di 0,50 m rispetto a quella del terreno esterno, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione.
4. Il piano interrato è il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.
5. Il piano seminterrato è il piano di un edificio con caratteristiche intermedie tra quelle sopra indicate per piano terra e piano interrato.
6. Gli strumenti urbanistici stabiliscono il numero massimo dei piani fuori terra dei fabbricati.

Art.119 Altezza lorda

1. Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.
2. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
3. Per le coperture inclinate o curve, l'altezza si determina come altezza media ponderata.

Art.120 Altezza utile

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

Art.121 Altezza massima dell'edificio (H max)

1. È la maggiore delle altezze relative alle facciate di un edificio data dalla differenza di quota tra la linea di terra e la linea di gronda.
2. Per la copertura piana, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra e la linea superiore di coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, se presenta altezza superiore a 1,00 m.

Art.122 Altezza delle facciate (H)

1. Ai fini del rispetto della distanza da confini e dalla strada e tra fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e la linea di gronda.
2. Nel caso di copertura piana, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra e e l'estradosso dell'ultimo solaio o la linea superiore di coronamento del parapetto pieno, se presenta altezza superiore a 1,00 m.
3. La misura dell'altezza non tiene conto delle maggiorazioni corrispondenti agli accessi esterni carrabili e pedonali al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a tre metri e il loro sviluppo longitudinale non superi il 40% del perimetro del fabbricato.
4. L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Art.123 Distanze

1. Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento, quale il limite di proprietà, la strada, gli altri edifici o costruzioni, i fronti, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
2. La distanza dal confine di proprietà (Dc), dalla strada (Ds) e dai fabbricati (Df) è la distanza minima tra la proiezione verticale delle pareti di un edificio fuori terra, misurata perpendicolarmente a questa e in orizzontale nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine o il margine di strade pubbliche o ad uso pubblico o tra le proiezioni verticali delle facciate di due corpi di fabbrica, salvo il caso in cui le facciate di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche il cui lato maggiore risulti non inferiore a due volte il maggiore dei lati minori.
3. Sono esclusi dalla verifica delle distanze gli sporti e i balconi con profondità pari o inferiore a 1,50m.
4. La realizzazione di nuove costruzioni e di sopraelevazioni è subordinata al rispetto delle distanze previste dagli strumenti urbanistici.
5. In tutte le zone omogenee sono vietate le nuove costruzioni a muro cieco su confine, ad eccezione dei lotti che presentano già allo stato edificazione a confine.

6. Sono ammesse edificazioni in aderenza a fabbricati preesistenti o, in caso di nuovi edifici, previo accordo formale tra i confinanti, da notificare al Comune, con impegno relativo ai termini di realizzazione dei due immobili contigui.
7. Per gli edifici pubblici classificati standard le distanze dai confini sono quelle fissate nei relativi planivolumetrici o nei progetti di opera pubblica.

Art.124 Distanza del fabbricato dalla ferrovia

1. La distanza di un edificio dalla ferrovia è la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma e il primo ferro del binario.
2. Per interventi di ristrutturazione urbanistica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di ml 30, misurata dal primo ferro del binario.
3. Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto.

Art.125 Riduzione delle Distanze

1. Le norme sulle distanze minime dai confini e da altri fabbricati, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per casi specifici, non si applicano per i seguenti manufatti e impianti:
 - terrazze, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti o simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino al massimo di 1,50m;
 - manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio, quali cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento e simili;
 - strutture aperte di arredo, quali chioschi, gazebo, pensiline, pergolati, opere artistiche e simili;
 - manufatti completamente interrati, fatte salve le comuni norme di sicurezza;
 - costruzioni temporanee;
 - pensiline e box prefabbricati di utilità pubblica;
 - strutture di sostegno di pergolati, tendoni e strutture temporanee e similari;
 - opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un inspessimento delle murature;
 - ascensori e montacarichi o altri interventi su edifici esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto della distanza minima da fabbricati di 3,00m prevista dal Codice Civile;
 - impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti, quali box antincendio, gruppo di spinta, moto condensanti e similari;
 - scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
 - manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
 - impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separata dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a norme speciali;
 - manufatti indispensabili ai fini della protezione civile.

Art.126 Miglioramento e adeguamento degli immobili classificati standard

1. Gli immobili pubblici costituenti attrezzature ed impianti di interesse pubblico e, pertanto, classificati come standard potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con creazione o incrementi di volume e superficie nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, con le procedure previste per la concessione in deroga.

TITOLO V DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art.127 Inserimento dell'edificio nel contesto

1. Le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, del marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti

Art.128 Le nuove costruzioni

1. Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano ed all'illuminazione.
2. Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici ovvero di quelle dei fabbricati oggetto di ristrutturazione devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura di alta qualità, atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, a garantire sicurezza ed armonicamente inseriti nel circostante contesto urbano.
3. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dagli strumenti urbanistici, dal presente Regolamento o, in mancanza, dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada o dalle norme in materia sismica, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
4. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
5. Quando la nuova costruzione risulti arretrata rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti. Eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.

Art.129 Diritto di rivolta

1. Qualora un fabbricato abbia due fronti consecutivi prospicienti strade o spazi pubblici di larghezze diverse, il fabbricato potrà conservare l'altezza massima consentita dalla strada più larga anche sul fronte dell'altra strada per una lunghezza misurata dal cantone del fabbricato, non superiore alla larghezza della strada più stretta.
2. Nel caso di edificio avente due facciate consecutive ad angolo smussato, o raccordate con curva, la lunghezza di facciata sulla strada più stretta per la quale potrà conservare la maggiore altezza, dovrà essere misurata a partire dal punto di incontro dei prolungamenti delle due facciate.

Art.130 Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee

1. I fabbricati devono essere mantenuti in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene. I proprietari, pertanto, devono farsi carico della loro manutenzione e degli eventuali interventi che si rendessero necessari conseguentemente al loro deterioramento.
2. Per il decoro dei fabbricati, i condomini degli stabili dovranno:
 - eliminare le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva, provvedendo alla realizzazione di impianti centralizzati (antenne tradizionali e satellitari) fatte salve le norme di cui al Regolamento per l'installazione delle antenne paraboliche;
 - rimuovere tutti i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili.
3. Qualora si preveda la installazione di impianti tecnologici (condizionatori, caldaie, ecc.) su facciate di fabbricati prospettanti su aree e spazi pubblici, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - è vietata l'installazione di elementi aggettanti, la cui proiezione ricada su suolo pubblico, o destinato a pubblico transito;
 - l'inserimento di tali elementi deve avvenire nel rispetto del complessivo decoro delle facciate, privilegiando l'ubicazione e/o l'appoggio su solette di balconi o terrazze, e l'utilizzo di aperture, ove esistenti. Ove tanto non risultasse possibile, è ammessa anche la formazione di nicchie schermate da idonee griglie-persiane della stessa tinta della parete su cui insistono.

4. Nel caso in cui la stessa facciata prospettante su aree e spazi pubblici sia interessata da più installazioni di cui al precedente comma, le stesse dovranno essere disposte organicamente, secondo criteri di allineamento (orizzontale e verticale) e di uniformità, per salvaguardare l'aspetto del fabbricato.
5. La installazione dei collettori solari termici, fotovoltaici o di altra natura, in edifici esistenti dovrà raccordarsi al sistema di coperture su cui viene realizzata in maniera da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio o costituire detrattore dei valori ambientali e paesaggistici.
6. Per i nuovi edifici, ovvero per le ristrutturazioni comportanti la totale ricostruzione, la ubicazione dei collettori solari dovrà essere studiata nell'ambito della complessiva progettazione dell'organismo architettonico, onde pervenire al loro organico inserimento, nel rispetto dei criteri compositivi e di utilizzo del fabbricato.
7. Nel caso in cui i fabbricati siano interessati da interventi rientranti in una delle categorie di cui all'art. 31 della L. 457/78, inerenti i fronti su pubblica via o su spazio pubblico, è fatto obbligo di rendere omogenei, per materiale, per colore e per disegno, gli infissi esterni prospettanti su detti spazi pubblici, ivi compresi quelli al piano terra unitamente ai sistemi di protezione degli stessi (serrande, ecc...).

Art.131 Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio il progetto, qualora contempli aree esterne al fabbricato, deve prevedere la loro sistemazione, nonché la loro illuminazione, che dovrà essere coerente con gli elementi già adottati dall'Amministrazione comunale per la sistemazione degli spazi pubblici limitrofi e dovrà rispettare le vigenti normative tecniche, anche con riguardo all'inquinamento luminoso.
2. Nella predisposizione del progetto di sistemazione delle aree inedificate del lotto dovranno privilegiarsi soluzioni tendenti alla maggiore realizzazione di superfici permeabili e attrezzate a verde.
3. Nella progettazione delle superfici a verde dovranno utilizzarsi soluzioni che si armonizzino con quelle adottate o previste dall'Amministrazione comunale per la sistemazione a verde degli spazi pubblici limitrofi (analoghe alberature e tipi di piantumazione) nel rispetto della disciplina dei piani urbanistici vigenti.
4. Salvo diverse specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici e delle discipline di settore, la superficie occupata dalle nuove costruzioni e/o da pavimentazioni impermeabili non deve essere superiore al 70% dell'area del lotto di pertinenza, in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia mai inferiore al 30% del lotto stesso.
5. In tutte le aree permeabili è fatto assoluto divieto di depositare, anche temporaneamente sostanze inquinanti e/o nocive.

Art.132 Conformazione delle costruzioni

1. L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge, da:
 - la disciplina degli strumenti urbanistici vigenti;
 - le eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
 - il rapporto tra i fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.
2. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a 1/4.
3. L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra i fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto planivolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva.
4. Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti o chiusi è ammesso per una profondità di non più di ml 1,50. È consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico né determinare situazioni di pericolo.

Art.133 Sicurezza dell'edificio e protezione dell'utenza

1. Ai fini della resistenza meccanica e della stabilità dell'edificio occorre che l'opera edilizia fornisca adeguate e durabili garanzie di sicurezza in rapporto alle azioni cui potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi si rinvia alla norma sovraordinata.

2. Ai fini della sicurezza in caso di incendio, occorre che le opere edilizie siano progettate e realizzate in modo da:
 - garantire per un determinato tempo la capacità portante dell'organismo edilizio e dei suoi componenti;
 - limitare all'interno dell'organismo edilizio la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo;
 - limitare la propagazione del fuoco agli organismi edilizi vicini;
 - garantire agli occupanti l'edificio modi di fuga e di soccorso efficaci e tempestivi;
 - tenere in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi si rinvia alla norma sovraordinata.
3. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, occorre che l'organismo edilizio, i suoi componenti, gli impianti, gli elementi di finitura e gli arredi fissi siano realizzati con materiali che non producano emissioni interne di gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali sia in condizioni critiche; occorre inoltre che essi conservino nel tempo tale caratteristica. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi si rinvia alla norma sovraordinata.
4. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di cm 105 ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di cm 10.
5. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
6. Le finestre dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

Art.134 Riservatezza

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

Art.135 Smaltimento degli aeriformi

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, e con particolare riguardo al benessere respiratorio, olfattivo e alla sicurezza degli ambienti edilizi, occorre che gli impianti di smaltimento dei prodotti di combustione garantiscano un'efficace espulsione degli aeriformi e un adeguato reintegro d'aria dall'esterno. Gli impianti devono inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio. Le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Art.136 Approvvigionamento idrico

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i modi e gli impianti di distribuzione ed erogazione dell'acqua all'interno degli edifici assicurino i requisiti di potabilità previsti dalle vigenti norme per le acque destinate al consumo umano e alle imprese produttrici di alimenti e bevande. Per le acque destinate a usi diversi debbono essere assicurati gli specifici requisiti previsti dalle relative norme speciali.
2. Nel progetto e nella realizzazione dell'impianto di acqua potabile dell'edificio occorre perseguire le seguenti prestazioni:
 - a) in presenza di acquedotto, allacciare l'impianto al pubblico acquedotto;
 - b) esclusivamente ove si dimostri la temporanea impossibilità di allacciamento alla rete pubblica e solo fino alla realizzazione dell'allacciamento stesso, ricorrere a fonti autonome di approvvigionamento idrico a uso umano.
3. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia al *Regolamento del servizio idrico* e alla norma sovraordinata.

Art.137 Smaltimento delle acque reflue

1. Al fine di garantire benessere respiratorio e olfattivo, adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, evitare la formazione di popolazioni microbiche e potenzialmente patogene, evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti d'acquedotto, garantire dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico, occorre convogliare tramite adeguate condotte le acque reflue in pubblica fognatura o in adeguati sistemi di depurazione prima del conferimento a corpo idrico recettore.
2. Sistemi di depurazione autonomi e le immissioni nel corpo idrico recettore saranno realizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici recettori.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà darne comunicazione al Comune ovvero all'Ente Gestore del ciclo integrato delle acque, allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

Art.138 Convogliamento e smaltimento delle acque superficiali

1. Nel rispetto delle misure adottate dall'Ente idrico campano nella gestione delle acque superficiali, sono promosse soluzioni tecnologiche finalizzate a:
 - la restituzione delle acque meteoriche nelle reti drenanti e di scolo naturali al fine di ricaricare le falde, preservare le reti fognarie da sovraccarichi idraulici nonché per tutelare la funzionalità degli impianti di depurazione a servizio delle reti fognarie;
 - la previsione di forme di accumulo delle acque meteoriche per laminare le portate scaricate nelle reti fognarie e per consentire il loro utilizzo per usi duali (irrigazione di aree verdi, lavaggio di aree esterne, servizio antincendio, acqua per servizi igienici);
 - l'eliminazione degli sprechi e la riduzione dei consumi idrici anche mediante l'incremento della percentuale di acqua riciclata e riutilizzata nei cicli produttivi.
2. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, dai cortili e dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici (che non siano soggetti al dilavamento di sostanze idro-inquinanti) devono essere convogliate nella fognatura comunale, solo se non smaltibili diversamente, o in altro recettore idoneo secondo le norme vigenti in materia, nel rispetto delle prescrizioni del gestore della rete e previa laminazione.
3. È ammesso il recapito delle acque meteoriche sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico. Nei casi di cui innanzi, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando le acque non siano assimilabili a reflui domestici ai sensi della vigente normativa in materia, si dovrà provvedere mediante appositi separatori a convogliare le acque di prima pioggia nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti, onde consentire il recapito sul suolo e sottosuolo e nelle acque superficiali esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo.
4. Tutti gli scarichi, sia quelli di cui al presente articolo che quelli di acque reflue di cui all'articolo precedente, e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm 40 x 40. Tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
5. Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti, nonché le eventuali vasche di trattamento, devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta. I pezzi di assemblaggio e giunzione devono avere le stesse caratteristiche. Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile; di regola devono essere interrato. Le vasche non possono di regola essere ubicate in ambienti confinati.

Art.139 Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo.

2. Indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), i locali abitabili posti al piano terreno debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 30 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta) deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
4. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alla mole di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
6. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
7. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature come individuato dalla relazione geologica.
8. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

Art.140 Tenuta all'acqua

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i paramenti e le chiusure esterne, sia verticali che orizzontali entro e fuori terra, non consentano infiltrazioni d'acqua all'interno degli spazi dell'organismo edilizio.
2. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio occorre pertanto:
 - a) garantire la tenuta alle infiltrazioni d'acqua degli elementi di tamponamento e chiusura dell'edificio (pareti esterne, coperture, solai delimitanti spazi aperti, infissi, pareti contro terra) e dei giunti tra gli elementi tecnici.
 - b) garantire l'abbattimento dei fenomeni di condensa negli spazi umidi (a es. bagni, cantine ecc.).
 - c) garantire la raccolta dell'acqua meteorica e superficiale in tutti gli spazi coperti o pavimentati dell'organismo edilizio e delle sue aree pertinenziali.
3. In particolare, a protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) devono essere impermeabilizzati con materiali in strati continui e realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art.141 Controllo dell'illuminamento naturale

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

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

Art.142 Controllo della temperatura superficiale e della temperatura operante

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

Art.143 Ventilazione

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

Art.144 Sicurezza contro le cadute e resistenza a urti e sfondamento

1. Ai fini della sicurezza degli edifici e delle sue componenti occorre che essi siano concepiti e costruiti in modo che l'utilizzo non comporti rischi di incidenti quali scivolate, cadute, collisioni.
2. Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio, per tutti gli interventi occorre garantire le seguenti prestazioni:

- a) garantire adeguata resistenza degli elementi tecnici (componenti tecnologici) agli urti e alle sollecitazioni rispetto ai rischi di sfondamento, perdita di integrità, distacco di parti, caduta di frammenti ed elementi;
 - b) garantire la resistenza di tutte le coperture all'impatto da caduta accidentale di persone su di esse;
 - c) garantire altezza, dimensioni, caratteristiche delle forature esterne e livelli di resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e barriere di protezione adeguati a evitare cadute accidentali;
 - d) adottare materiali, conformazioni, dimensioni degli spazi adeguati ad evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.
3. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Art.145 Sicurezza degli impianti

1. Ai fini della sicurezza degli edifici, occorre che gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio, oltre a rispondere a esigenze di fruibilità, siano concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori.
2. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio occorre garantire che l'utilizzo degli impianti non comporti rischi di incidenti quali ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito d'esplosioni.
3. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla normativa sovraordinata.

Art.146 Requisiti di protezione dall'inquinamento elettromagnetico

1. Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli dannosi per la salute degli utenti. Per tale finalità è necessario assicurare le prestazioni di cui ai commi successivi.
2. Nelle nuove costruzioni nelle ristrutturazioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone occorre adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione.
3. Nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone occorre garantire, inoltre, il mantenimento della massima distanza tra gli spazi dell'organismo edilizio/edificio in cui si preveda la permanenza di persone e:
 - a) le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione;
 - b) le cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori e ogni principale sorgente di campo magnetico interna all'edificio.

Art.147 Requisiti per il controllo dell'inquinamento acustico

1. Il controllo dei requisiti acustici degli ambienti edilizi concorre al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al benessere uditivo. A tal fine occorre che l'edificio sia concepito e costruito in modo che il livello di rumore esterno e interno, al quale siano sottoposti gli occupanti e le persone in sua prossimità, non nuoccia alla loro salute e consenta soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro.
2. In tutti gli interventi occorre assicurare il conseguimento delle seguenti prestazioni:
 - a) minimizzare l'esposizione alle sorgenti di rumore presenti, compatibilmente con il contesto e i vincoli esistenti;
 - b) garantire un'adeguata resistenza degli elementi di tamponamento e chiusura esterni (pareti perimetrali, basamenti e coperture, infissi esterni) e delle partizioni interne (solai, pareti tra unità immobiliari, pareti di vani tecnici e relativi serramenti) al passaggio dei rumori aerei e impattivi;
 - c) controllare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore si origina.
3. Negli interventi di nuova costruzione e nei cambi d'uso di interi edifici verso usi abitativi, ovvero anche di singole unità immobiliari che prevedano l'inserimento di usi acusticamente sensibili riconducibili alla prima classe acustica, occorre:
 - a) verificare, in corrispondenza dei fronti dell'edificio, la presenza di un clima acustico idoneo all'insediamento degli usi di progetto;
 - b) considerare il possibile utilizzo di specifiche soluzioni architettoniche che limitino l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali, ad esempio:

- disposizione delle zone dell'unità immobiliare destinate al riposo nelle parti di edificio meno esposte;
 - articolazione delle volumetrie dell'edificio, in modo da realizzare efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore;
 - utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni e impiego di materiali fonoassorbenti sui relativi intradossi.
4. Negli interventi che comportino l'insediamento di usi fonti potenziali di inquinamento acustico (sia come sorgenti puntuali, sia come traffico veicolare indotto), occorre garantire il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione acustica relativi alla zona di appartenenza nei confronti degli ambienti abitativi potenzialmente impattati dall'intervento.
 5. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, del relativo campo di applicazione, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata ed alle ulteriori vigenti disposizioni comunali di settore.

Art.148 Requisiti per il contenimento dei consumi energetici

1. Al fine di consentire una riduzione del consumo di combustibili di origine fossile per riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria occorre favorire gli apporti energetici gratuiti, la produzione di energia con fonti rinnovabili, il contenimento dispersioni di calore dell'edificio, garantendo almeno i requisiti minimi previsti dal D. lgs. n. 28/2011 e dalla normative di settore.
2. Negli interventi di nuova costruzione (con l'esclusione di quelli di ampliamento) e negli interventi di ristrutturazione edilizia, per tutti gli usi, occorre garantire il rispetto delle seguenti prestazioni:
 - a) contenere i consumi garantendo un basso valore dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria;
 - b) sfruttare l'energia solare, oltre che per la produzione di energia elettrica, per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per un'eventuale integrazione del riscaldamento invernale;
 - c) garantire il livello più elevato possibile di rendimento medio stagionale dell'impianto termico;
 - d) valutare l'opportunità di inserire sistemi solari passivi integrati con l'edificio e utili a migliorare il risparmio energetico e il benessere degli utenti.
3. Negli interventi di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia di intero edificio, negli interventi di manutenzione straordinaria che riguardano l'involucro edilizio (limitatamente alle parti edilizie interessate dall'intervento), per tutti gli usi, occorre garantire il rispetto delle seguenti prestazioni:
 - a) ridurre le dispersioni termiche prevedendo livelli il più possibile contenuti di trasmittanza termica per le diverse parti dell'involucro, opache e trasparenti, oltre che garantendo un'opportuna massa superficiale delle pareti opache;
 - b) adottare sistemi costruttivi che conferiscono alle chiusure (tamponamenti e chiusure esterne) un adeguato comportamento in termini di inerzia termica, sfasamento e attenuazione dell'onda termica.
4. Negli interventi di ristrutturazione sotto i 1.000 mq di superficie utile e negli interventi di manutenzione straordinaria che prevedano la nuova installazione o la ristrutturazione di impianti termici o la sostituzione del generatore di calore in edifici esistenti, occorre:
 - a) garantire un elevato rendimento medio stagionale dell'impianto termico da installare ed effettuare una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto;
 - b) realizzare la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare;
 - c) sfruttare l'energia solare per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per una eventuale integrazione al riscaldamento invernale.
5. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di intero edificio e di manutenzione straordinaria che interessino l'impianto elettrico, per tutti gli usi, occorre:
 - a) prevedere l'installazione, negli impianti per l'illuminazione, di idonei dispositivi, tra loro compatibili, capaci di limitare l'uso di energia con particolare riferimento alle parti comuni degli edifici residenziali e per gli usi non residenziali;
 - b) nel caso in cui si prevedano impianti per il condizionamento estivo adottare dispositivi ad alta efficienza energetica.
6. Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla normativa sovraordinata.

Art.149 Requisiti per il controllo dell'apporto energetico solare

1. Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni, occorre adottare soluzioni integrate che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici.
2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che coinvolgono l'involucro edilizio, per tutti gli usi, occorre garantire, nel periodo estivo, l'ombreggiamento/oscuramento di ciascuna delle chiusure trasparenti (finestre, lucernari, ecc.) degli spazi dell'unità immobiliare destinati ad attività principale e un'adeguata protezione delle coperture dalla radiazione solare, anche con sistemi schermanti esterni.
3. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, per tutti gli usi, occorre favorire, nel periodo invernale, l'accesso della radiazione diretta attraverso le chiusure trasparenti dell'edificio, tenendo conto dei potenziali fattori di ostacolo e ostruzione.
4. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla normativa sovraordinata.

Art.150 Requisiti per la fruibilità e la qualità dello spazio abitato

1. Ai fini di garantire accessibilità, praticabilità, usabilità di edifici, spazi e attrezzature occorre garantire il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti e in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale.
2. Negli organismi edilizi, nelle loro parti, componenti e pertinenze, occorre:
 - a) garantire l'assenza di ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
 - b) garantire l'assenza di ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
 - c) garantire l'assenza di ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti e i non udenti.
3. Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio rispondano alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata conformazione, distribuzione e dimensionamento dello spazio.
4. Nel progetto e nella realizzazione degli organismi edilizi, delle loro parti e pertinenze, occorre:
 - a) tenere conto delle esigenze fruibili degli spazi in relazione all'uso;
 - b) tenere conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti delle persone in relazione agli usi abitativi o lavorativi previsti;
 - c) tenere conto della necessaria dotazione di attrezzature anche nella progettazione di pertinenze.
5. Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli organismi edilizi siano concepiti e realizzati in modo tale da garantire la dotazione e fruizione delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.
6. Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio, occorre garantire le dotazioni e gli impianti minimi obbligatori, e in particolare la presenza:
 - a) della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda con relativo terminale di scarico;
 - b) del terminale per l'erogazione di gas e dell'impianto di aspirazione ed espulsione all'esterno degli aeriformi prodotti dalla combustione;
 - c) dell'impianto elettrico.
7. Ai fini della qualità degli spazi insediati e per migliorare il microclima locale occorre accompagnare l'edificazione con soluzioni che migliorino la qualità ambientale, presidino la permeabilità dei suoli, qualificano le componenti vegetali degli insediamenti.
8. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di interi edifici per tutti gli usi, occorre:
 - a) perseguire l'aumento della permeabilità dei suoli e aumentare le componenti vegetali degli insediamenti anche attraverso la realizzazione di tetti verdi (o giardini pensili). Per i soli interventi sulle aree scoperte dei lotti all'interno del territorio strutturato (pavimentazioni) e per interventi che non incidono sulle aree libere, occorre mantenere il livello di permeabilità esistente;

- b) garantire la salvaguardia del verde esistente con particolare riferimento agli esemplari arborei vincolati;
 - c) perseguire la più idonea composizione floristico-vegetazionale, anche attraverso l'impiego di specie botaniche autoctone o naturalizzate.
9. Per migliorare le condizioni di accessibilità alla città e alle attività insediate negli edifici è necessario favorire l'utilizzazione di mezzi sostenibili per gli spostamenti; la predisposizione di spazi attrezzati per questo scopo deve essere sempre favorita e realizzata in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed interventi nelle parti condominiali.
10. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla normativa sovraordinata.

Art.151 Requisiti per il risparmio e riuso delle acque

1. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile occorre prevedere accorgimenti tecnologici e impiantistici che limitino gli sprechi e consentano il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche e urbane per usi compatibili.
2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di manutenzione ordinaria che coinvolgano l'intero impianto idrico-sanitario e di riscaldamento, e per tutti gli usi, occorre prevedere l'installazione di idonei dispositivi, tra loro compatibili, per limitare l'uso di acqua potabile. Installare contatori individuali di acqua potabile per ogni unità immobiliare.
3. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia (limitatamente a quelli che si configurino come demolizione/ricostruzione), per tutti gli usi, occorre:
 - a) prevedere sistemi di convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici da indirizzare a recupero per usi compatibili all'interno o all'esterno dell'organismo edilizio;
 - b) verificare la possibilità di riuso delle acque grigie per usi compatibili all'interno dell'edificio o negli spazi esterni, valutandone la sostenibilità igienico-sanitaria, economica e funzionale.
4. Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi e delle relative modalità di misurazione e verifica si rinvia alla normativa sovraordinata.

Art.152 Requisiti per la gestione e riciclo di materiali e rifiuti solidi

1. Al fine di limitare la produzione di rifiuti urbani e ridurre l'uso di materie prime occorre incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti e garantire la presenza di idonei spazi negli edifici.
2. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per gli usi abitativi, occorre prevedere, per ogni unità immobiliare, uno spazio, interno o esterno all'alloggio, idoneamente dimensionato (in rapporto alla produzione procapite di rifiuti e al numero di abitanti) per ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici. Tale spazio deve essere adeguatamente accessibile, pulibile, igienizzabile e, rispetto alla possibile produzione e diffusione di odori sgradevoli, isolabile.
3. I fabbricati di nuova costruzione devono disporre di un deposito atto a contenere i recipienti (sacchetti) delle immondizie delle quali, secondo le disposizioni comunali, è prevista la raccolta porta a porta. Tali depositi potranno essere costituiti da appositi locali immondezzaio o da cassoni raccoglitori, secondo le indicazioni che saranno fornite dal servizio comunale competente. Dovranno essere dimensionati per poter contenere almeno i rifiuti di 3 giorni, calcolati in base al numero massimo di utenti previsti nell'edificio per lt 1,5 per abitante/giorno come indicazione minima. Detti depositi devono essere sempre agevolmente accessibili dall'esterno e direttamente dalla via pubblica, in modo da consentire un facile accesso ai mezzi di raccolta del servizio pubblico, e dovranno conformarsi alle indicazioni che saranno di volta in volta forniti dal servizio competente secondo la zona e l'ubicazione del fabbricato. Al fine di conoscere le caratteristiche e l'ubicazione del "locale immondezzaio", prima di procedere alla sistemazione esterna dei fabbricati, il proprietario dell'immobile o il richiedente il titolo abilitativo edilizio dovrà contattare il servizio comunale competente che, previo sopralluogo, impartirà direttive circa le dimensioni, le caratteristiche, la localizzazione di detto locale deposito o ubicazione e tipo di cassoni contenitori anche del tipo a scomparsa.

4. Il locale immondezzaio di cui al precedente comma, costruito secondo le indicazioni del servizio comunale competente e, da quest'ultimo autorizzato, sarà considerato una struttura indispensabile per lo svolgimento di un servizio pubblico e quindi di "pubblica utilità". Non sarà, quindi, computato ai fini della verifica dei parametri urbanistici/edilizi sul lotto. Di regola esso dovrà essere posto convenientemente a distanza dai confini di proprietà, a meno che i proprietari confinanti non convengano, tra di loro e con l'ufficio competente, di posizionare un unico locale a confine tra i due lotti.
5. Qualora la tipologia edilizia lo consente si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter) la produzione casalinga di compost. Il compost così ricavato può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio.
6. Sono vietate le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica.
7. Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi e delle relative modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Art.153 Incentivi per la sostenibilità degli interventi edilizi

1. Al fine di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi che assicurano, per l'intero edificio oggetto di intervento, anche mediante demolizione e ricostruzione ove consentite, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento da fonti rinnovabili in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori per legge, l'indice di copertura, l'indice di fabbricabilità fondiaria e la superficie utile massimi previsti dallo strumento urbanistico e/o esistenti sono incrementati come segue:

incremento copertura consumi con fonti rinnovabili rispetto ai valori minimi obbligatori	incremento: - indice di copertura; - indice di fabbricabilità fondiaria; - superfici utile
> 30%	+5%
> 60%	+10%
> 80%	+20%

2. Per gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico del patrimonio edilizio esistente secondo quanto previsto dalla normativa tecnica per le costruzioni che assicurino, per l'intero edificio oggetto di intervento, coefficienti di sicurezza non inferiori a quelli indicati nella tabella seguente, il rapporto di copertura, l'indice di fabbricabilità fondiaria e la superficie utile massimi previsti dallo strumento urbanistico e/o esistenti sono incrementati come segue:

	incremento: - rapporto di copertura; - indice di fabbricabilità fondiaria; - superfici utile
miglioramento sismico con raggiungimento di un coefficiente di sicurezza non inferiore al 60% di quello previsto per le nuove costruzioni	+5%
totale adeguamento sismico dell'edificio con raggiungimento di un coefficiente di sicurezza non inferiore a quello previsto per le nuove costruzioni, anche mediante demolizione e ricostruzione ove consentite	+10%

3. Gli incentivi per l'adeguamento sismico e per il miglioramento energetico di cui ai commi precedenti sono cumulabili; restano fermi gli altri indici e parametri, nonché i vincoli e prescrizioni previsti dagli strumenti urbanistici e di pianificazione sovraordinati vigenti, in particolare laddove siano esclusi aumenti di superficie coperta, di volume e di superficie utile.
4. L'applicazione degli incentivi di cui ai commi precedenti è condizionata altresì:
 - a) all'eliminazione delle barriere architettoniche secondo le norme vigenti;

- b) al rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri.
5. Nella verifica della soglia dimensionale è da considerare esclusivamente l'edificio oggetto di intervento edilizio e sono, pertanto, esclusi dal computo eventuali ulteriori edifici esistenti sul lotto. Tutti gli interventi di ampliamento che usufruiscono dell'incentivo saranno oggetto di controllo ante operam (in sede di esame del progetto), nel corso dei lavori e alla loro conclusione. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in variazione essenziale dal titolo abilitativo edilizio.
 6. L'ampliamento non è realizzabile per edifici di interesse storico-architettonico.

Art.154 Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon

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

- d) Pressurizzazione dell'edificio. In questo caso si cerca di incrementare la pressione interna dell'edificio, in modo da contrastare la risalita del radon dal suolo. In pratica l'aria interna spinge il radon fuori dall'edificio. Anche qui è necessario l'ausilio di un ventilatore.
- e) Sigillatura delle vie di ingresso. Con questo metodo si tenta di chiudere tutte le possibili vie di ingresso. La sigillatura può essere parziale, cioè a carico delle fessure, delle giunzioni pavimento-pareti, dei passaggi dei servizi, (idraulici, termici, delle utenze ecc.), oppure totale, cioè su tutta la superficie di contatto con il suolo. Per la sigillatura parziale si utilizzano particolari materiali polimerici e per quella totale fogli di materiale impermeabile al radon.

Art.155 Classificazione dei locali

1. Sono ambienti di soggiorno quelli in cui si svolge la residenza o l'attività delle persone.
 - R1** vani residenziali in edifici di abitazione sia individuale che collettiva; uffici, studi, aule scolastiche; attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere; attività culturali, di formazione e di ricerca;
 - R2** negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre; laboratori scientifico-tecnici, servizi di edifici di cura e ospedalieri; officine, laboratori industriali ed artigianali, cucine collettive; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata.
2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.
 - S1** cucine con funzione esclusiva di servizio.
 - S2** servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, nei complessi scolastici e di lavoro scale che danno accesso a più alloggi; corridoi e disimpegni; magazzini e depositi in genere; autorimesse di solo posteggio; locali per impianti tecnici; lavanderie, stenditoi e legnaie.
3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, su parere espresso dal responsabile dell'ufficio competente comunale.

Art.156 Caratteristiche dei locali

1. Tutti i locali di cat. R devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.
2. L'altezza utile minima consentita dei locali di categoria R1 e R2 è pari a m 2,70.
3. I locali di categoria S1 devono avere altezza utile non inferiore a ml. 2,40 ed almeno una finestra di superficie minima di mq 1,40. Sono consentite le cucine in alcova annesse a tinelli, purché dotate di finestra propria di superficie non inferiore a mq 1,00, o tiraggio forzato indipendente.
4. I locali di categoria S2 possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salva l'eccezione delle centrali termiche. Per servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, nei complessi scolastici e di lavoro è ammessa la ventilazione forzata, assicurando un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,40.
5. L'altezza utile minima consentita per i locali di categoria S2 è di m 2,40, con eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m 2,00.
6. I luoghi di lavoro devono essere aerati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno. Di norma le aperture di aerazione devono essere uniformemente distribuite in modo tale da evitare sacche di ristagno.
7. Gli infissi che garantiscono l'aerazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superfici non inferiore a:

- 1/8 della superficie del pavimento, per locali con superficie fino a 100mq;
- 1/16 della superficie del pavimento, per locali con superficie oltre 100mq e fino a 1000 mq;
- 1/24 della superficie del pavimento, per locali con superficie superiore a 1000mq.

fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

8. È ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per la loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente motivata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

Art.157 Superfici dei locali

1. L'alloggio si articola in
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti abitabili, verande, tavernette, ecc.);
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, scale, autorimesse, ecc.
2. L'alloggio deve avere una superficie minima utile di mq 28 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona.
3. I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di mq. 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di mq. 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.
4. Ogni alloggio deve avere almeno un servizio igienico, dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.
5. Sono consentite cucine in nicchia prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00 mq ad un locale della superficie utile di almeno 9,00 mq; in tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.
6. Per le unità immobiliari non destinate all'abitazione dovrà essere previsto almeno un servizio igienico, composto da wc e lavandino.
7. Le pareti dei servizi igienici devono essere piastrellate fino ad un'altezza di 2,00m. Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare con l'esterno dell'edificio. È permesso il ricorso alla ventilazione artificiale.
8. I locali chiusi destinati o da destinarsi al lavoro, ed in ogni caso in quelle che eseguono lavorazioni industriali che espongono all'azione di sostanze tossiche o infettanti o che risultano comunque nocive, devono avere altezza netta non inferiore a 3,00m, cubatura non inferiore a 10,00mc per lavoratore, e superficie, per ciascun ambiente, non inferiore a 2,00mq per ogni lavoratore occupato.
9. I locali di servizio delle attività produttive devono essere previsti in numero e posizione adeguata sia alle esigenze di privacy e comfort sia alla necessità di una facile e rapida pulizia. In ogni ambiente di lavoro ove sia previsto un numero di addetti fino a 3 sarà necessario almeno un vano latrina con antibagno con lavabo. L'antibagno dovrà essere di dimensioni adeguate e potrà essere usato anche come spogliatoio. Ove sia previsto un numero di addetti, titolari e/o soci compresi, maggiore di tre, si dovranno prevedere almeno due vani latrina con relativo antibagno. La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro che presumibilmente avranno addetti da 11 a 40, dovrà essere di almeno 3 vani latrina con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di adeguata superficie. Ogni successivi 30 dipendenti, si dovrà prevedere un ulteriore gabinetto. Il numero totale dei gabinetti può essere ridotto a 2/3 qualora vengano previsti in adeguato numero orinatoi.
10. Il vano latrina deve essere di superficie minima di 1,00mq; l'antibagno di superficie minima di 1,00mq; laddove non sia previsto apposito spogliatoio e si usi l'antibagno come spogliatoio la superficie minima di esso dovrà permettere l'allocazione di almeno un lavabo e di un armadietto spogliatoio per ogni addetto. I gabinetti devono essere suddivisi per sesso, devono essere regolarmente riscaldati e con regolamentari requisiti di aero-illuminazione naturale diretta anche per l'antibagno usato per spogliatoio, essendo ammissibile la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione. Nelle aziende che occupano lavoratori di sesso diverso in numero non superiore a 10, è ammessa un'utilizzazione separata degli stessi. I pavimenti dei vani servizi e degli spogliatoi plurimi dovranno essere serviti da una piletta di scarico sifonata. Le pareti dei servizi igienici (latrina / antilatrina) devono essere piastrellate fino ad un'altezza di 2,00m e la rubinetteria dovrà essere a comando preferibilmente non manuale.

11. Gli spogliatoi devono avere la superficie minima pari a non meno di 1,00mq per ogni addetto potenziale utilizzatore contemporaneo, con un minimo (fino a due operatori) di 1,50 x 1,50m. Devono avere pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di 1,60m dal pavimento e avere regolamentare aero-illuminazione naturale.

Art.158 Piani terra

1. I locali situati a piano terreno possono essere adibiti ad abitazione o comunque a destinazioni di categoria R1, se presentano la quota di calpestio ad un livello superiore di almeno 15 cm a quello del terreno circostante.
2. In mancanza di scantinati, tutti i locali del piano terreno debbono essere muniti di vespai ventilati alti almeno cm 30.
3. Le abitazioni disposte al piano terra non possono avere accesso diretto dalla viabilità o da spazi di circolazione pubblica, a meno che non presentino un distacco da essi di almeno m 5,00.
4. Tutti i locali dell'abitazione dovranno assicurare l'assenza della condizione di soggezione a possibili introspezioni.

Art.159 Piani seminterrati

1. È vietato adibire ad uso di abitazione o comunque a destinazioni di categoria R1 locali che siano anche parzialmente interrati.
2. I locali seminterrati possono essere utilizzati per destinazioni di cat. R2 purché la quota del soffitto sia in media m 1,30 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine aerata con cunetta drenata e più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un quarto della sua altezza, per una profondità di almeno cm 50 rispetto al pavimento; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica e la quota di colmo della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio; la superficie illuminante si collochi ad una quota superiore a cm 15 dal piano di spiccato, su spazi aperti pubblici o privati o cortili.

Art.160 Box auto e autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare le vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi, in relazione alla disposizione e dimensionamento delle aperture di ventilazione e, in generale, alla loro compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari.
2. Nei medesimi ambienti, realizzati nell'ambito di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia riguardanti edifici ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile superiore a 500 metri quadrati è fatto obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle altre disposizioni edilizie fissate nel presente regolamento
3. Le pavimentazioni dei box-auto e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili; le coperture di autorimesse interrate devono garantire che non si verifichino infiltrazioni d'acqua.
4. Le autorimesse interrate e seminterrate devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze e caratteristiche costruttive conformi alla vigente normativa, dotate di idoneo spazio laterale per la sicurezza dei movimenti pedonali.
5. È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Art.161 Soppalco

1. Soppalco si definisce la partizione interna praticabile ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso, finalizzato alla utilizzazlone su quote diverse di un ambiente.
2. I soppalchi nei locali ad uso residenziale sono ammessi quando:
 - l'altezza utile fra pavimento finito e soffitto finito sia non inferiore a m 2,40 per la parte sottostante e non inferiore a m 2,20 per la parte soprastante;
 - la superficie lorda del soppalco può consistere massimo in 1/3 della superficie lorda dell'ambiente di pertinenza;
 - le zone abitabili dei soppalchi presentino almeno un lato aperto sullo spazio sottostante e munito di balaustra.
3. Nei casi di soffitti inclinati, si assume l'altezza media non inferiore a m 2,20 per la parte soprastante.

4. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche:
 - a. strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
 - b. la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
 - c. le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a 2,70m (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media). Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg/mq.).
5. Nella realizzazione dei soppalchi devono essere rispettate le seguenti norme:
 - entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,05m.
 - il vano principale e i vani secondari, così ricavati, devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aero-illuminante, verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la somma delle superfici di pavimento complessive del soppalco e del livello sottostante.
 - le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
 - I materiali per la realizzazione dei soppalchi dovranno essere del tipo leggero e tali da non determinare aggravio o pregiudizio alla statica del fabbricato.
6. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e non determina aumento delle unità immobiliari.
7. Nel caso di soppalcatura con altezza utile inferiore alle minime precedentemente indicate, il soppalco costituisce pertinenza dell'unità immobiliare nella quale è realizzato e può avere una destinazione a deposito e non va considerata nel computo della verifica del rapporto aeroilluminante. In tal caso può essere chiuso, a condizione che l'altezza residua della parte dell'ambiente dove viene realizzato raggiunga i valori minimi prescritti dai precedenti commi.

Art.162 Sottotetti

1. Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
2. La linea di colmo degli abbaini non potrà mai superare la quota della falda principale e potrà al massimo innestarsi nella linea di colmo.

Art.163 Impianti igienici interni, canalizzazioni

1. Ogni alloggio deve essere munito:
 - almeno di un bagno rispondente alle prescrizioni del presente regolamento;
 - di una cucina dotata di camino con propria cappa e canna fumaria, o qualsiasi tipo di ventilazione forzata centrale o per alloggio.
2. I tratti di parete corrispondenti agli acquai, lavabi e camini devono essere protetti con piastrelle di maiolica o di altro materiale impermeabile per altezza almeno pari a 180cm.
3. Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di rame.
4. I condotti secondari di scarico delle acque bianche e nere delle singole unità devono essere muniti di sifone prima di raccordarsi con le colonne di scarico, al fine di evitare esalazioni.
5. Gli scarichi sono prescritti in materiali impermeabili isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente, e costruiti in modo da non attraversare allo scoperto locali adibiti a civili abitazioni, a magazzini di generi alimentari o a laboratori di qualsiasi genere.
6. Le canne fumarie dei camini e caloriferi, nonché le canne di aspirazione, devono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse saranno poste a distanza da qualsiasi travatura o tavolame in legno. Qualora fossero realizzate nei muri, devono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm. 15. Sono da evitare comunque i contatti con vani ascensore.
7. I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura. La sporgenza dei fumaioli della copertura non deve essere inferiore ad un metro, sempre che non si oppongano particolari disposizioni igieniche. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.
8. I tubi di condotta principali e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas alle abitazioni, debbono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, in modo da riuscire facile la loro manutenzione.

Art.164 Scale

1. Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe e dei pianerottoli inferiore a m. 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.
2. Le scale che collegano più di due piani, di norma, devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.
3. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.
4. All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a ml. 1,00. Scale a chiocciola o simili, con larghezza utile non inferiore a cm. 60, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'evacuazione di persone.
5. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

Art.165 Linee vita

1. Le linee vita sono dispositivi di ancoraggio anticaduta che seguono le norme UNI EN 795:2012 e UNI 11578, e che permettono, con una serie di ancoraggi posti in quota, di agganciare in sicurezza gli operatori impegnati al montaggio di edifici prefabbricati o alla manutenzione di immobili. L'ancoraggio, al quale gli operatori si agganciano tramite imbracature e cordini, evita la caduta dall'alto, dando al contempo massima libertà di movimento orizzontale. Ciò rende le linee vita un dispositivo indispensabile quando si devono eseguire dei lavori sui tetti, per la manutenzione da effettuare su impianti industriali e edifici civili, o in caso di coperture fotovoltaiche, che necessitano periodicamente di manutenzioni e controlli.
2. Tutti gli interventi di nuove costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti in edilizia, nonché le semplici manutenzioni in copertura o installazioni di impianti tecnici, telematici, fotovoltaici, devono pertanto presentare caratteri tali da eliminare il rischio caduta dall'alto, fornendo un sistema di ancoraggio permanente e sicuro per i lavoratori che operano sul tetto.
3. 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 795:2012 e UNI 11578.
4. Il rispetto dei requisiti di sicurezza deve essere garantito da apposita attestazione del progettista, da prodursi a corredo della pratica edilizia presentata per dar corso ai lavori, unitamente all'elaborato tecnico di copertura avente i seguenti contenuti:
 - a) elaborati grafici in scala adeguata, in cui siano indicati:
 - l'area di intervento;
 - l'ubicazione e le caratteristiche dimensionali dei percorsi e degli accessi;
 - il posizionamento degli elementi protettivi e dei dispositivi anticaduta per il transito e l'esecuzione dei lavori in copertura;
 - i dispositivi di protezione collettiva e/o individuali previsti;
 - l'altezza libera di caduta su tutti i lati esposti ad arresto caduta;
 - i bordi e le aree di lavoro soggetti a trattenuta, ad arresto caduta, a manutenzione operata dal basso;
 - le aree della copertura non calpestabili;
 - le aree libere in grado di ospitare le soluzioni provvisorie prescelte;
 - le misure relative al recupero in caso di caduta;
 - b) relazione tecnica illustrativa delle soluzioni progettuali, nella quale sia evidenziato in modo puntuale il rispetto delle misure preventive e protettive;
 - c) planimetria di dettaglio della copertura in scala adeguata, nella quale siano evidenziati gli elementi di cui al comma 4, lettera a), specificando per ciascuno dei dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio o ganci di sicurezza da tetto utilizzati, la norma UNI di riferimento, il tipo di appartenenza, il modello, il fabbricante ed il numero massimo di utilizzatori contemporanei, nonché la manutenzione periodica prevista;

- d) relazione di calcolo, redatta da un professionista abilitato al calcolo strutturale, contenente la verifica del sistema di fissaggio e l'accertamento della resistenza degli elementi strutturali della copertura alle massime sollecitazioni trasmesse dal dispositivo di ancoraggio in caso di caduta, comprensive del coefficiente di sicurezza desunto dalle relative norme tecniche;
 - e) certificazione del fabbricante dei dispositivi di ancoraggio installati secondo le norme UNI di riferimento;
 - f) dichiarazione di conformità dell'installatore, riguardante la corretta installazione di dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto.
5. L'elaborato tecnico della copertura è messo a disposizione dei soggetti che accedono alla copertura in occasione di ogni successivo intervento impiantistico o di manutenzione da eseguirsi sulla medesima. A tale adempimento provvede il proprietario dell'immobile, o eventuale altro soggetto responsabile della gestione e della manutenzione del medesimo. Esso è inoltre aggiornato in occasione di successive modifiche al sistema anticaduta, e, in caso di passaggio di proprietà, è consegnato al nuovo proprietario o altro soggetto responsabile della gestione e manutenzione dell'immobile. Nei casi in cui sia prevista la redazione del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 81/2008 l'elaborato tecnico ne costituisce parte integrante. Nel caso di affitto dell'immobile il proprietario è tenuto alla consegna dell'elaborato tecnico della copertura al conduttore dell'immobile.
6. Il proprietario dell'immobile, o eventuale altro soggetto responsabile della sua gestione e manutenzione, è tenuto a garantire nel tempo la perfetta funzionalità del sistema di sicurezza anticaduta, mantenendo aggiornato il registro di controllo dei dispositivi installati presso l'immobile secondo quanto riportato nel manuale di uso e programma di manutenzione di cui all'elaborato tecnico della copertura.
7. Nei casi di interventi su coperture esistenti, nei quali non sia possibile adottare misure di tipo fisso o permanente a causa di caratteristiche strutturali insufficienti a garantire l'ancoraggio dei sistemi anticaduta, o per contrasto con prescrizioni regolamentari o con norme di tutela riguardanti l'immobile interessato dall'intervento, nella relazione tecnica di cui al comma 4, lettera b), devono essere specificate le motivazioni per le quali tali misure risultano non realizzabili. Devono altresì essere indicate le idonee misure di tipo provvisorio previste in sostituzione, tali comunque da garantire l'esecuzione degli interventi impiantistici o di manutenzione della copertura in condizioni di sicurezza.

Art.166 Definizione di sala pubblica da gioco

1. Si intende per sala pubblica da gioco, in seguito denominata anche "sala giochi", un esercizio composto da uno o più locali, la cui attività prevalente sia mettere a disposizione della clientela una gamma di giochi leciti (biliardo, apparecchi automatici o semiautomatici da gioco di vario tipo, bowling ecc.) e altre apparecchiature per intrattenimento, (ad esclusione di quelle che possano configurarsi quale forma di spettacolo) quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: sale dedicate alle VLT, sale scommesse, sale bingo, negozi dedicati al gioco.

Art.167 Localizzazioni e requisiti dei locali destinati a sala pubblica da gioco

1. Nei casi di agenzie per la raccolta di scommesse, sale VLT o nel caso dell'esercizio di giochi con vincita in denaro, il locale dove viene svolta l'attività deve essere distante almeno 200 metri, misurati per la distanza pedonale più breve, da:
- a) istituti scolastici di qualsiasi grado;
 - b) luoghi di culto, intendendosi come tali anche i cimiteri;
 - c) impianti sportivi e centri giovanili o altri istituti frequentati principalmente da giovani;
 - d) strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socioassistenziale, strutture ricettive per categorie protette;
 - e) giardini, parchi e spazi pubblici attrezzati e altri spazi verdi pubblici attrezzati;
 - f) musei civici e nazionali.
2. I luoghi di cui alle lettere a) ed e) del comma precedente sono espressamente individuati dal presente regolamento come luoghi sensibili ai sensi del comma 201 della Legge Regionale Campania n. 16 del 7 agosto 2014.
3. Al fine di tutela della salute pubblica, per evitare che la disponibilità immediata di denaro contante costituisca incentivo al gioco, all'interno del locale non potranno essere presenti sportelli bancari, postali o bancomat e non potranno essere aperte sale nel raggio di 200 m da agenzie di prestiti di pegno o attività in cui si eserciti l'acquisto di oro, argento od oggetti preziosi.

4. Non è richiesto il requisito della distanza di 200 metri dai luoghi sensibili nel caso di apertura sala biliardi o sala giochi che non installi apparecchi da gioco con vincita in denaro.
5. Ai fini della misurazione della distanza tra locali e i luoghi di cui al primo comma, essa dovrà essere misurata partendo dal centro della porta di ingresso al locale e seguendo il percorso pedonale più breve, nel rispetto del Codice della Strada, fino al centro della porta di ingresso del luogo sensibile individuato.
6. L'esercizio delle attività di cui al presente articolo sono vietate:
 - negli immobili di proprietà della Civica Amministrazione, che opererà, inoltre, affinché analogo divieto venga introdotto con riferimento agli immobili delle società partecipate della stessa;
 - nei chioschi su suolo pubblico.
7. Nel caso in cui tali attività fossero presenti in immobili locati o concessi dall'Amministrazione, non si procederà al rinnovo del contratto alla prima scadenza di legge.
8. Il locale adibito alle attività disciplinate dal presente articolo deve essere ubicato esclusivamente al piano terra degli edifici purché non all'interno o adiacenti a unità immobiliari residenziali.
9. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione il locale deve rispettare:
 - la normativa vigente in materia di barriere architettoniche;
 - la normativa vigente in materia di inquinamento acustico;
 - la normativa vigente in materia igienico-sanitaria e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - i regolamenti locali di Polizia Urbana;
 - la normativa urbanistica edilizia vigente.
10. Il locale deve rispondere ai requisiti di sorvegliabilità previsti dall'art. 4 del D.M. 564/92 modificato con successivo decreto 5.8.1994 n.534.

Art.168 Caratteristiche dei giochi ed utilizzo degli apparecchi

1. I giochi devono essere leciti e conformi a quanto disposto dalla vigente legislazione nazionale.
2. È consentita l'installazione e la gestione di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici di trattenimenti e da gioco di abilità ed aleatorietà così come definiti dall'art. 110 T.U.LP.S. e s.m.i. Tali apparecchi dovranno avere le caratteristiche del decreto 11 marzo 2003 e s.m.i. ed essere muniti dei relativi nulla osta rilasciati dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli.
3. È consentita l'installazione di apparecchi telematici senza vincita in denaro con connessione ad INTERNET, utilizzabili anche come strumenti di gioco da intrattenimento, purché autorizzati secondo le vigenti normative e nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.
4. È vietata l'installazione e l'uso degli apparecchi o congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo, fatta eccezione per i giochi espressamente ammessi dalla legge.
5. Sono ritenuti giochi proibiti quelli indicati nella tabella predisposta dalla competente Questura, vidimata dal Sindaco o suo delegato, o quella predisposta dal Ministero dell'Interno in caso di giochi a carattere nazionale.
6. Ai sensi dell'articolo 9 del TULPS le attività di cui al presente articolo devono osservare tutte le condizioni stabilite dalle normative vigenti, quelle riportate nella tabella dei giochi proibiti, nonché quelle particolari disposte nel pubblico interesse e di seguito elencate:
 - a) l'obbligo di installare l'apparecchio in posizione tale da non arrecare intralcio al normale funzionamento dell'esercizio e non arrecare disturbo alla quiete pubblica e privata;
 - b) l'obbligo di adottare le necessarie misure per la prevenzione dei rischi e la sicurezza degli ambienti di lavoro ai sensi della L. 81/2008 e s.m.i.;
 - c) il divieto di installare qualsiasi gioco all'esterno dei locali o aree destinate all'attività, con esclusione dei soli giochi per bambini, tenendo conto dello spazio a disposizione che deve essere adiacente al fabbricato sede dell'attività e non intralciare il pubblico passaggio, nel rispetto di quanto stabilito dal locale regolamento di occupazione del suolo pubblico;
 - d) il divieto di utilizzare per i minori di anni 18 gli apparecchi e i congegni di cui all'articolo 110 comma 6 del TULPS e il divieto del gioco delle carte, del biliardo e altri giochi simili e quant'altro indicato nella tabella dei giochi proibiti per i minori di anni 14;
 - e) ove ricorrano le circostanze, il rispetto del D.M. 16/02/1982 e s.m.i. in materia di prevenzione incendi;
 - f) il rispetto delle vigenti norme in materia di inquinamento acustico;
 - g) l'impianto elettrico dei locali deve essere realizzato in conformità alla vigente normativa di sicurezza, attestato con dichiarazione di conformità sottoscritta da professionista abilitato;

- h) il divieto di apportare modifiche alla normale sistemazione o collocazione degli arredi nel pubblico esercizio, al fine di trasformare il locale in una vera e propria sala da gioco;
- i) l'obbligo di osservare le disposizioni legislative in materia di divieto di fumo;
- j) il divieto di attività pubblicitaria relativa all'apertura o all'esercizio di sale giochi.

CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Art.169 Definizione, componenti e norme generali

1. Le strade di nuova costruzione possono essere costituite da:
 - a) carreggiate
 - b) marciapiedi
 - c) spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
 - d) fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
 - e) percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
 - f) fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
 - g) mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).
2. Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate.
3. Per qualunque tipo di strada all'interno delle zone urbanizzate, salva motivata deroga, è obbligatoria l'imposizione di un senso unico di marcia per i veicoli di qualsiasi genere quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi i 3 ml.
4. Le fasce di rispetto stradali sono normate dal Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione, in funzione delle relative caratteristiche. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole. Nelle fasce di rispetto stradali, è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade di tipo locale, al fine di rendere più sicuro l'attraversamento delle strade caratterizzate da usi molteplici, è necessario:
 - impiegare soluzioni efficaci di moderazione del traffico;
 - utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani attraversati;
 - prevedere una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi di arredo e di verde attrezzato).

Art.170 Obiettivi prestazionali

1. Per i diversi tipi di strada, sono individuate, di seguito, le prestazioni da garantirsi allo scopo di migliorare il rapporto che ciascun tipo di strada instaura col territorio circostante e di eliminare o mitigare i problemi di compatibilità connessi. Le prestazioni richieste sono organizzate per obiettivi.
2. Mitigazione - Per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione qualitativa/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera dovrà essere dato valore ecologico alle fasce di rispetto e posta attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale. L'obiettivo si riferisce alle strade di attraversamento urbano.

3. **Compatibilità, esigenze funzionali e abitabilità** - Per garantire la compatibilità fra le esigenze di fluidità di un traffico intenso, mediamente veloce, talvolta di veicoli pesanti e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati si dovranno progettare soluzioni adatte all'andamento altimetrico del suolo e alla geometria della sezione stradale, risolvere adeguatamente intersezioni e attraversamenti. Quando si tratti di direttrici storiche a ridosso delle quali sono cresciuti gli insediamenti, si dovranno creare anche le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, con opportuni aggiustamenti della sezione e trattamenti della superficie stradale, così da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico. L'obiettivo va garantito per le strade di connessione tra parti urbane e per le strade di attraversamento e attestamento urbano esistenti quando queste ultime siano a diretto contatto con gli insediamenti residenziali e dunque prive di fasce di ambientazione.
4. **Abitabilità della strada ed integrazione del contesto** - Per rendere abitabile lo spazio di strade soggette a usi molteplici occorre conciliare le esigenze della mobilità e della sosta veicolare con il buon funzionamento degli spazi urbani, la sicurezza e il comfort dei diversi utenti della strada (in particolare i più deboli), la piacevolezza (soprattutto per i pedoni e i ciclisti) degli spazi stradali più prossimi alla residenza curando l'integrazione con i diversi contesti che attraversano.
5. **Efficienza del servizio del trasporto pubblico** - Per estendere l'uso dei mezzi di trasporto pubblico occorre dare fluidità alla percorrenza (adeguata velocità) in condizioni di sicurezza per i diversi utenti della strada, favorire lo scambio con i mezzi di trasporto privati, facilitare l'accessibilità alle fermate e garantire un'attesa in condizioni di sicurezza e di comfort. L'obiettivo si riferisce alle strade interessate dal trasporto pubblico.
6. **Realizzazione di uno spazio pubblico** - Laddove la strada si caratterizza per la concentrazione di servizi (sociali, commerciali, ricreativi, ricettivi e ristorativi, amministrativi), la sua progettazione dovrà favorire un'alta e varia frequentazione da parte dei diversi tipi di utenti.

Art.171 Portico

1. Portici, porticati e pilotis posti al piano terra degli edifici, di proprietà indivisa/di uso comune e/o di uso pubblico, pur essendo parte integrante della sagoma planivolumetrica, non possono essere trasformati in spazi chiusi.
2. Negli interventi di nuova costruzione occorrerà:
 - a) definire dimensioni del portico adeguate alla eventuale funzione di percorso pubblico coperto e proporzionate alle misure dell'edificio, facendo altresì attenzione ai raccordi quando sia in continuità con portici esistenti;
 - b) utilizzare per le pavimentazioni dei portici materiale antisdrucchiolo;
 - c) garantire una buona visibilità nelle ore notturne con impianto di illuminazione adeguato, avendo cura di non creare zone d'ombra.
3. Negli interventi che riguardano portici esistenti occorrerà:
 - a) mantenere in ordine e puliti i pavimenti dei portici soggetti a pubblico passaggio, eliminando tempestivamente tutte le cause di alterazione, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc.
 - b) garantire una buona visibilità nelle ore notturne con adeguati impianti di illuminazione, senza creare zone d'ombra.

Art.172 Pista ciclabile

1. Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette. In sede di redazione di progetti di scala urbana occorrerà individuare, ogni volta che sia possibile, tracciati per connessioni viarie ciclabili.
2. Le piste ciclabili dovranno preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:
 - nastro continuo con sezione minima per corsia pari a 1,50 m; tale larghezza è riconducibile a 1,25 m. nel caso di tratti con due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia;
 - per piste ciclabili in sede propria o per quelle su corsie riservate ubicate su percorsi pedonali o su marciapiedi la larghezza delle corsie ciclabili può essere eccezionalmente ridotta ad 1 m.
 - nel caso siano ubicate nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, oltre la banchina, i tracciati delle piste ciclabili devono essere separati dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;

- la pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo;
 - la pavimentazione della pista ciclabile deve essere contraddistinta (diversi colori e/o materiali) dalle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista medesima dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico.
3. Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.
 4. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione dovranno:
 - garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani, regolare l'uso promiscuo dello spazio stradale quando il percorso interessa strade locali extraurbane;
 - essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
 - individuare itinerari significativi e/o realizzare, ove possibile, vie verdi ("greenways") anche utilizzando strade poderali o tracciati dismessi;
 - prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.
 5. Per le pavimentazioni delle piste ciclabili dovranno essere utilizzati materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

Art.173 Area per parcheggio

1. Si considerano aree di parcheggio le aree specificamente destinate alla sosta dei veicoli, caratterizzate da una dimensione tale da poter costituire attrezzature a servizio di più insediamenti (aree destinate a più di 10 posti auto, convenzionalmente pari a circa 250 mq); tali aree possono essere scoperte e/o aree con strutture edificate, realizzate a raso, interrate o in elevazione.
2. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per il singolo posto auto è di 12,50 mq e devono essere garantite le necessarie superfici complementari di accesso, di manovra e di servizio.
3. Nel perseguire l'obiettivo fondamentale di potenziare e migliorare qualitativamente l'offerta di aree di parcheggio, in relazione alle diverse esigenze e alla necessità fondamentale di delocalizzare la sosta su strada, negli interventi di nuova realizzazione o di riqualificazione delle aree già esistenti dovranno essere valutate le soluzioni più idonee in relazione alle caratteristiche dimensionali e tipologiche, alla localizzazione e alle qualità del contesto urbano e/o ambientale.
4. Per i parcheggi a raso, ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree di parcheggio dovranno essere opportunamente alberate con specie a fogliame permanente caratterizzate da chioma ampia e folta, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano né frutti voluminosi e pesanti né sostanze imbrattanti, ubicate al fondo o sui lati degli stalli di sosta.
5. Per i parcheggi interrati, ove possibile, la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (piazza, area per il gioco, area per il mercato,...), ovvero provvista di un sufficiente strato di terreno vegetale per la messa a dimora di specie vegetali anche ad alto fusto e l'organizzazione di aree pubbliche di verde attrezzato.
6. Al fine di ridurre il grado complessivo di impermeabilizzazione, ed allo stesso tempo evitare infiltrazioni di sostanze inquinanti nel sottosuolo e nelle falde, gli spazi esterni destinati a parcheggi devono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento, del tipo forato per i 2/3 circa della dimensione longitudinale di ciascuno stallo di sosta e del tipo pieno, anche colorato, posto in opera con le opportune pendenze per la raccolta nella fognatura delle acque piovane, per il residuo 1/3 sul quale deve obbligatoriamente essere collocata la parte con il motore dei veicoli in sosta.
7. Per le acque meteoriche di prima pioggia e derivanti dal lavaggio delle superfici possono essere richiesti appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione, e lo smaltimento come acque lorde.
8. È consentibile la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.
9. Sono richiesti in ogni parcheggio pubblico stalli per disabili in proporzione di 1:50, con il minimo di uno.

Art.174 Piazza e area pedonale

1. Sono le aree esistenti o destinate alla realizzazione di percorsi, piazze e spazi pedonali per la sosta e l'aggregazione sociale. Si considerano piazze e aree pedonalizzate, gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.
2. Per le piazze o gli spazi pedonali di progetto con adiacenti lotti destinati alla realizzazione di edifici per attrezzature o servizi pubblici, l'utilizzazione di questi ultimi deve garantire la definizione morfologica del perimetro della piazza/spazio pedonale mediante i prospetti degli edifici pubblici stessi oppure, in caso di edificazione non sufficientemente estesa, mediante bracci porticati e/o alberature continue.
3. La pavimentazione dovrà essere coerente con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti e dovrà essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo. In ogni caso, le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. I percorsi pedonali, vicini o interni ad aree di verde attrezzato, possono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento del tipo forato, sì da consentire la permeabilità alle acque piovane e l'inerbimento negli spazi dei fori.
5. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a 1,00 cm.
6. I percorsi e le aree pedonali di progetto dovranno essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi esistenti, occorre garantire il rispetto dei seguenti obiettivi prestazionali:
 - a) organizzare le relazioni fra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività – soprattutto stanziali – possano essere svolte in condizioni di sicurezza;
 - b) interpretare i caratteri morfologici e del sito e risolvere progettualmente l'inclusione di preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale;
 - c) posare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani;
 - d) recuperare spazi aperti residuali e/o degradati, favorendo l'insacco di processi di riqualificazione diffusa, anche attraverso l'inserimento di elementi verdi, acqua, opere d'arte;
 - e) valutare le condizioni di efficienza e compatibilità delle diverse attività e utenze che possono occupare lo spazio della piazza e dell'area pedonalizzata;
 - f) considerare la funzione di presidio esercitata dalla presenza di attività e residenze nell'immediato intorno.

Art.175 Passaggio pedonale e marciapiede

1. Lungo i lotti liberi da edificare prospicienti spazi pubblici e/o strade pubbliche, dovranno essere realizzati, a cura e spese dei proprietari, marciapiedi rialzati e spazi per la sosta per una profondità pari a 2,50 metri, all'esterno delle banchine e delle piste ciclabili. Tali spazi dovranno essere destinati ad uso pubblico. Il progetto per la realizzazione degli spazi dovrà essere allegato alla richiesta del Permesso di Costruire.
2. Nel centro storico e nei tessuti edilizi consolidati, la profondità minima per permettere una agevole percorribilità e la sosta pedonale sarà pari a 1,50 m, riducibile a 0,90m in occasione di restringimenti per l'installazione della segnaletica stradale.
3. Il piano del marciapiede deve avere una pendenza verso la strada del 2-2,5%.
4. Nell'esecuzione dei percorsi pedonali devono essere rispettate le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto del D.P.R. n. 384/78: la larghezza minima di un percorso pedonale ad una linea di transito non deve essere inferiore a 200 cm. Quando i percorsi pedonali sono contigui agli spazi per il parcheggio, è necessario prevedere particolari soluzioni che impediscano agli autoveicoli di invadere il percorso.
5. Il dislivello tra il piano del marciapiede e il piano delle zone carrabili ad esso adiacenti deve essere compreso fra un minimo di 15 cm. ed un massimo di 18 cm..

6. Gli scivoli di raccordo tra marciapiede e strada carrabile dovranno avere una pendenza non inferiore al 6% e non superiore al 15%. Le spondine laterali degli scivoli di raccordo marciapiede – strada carrabile devono avere una pendenza non superiore al 15%.
7. Nei limiti del possibile le strisce pedonali degli attraversamenti devono essere poste alla distanza di 5 m dal più vicino angolo di isolato.
8. Gli scivoli dei passi carrai devono avere pendenza compresa tra il 6- 15%.
9. I pali della pubblica illuminazione, le alberature e qualsiasi altro elemento di arredo dovrà essere collocato in modo da non creare intralcio al transito dei pedoni e comunque in modo che rimanga uno spazio utile non inferiore a 150 cm.
10. Le nuove strade e le esistenti dovranno essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.
11. I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, dovranno essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.
12. I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o percorsi pedonali dovranno essere di tipo antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo. Eventuali griglie, ed altri manufatti interessanti la pavimentazione stessa, devono essere del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,00 e poste con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.
13. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi precedenti, per oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. Qualora risulti impossibile il rispetto delle prescrizioni normative di abbattimento delle barriere architettoniche, il manufatto deve comunque essere eseguito in maniera di adeguarlo, il più possibile, all'accessibilità da parte dei diversamente abili, dimostrandone la effettiva fruibilità.
14. Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in fognatura nel rispetto delle vigenti norme.
15. La pavimentazione dei passaggi pedonali e dei marciapiedi deve essere diversificata da quella della sede carrabile, utilizzando preferibilmente materiali lapidei e deve essere integrata con le segnalazioni per gli ipovedenti, opportunamente inserite nel selciato, e con gli scivoli per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In presenza di piante, la pavimentazione deve essere realizzata utilizzando le tecniche costruttive di drenaggio urbano per consentire l'afflusso delle acque meteoriche all'interno del sottosuolo occupato dalle radici. I marciapiedi devono avere bordo continuo in pietra.
16. 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.
17. 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.
18. Sui passaggi pedonali e sui marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, alberi, fioriere, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.), cassette postali, cabine attesa autobus, W.C. pubblici, armadietti tecnologici, ecc.. Sono fatte salve, ove applicabili, le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
19. Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici, arredi pubblicitari, edicole, chioschi, dehors.
20. Le pavimentazioni storiche, gli storici antichi percorsi, le cordone, ecc. devono essere mantenute, restaurate e integrate nei pezzi mancanti facendo ricorso ai materiali e alle tecniche tradizionali.
21. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi. Le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.
22. Qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a m 0,30, dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza m 1,00 di idonea robustezza.

23. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne devono rispondere a requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente, senza costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale. Essi devono essere realizzati in numero, posizione e forma tali da risultare fruibili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.
24. Si applicano, per gli aspetti compatibili, le previsioni e gli obiettivi prestazionali definiti nei precedenti articoli relativi a portici, piazze e aree pedonalizzate.

Art.176 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
2. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.
3. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
4. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'adozione di soluzioni volte a garantire la continuità in quota del percorso pedonale e dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede solo per impossibilità tecnica di realizzare attraversamenti del passo carraio in quota, oppure quando il mantenimento in quota del percorso costringe, per la realizzazione della rampa di accesso carraio, ad una riduzione della larghezza del percorso medesimo tale per cui la larghezza minima risulti inferiore a 1,00 m; in ogni caso l'abbassamento dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche. Il ripristino a regola d'arte della continuità del marciapiede, in caso di apertura di nuovo passo carraio, di modifica del passo carraio esistente (spostamento, allargamento, ecc.) o di chiusura di passo carraio esistente, dovrà avvenire a cura del privato, secondo le modalità indicate dal Comune.
5. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:
 - a) lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
 - b) lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
6. È concessa, a spese dell'edificante, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di nuovi passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati - oltre che nel rispetto di piani di dettaglio ed esecutivi e norme regolamentari - alle seguenti condizioni:
 - a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,50 m né superiore a 6,50 m, per consentire la fermata in condizioni di sicurezza del veicolo in attesa di immettersi sulla strada;
 - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
 - c) la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 m e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 m;
 - d) la distanza da eventuali uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) non deve essere inferiore a 10 m misurata fra gli stipiti più vicini; la distanza dagli angoli delle strade non inferiore a 12 m; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
7. Anche in caso di sostituzione di cancello esistente, l'accesso carraio dovrà essere dotato di sistema automatizzato con comando a distanza.
8. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella posizione in cui si trovano; tuttavia nel caso di modifiche dell'accesso carraio (con modifica delle sue dimensioni o della sua posizione originaria anche senza alterazione delle sue dimensioni), di interventi sulle recinzioni (sostituzione integrale, compreso il muro di sostegno e piantane del cancello), di ristrutturazione del complesso edilizio, di ampliamenti dei fabbricati, di demolizione e nuova costruzione di edifici di cui sono pertinenza, anche i passi carrai esistenti devono essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti.

9. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
 - a) rampe antisdrucchiolevoli con scanalature per il deflusso delle acque, di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20% se rettilinee, non superiore al 15% negli altri casi), dotate al margine di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni con o senza carrelli, munite di corrimano ad un'altezza di 0,90 m.
 - b) la larghezza non deve essere inferiore a 2,50 m se la rampa è rettilinea e 3,50 m se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio;
 - c) l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura e per il collegamento con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni alla quota della pubblica via.
10. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
11. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

Art.177 Dehor e chioschi

1. La realizzazione dei dehor è disciplinata dalle norme del *Regolamento comunale per gli arredi esterni e i dehors degli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande*, approvato con deliberazione di consiglio comunale n.5 del 28.2.2018, che qui si intendono integralmente richiamate.
2. I chioschi collocati su aree pubbliche devono essere realizzati con criteri costruttivi che si armonizzino con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
3. Per i chioschi già esistenti è consentito:
 - l'ampliamento nella misura massima del 20% della superficie lorda autorizzata per interventi di adeguamento igienico-sanitari; gli ampliamenti devono uniformarsi in modo coerente ed armonioso con la struttura esistente per altezza, materiali, finiture e colori.
 - la delocalizzazione su altro sito, sia in forma provvisoria che permanente, da valutare in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla sua definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui deve essere inserito
4. Gli interventi di cui al comma precedente sono realizzati esclusivamente con Permesso di Costruire, conseguendo le autorizzazioni degli uffici competenti per eventuali allacciamenti fognari e derivazioni idriche, e la preliminare concessione dell'area pubblica interessata dalla delocalizzazione o dall'ampliamento.
5. La realizzazione di chioschi su aree pubbliche o di uso pubblico è subordinata alla approvazione di apposito strumento comunale di programmazione e alla successiva individuazione dei soggetti concessionari con procedura ad evidenza pubblica.

Art.178 Recinzioni

1. Le aree libere non edificate fronteggianti vie, piazze o spazi aperti al pubblico transito, devono essere delimitate o recintate ad una distanza minima nel rispetto del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, con le carettristiche di cui al successivo comma 2 lettere b) e c).
2. Ferme restando le pertinenti disposizioni degli strumenti urbanistici, la realizzazione e la sostituzione delle recinzioni, cioè degli elementi di delimitazione perimetrali degli spazi scoperti esterni, è ammessa esclusivamente secondo una delle seguenti alternative:
 - a) con muri di altezza non superiore a metri 2,00;
 - b) con muri di altezza non superiore a metri 1,00, sormontato da reti o cancellate, per altezza massima pari a metri 2,00, lungo le strade pubbliche e private in modo da non impedire o disturbare la visibilità per la circolazione;
 - c) con piantagioni di essenze arbustive potate a siepe, eventualmente anche mascheranti, almeno sul lato esterno, reti metalliche, soltanto nel territorio non urbano, o eventualmente nelle aree urbane a bassa densità edilizia;
 - d) con reticolati radi di pali di legno, soltanto nel territorio non urbano, o eventualmente nelle aree urbane a bassa densità edilizia.

3. 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 dalla sede stradale
4. La realizzazione e la sostituzione delle recinzioni degli spazi scoperti esterni di edifici adibiti a manifatture, a magazzini o a depositi, o ad altre utilizzazioni esprimenti particolari esigenze di sicurezza, è ammessa con muri di altezza idonea a soddisfare le predette esigenze.
5. 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.
6. 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.
7. Il muro di cinta o ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato ai fini del computo delle distanze. Il muro di cinta deve necessariamente possedere tre requisiti essenziali:
 - a) essere fondamentalmente destinato a recingere una determinata proprietà allo scopo di separarla dalle altre, custodirla e difendere da eventuali intrusioni;
 - b) non superare l'altezza di tre metri;
 - c) costituire un muro isolato, le cui facce emergano dal suolo e siano isolate da ogni costruzione.
8. Nelle aree agricole sono ammesse recinzioni in corrispondenza dei limiti di proprietà o dell'area edificata; le spalle per i cancelli degli accessi carrai devono essere predisposti per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze.
9. È 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.

Art.179 Numero civico degli edifici

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a cura e spese del proprietario (al quale spetta anche l'attuazione di eventuali variazioni, a lui debitamente notificate).
2. Il numero civico di cui al comma precedente deve essere realizzato secondo sagoma e forma definite dal Comune, e deve essere collocato al lato della porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), in posizione ben visibile, ad un'altezza compresa tra i 2 ed i 3 metri.
3. Ogni accesso che, dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio.
4. Nel caso in cui l'indicatore risulti danneggiato o poco visibile, il proprietario ha l'obbligo di ripristinarlo.
5. Nei casi di demolizione di fabbricati, o di soppressione di porte di accesso dalla pubblica via il proprietario, a demolizione o soppressione avvenuta, deve dare comunicazione al Comune del numero o dei numerici civici che verranno aboliti.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art.180 Definizione delle aree verdi, principi e previsioni generali

1. L'Amministrazione comunale gestisce e tutela il verde pubblico, importante risorsa per l'assolvimento di servizi eco sistemici che determinano benefici per la qualità della vita e la sostenibilità, attraverso l'offerta di servizi ambientali, socio culturali e economici.
2. Il presente Regolamento promuove la creazione di un diffuso, qualificato, attentamente progettato sistema di aree verdi all'interno del territorio comunale, che costituisca un efficace connettivo rispetto ai principali serbatoi di naturalità, contribuendo alla struttura complessiva della rete ecologica urbana e al generale miglioramento dell'abitabilità.

3. L'Amministrazione incentiva la collaborazione dei privati per la realizzazione, la manutenzione, la gestione e la cura degli spazi pubblici, al fine di: sensibilizzare i cittadini, gruppi di cittadini, le imprese, i circoli, le associazioni su un tema importante come quello della tutela e salvaguardia dell'ambiente; mantenere in ottimo stato il verde e gli spazi pubblici; accrescere il decoro del paese; valorizzare il patrimonio comunale e l'assetto urbano; accrescere e valorizzare il senso di appartenenza; sviluppare la partecipazione alla vita della città.
4. Cittadini privati, singoli, associati o condomini, organizzazioni di volontariato, associazioni, anche non riconosciute formalmente, partiti politici, nuclei scolastici, parrocchie, soggetti giuridici ed operatori economici possono adottare aree pubbliche e spazi pubblici, in applicazione dell'art. 43 della legge 27 dicembre 1997 n. 449 ed in conformità dell'art. 119 del Testo unico delle autonomie locali n. 267 del 18 agosto 2000.
5. L'adozione consiste in: manutenzione ordinaria e cure colturali delle aree pubbliche già sistemate a verde, degli alberi, delle siepi, dei vasi e delle aiuole; allestimento di nuove aree pubbliche con interventi di pavimentazione, piantumazione e quant'altro necessario alla funzionalità dell'area; cura ed abbellimento di spazi urbani mediante la collocazione di elementi di arredo urbano quali piante, fioriere, fiori, vasi, panchine, fontanelle, busti commemorativi di personaggi pubblici di riconosciuta fama, ecc..
6. La gestione della sponsorizzazione viene regolata mediante sottoscrizione di una apposita Convenzione.
7. Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco, nelle aree a verde e nei giardini possono essere realizzati ed affidati in gestione a privati manufatti, quali chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc., funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi
8. Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione devono assicurare la continuità con altre aree verdi contigue accrescendo complessivamente le potenzialità ecologiche e puntando alla realizzazione o al potenziamento dei corridoi ecologici; gli interventi devono dunque essere prioritariamente orientati all'incremento della fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate; ogni volta che è possibile, gli interventi devono garantire una superficie permeabile non inferiore all'85% della superficie complessiva. Nella progettazione dovranno essere, ove possibile, rispettati i piani originali di campagna evitando scortichi o riporti inutili.

Art.181 Componenti e caratteristiche delle aree verdi

1. Le aree verdi sono uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione dell'accostamento di queste componenti variano a seconda delle dimensioni e degli obiettivi che si intendono perseguire nella specifica area d'intervento.
2. Le componenti principali delle aree verdi sono:
 - aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, vegetazione bassa, aiuole, ecc.);
 - elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli, ecc.);
 - bacini e corsi d'acqua (vasche, canali, ruscelli);
 - aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
 - aree per la sosta pedonale (sedute, chioschi e gazebi);
 - piste pedonali e ciclabili;
 - elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
 - aree per cani.
3. Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono sempre connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale ed ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
4. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.
5. La realizzazione di volumi per attività di servizio a queste parti di territorio, o per ospitare attrezzature compatibili, deve essere eseguita prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; qualora non fosse possibile, è prevista la realizzazione di un nuovo volume, nei limiti fissati dagli strumenti urbanistici generali o attuativi per ciascuna area verde.

Art.182 Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per gli orti urbani

1. Gli orti urbani (aggregazione in colonie di orti singoli oppure orti collettivi/condivisi) sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; individuati all'interno di aree verdi oppure costituenti essi stessi un'area monofunzionale, posti su terreni pubblici o privati.
2. Viene identificata in 20 mq la misura minima per l'appezzamento di un singolo orto e si identifica altresì la colonia come un insieme organizzato di almeno 10 orti singoli (con aree comuni, rappresentate da accessi, percorsi di distribuzione, aree per i manufatti di servizio ecc.). Negli orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi di servizio (per il ricovero degli attrezzi, delle sementi ecc.) di dimensioni non superiori a 90 mc ogni 10 unità, nel caso di colonie, ovvero ogni 400 mq di superficie ad orto, nel caso di orti collettivi/condivisi, sviluppati su un solo livello e, possibilmente, in un unico volume.
3. I manufatti sono vincolati all'uso e non potranno essere convertiti ad altri usi. Tale vincolo dovrà essere esplicitamente precisato in un atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari nelle forme di legge. I manufatti dovranno essere rimossi, e lo stato dei luoghi ripristinato, al cessare dell'attività ortiva.
4. Le colonie di orti urbani e gli orti collettivi/condivisi sono comunemente costituiti da:
 - a) superfici coltivabili;
 - b) elementi di protezione/delimitazione (recinzioni e cancellate eventualmente integrate di arbusti e cespugli ecc.);
 - c) aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico;
 - d) percorsi di distribuzione interna e aree di sosta o spazi aperti;
 - e) elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi, per la raccolta dei rifiuti vegetali, per la socializzazione e la didattica, servizi igienici e spogliatoi, ecc.);
 - f) alberi ed arbusti variamente organizzati in filari o macchie compatte;
 - g) impianti di irrigazione e/o contenitori per la raccolta dell'acqua;
 - h) arredi e materiali complementari.
5. Il presente Regolamento incentiva la presenza di orti urbani per la loro funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il loro contributo alla formazione di un capillare connettivo ecologico ambientale e per la promozione del consumo di prodotti biologici e di filiera corta.

CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art.183 Rete e impianti di approvvigionamento 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.
2. Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:
 - a) il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali/artigianali e civili compatibili;
 - b) la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.
3. La rete di approvvigionamento di acque meno pregiate di cui ai punti b) e c) del comma 1 deve essere funzionale al riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali/artigianali e civili compatibili.
4. La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico sono di competenza degli enti e consorzi proprietari e gestori di reti di cui al comma 1.

5. 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 acquedottistica e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento urbanistico.
6. Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata richiesta dall'utente, l'Ente 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.

Art.184 Approvvigionamento e risparmio idrico

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile omologati a norma di legge (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario. Tali sistemi devono consentire una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. 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.
3. Negli edifici ad uso non residenziale il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
4. Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi sia per l'acqua potabile che per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'utilizzo diretto dell'acqua calda in tali apparecchi (secondo le modalità previste dagli apparecchi stessi). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.
5. Ai fini 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 obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, predisporre una rete duale di distribuzione dell'acqua per l'utilizzo delle acque pluviali, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, lo scarico dei WC. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
6. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per i fabbricati di nuova costruzione e quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, con proiezione sul piano orizzontale della superficie in copertura superiore a 100 mq, è fatto obbligo di dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo e dei relativi impianti per l'utilizzo come descritto ai successivi punti, nei seguenti casi:
 - a) fabbricati con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq;
 - b) fabbricati residenziali con più di 3 unità abitative;
 - c) fabbricati a destinazione non residenziale con superficie utile calpestabile superiore a 500 mq.
7. La impossibilità di realizzare tale previsione deve essere adeguatamente motivata e documentata nell'ambito del progetto oggetto di approvazione.
8. Per gli altri edifici le suddette prescrizioni risultano consigliate, ma non obbligatorie.

9. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfiatore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. Qualora necessario per il rispetto dei requisiti di qualità dell'acqua, si provvederà alla sua disinfezione.
10. L'impianto idrico così realizzato non può essere collegato alla normale rete di distribuzione dell'acqua potabile dell'edificio. Nelle vicinanze dei punti di erogazione dell'acqua non potabile andrà affisso un cartello di divieto.
11. È obbligatorio l'adozione di sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile:
 - a) rompigitto areati per rubinetti ed erogatori a basso flusso per docce;
 - b) dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei WC, dotati ad esempio di tasto interruttore o di doppio tasto;
 - c) sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici.

Art.185 Efficienza nell'utilizzo dell'acqua negli edifici ad uso industriale e artigianale

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione a destinazione industriale e/o artigianale e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.
2. Impianto di distribuzione. Il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità, dove questa è necessaria, e acqua di qualità diversa per gli altri usi e, in particolare, per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile).
3. L'acqua per la rete di distribuzione per usi non potabili deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale, ove esistenti. In loro assenza, può essere estratta dalla falda più superficiale, ove consentito, o può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile. I punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 4 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 5 per il riutilizzo delle acque di scarto.
4. Recupero delle acque piovane. La norma sul recupero delle acque piovane, descritta nell'articolo precedente del presente Regolamento, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale.
5. Il sistema per il riutilizzo delle acque di scarto deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

Art.186 Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque

1. 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.
2. 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:
 - a) 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;
 - b) la seconda è adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera).
3. 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.

Art.187 Rete fognaria: prescrizioni, disciplina degli scarichi ed allacciamenti

1. 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.
2. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, secondo le norme fissate dal Comune e/o dall'Ente Gestore o secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
4. 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).
5. 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.

Art.188 Realizzazione di reti separate, rete fognaria bianca, sistemi di smaltimento acque meteoriche

1. 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.
2. 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.
3. 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 riuso, 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;
 - 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.
4. 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.
6. 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.

7. 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.

Art.189 Particolari prescrizioni per la realizzazione di nuovi impianti

1. Il gestore del Servizio idrico integrato, in seguito a valutazioni generali sullo stato delle reti fognarie, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per il risanamento, adeguamento o potenziamento della rete fognaria e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area afferente all'intervento urbanistico.
2. In relazione a particolari condizioni tecniche, il gestore potrà valutare l'emissione di prescrizioni particolari diverse da quelle contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento del Servizio Idrico.
3. La rete e gli impianti fognari e di depurazione delle acque reflue urbane sono di competenza del gestore del servizio idrico integrato, che si esprime anche in merito al rilascio di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue industriali e meteoriche di dilavamento.
4. Tutti gli scarichi, sia quelli delle acque meteoriche che quelli di acque reflue, e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm 40 x 40. Tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
5. Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti, nonché le eventuali vasche di trattamento, devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta. I pezzi di assemblaggio e giunzione devono avere le stesse caratteristiche. Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile; di regola devono essere interrato. Le vasche non possono di regola essere ubicate in ambienti confinati.

Art.190 Componenti e prestazioni per il sistema di distribuzione energia elettrica

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.
2. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, 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. Per tale finalità devono osservarsi le norme, di cui ai commi successivi.
3. Minimizzazione dell'impatto degli elettrodotti ad alta tensione:
 - a) 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;
 - b) 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).
4. Minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione:
 - a) 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 Dpa o una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge;

- b) 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;
- c) la progettazione, realizzazione e 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;
- d) 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.191 Componenti e prestazioni per il sistema di distribuzione del gas

1. Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).
2. 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.
3. Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.
4. 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.192 Prescrizioni per la ricarica dei veicoli elettrici ai fini del rilascio dei titoli edilizi abilitanti

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, deve essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box non inferiore al 20 per cento di quelli totali.
2. Per la dotazione della tecnologia (tipologia di presa, potenza, tipologia di ricarica ed eventuale card necessaria per l'accesso) si fa riferimento al Piano nazionale Infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (PNire), di cui alla Legge del 7 agosto 2012, n. 134, convertito con Decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante Misure urgenti per la crescita del Paese.

Art.193 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).
2. Gli impianti di energia da fonti rinnovabili e di cogenerazione si compongono di impianti di produzione, di eventuali serbatoi di accumulo e delle relative reti di distribuzione locali o di allacciamento a reti comunali e sovracomunali.

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

Art.194 Componenti e prescrizioni per la rete e gli impianti per le telecomunicazioni

1. Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.
2. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le norme di cui ai successivi commi.
3. Impianti di telefonia mobile e servizi assimilati:
 - a) la localizzazione degli impianti in via preferenziale deve escludere le aree interessate da abitazioni. Ove questo non sia possibile, in aree che contemplino la presenza di abitazioni la localizzazione deve avvenire preferibilmente:
 - su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 20,00 m;
 - su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 20,00 m.
 - 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, con il conseguente rispetto del valore di attenzione pari a 6 V/m;
 - c) nel rispetto delle vigenti previsioni normative il Comune definisce, di concerto con i soggetti gestori, le aree del territorio in cui è possibile collocare nuovi impianti o ricollocare quelli esistenti ed incompatibili;
 - d) la collocazione di impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro;
 - e) ai fini della minimizzazione dell'impatto paesaggistico, devono adottarsi i seguenti accorgimenti:
 - riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;
 - aumento della compostezza;
 - riduzione del numero di pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
 - azzeramento del tilt meccanico, a favore del solo tilt elettrico, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;

- scelta dei colori della pannellatura e della palina in integrazione con la facciata dell'edificio o di alcune sue parti (se su edificio), oppure in integrazione con il colore della struttura preesistente (se su palo);
 - eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati;
 - uso minimo di tiranti;
 - in caso di cositing (nuovo impianto in aggiunta a uno esistente), integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando, laddove possibile, dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna;
 - in caso di riconfigurazioni di impianti esistenti in cositing, riordino dell'impianto secondo gli accorgimenti di cui sopra. In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto sito/edificio/impianto.
4. Aree e impianti per l'emittenza radiotelevisiva:
- a) il procedimento autorizzativo ai sensi dell'art. 87, co.1, del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" si applica agli interventi di installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e/o modifica delle caratteristiche di emissione, tenendo conto di questi ulteriori criteri:
- incentivazione alla costituzione di strutture consortili private per l'attivazione, gestione e manutenzione degli impianti;
 - realizzazione di strutture funzionali a supportare nuove tecnologie;
 - razionalizzazione dei siti e delle postazioni di emittenza;
 - rispetto di pari opportunità tra i soggetti esercenti;
 - soddisfacimento delle esigenze di comunicazione mobile del territorio cittadino, anche in riferimento a "reti di comunicazione elettronica a uso privato";
 - monitoraggio ambientale di tali siti nel tempo.

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art.195 Principi generali ed elementi di raccordo tra lo spazio pubblico e privato

1. Il Comune promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, con riguardo alla loro progettazione, costruzione ed utilizzo, perseguono obiettivi di miglioramento ambientale della struttura urbana, dal punto di vista culturale, della vivibilità, della sua piena possibilità di utilizzo, della qualità formale degli spazi costruiti.
2. Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano ed all'illuminazione.
3. Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici ovvero di quelle dei fabbricati oggetto di ristrutturazione devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura di alta qualità, atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, a garantire sicurezza ed armonicamente inseriti nel circostante contesto urbano.
4. Grande attenzione deve essere attribuita alla progettazione e/o manutenzione degli elementi architettonici che modulano il rapporto tra gli edifici, le aree scoperte di loro pertinenza e lo spazio aperto pubblico e d'uso pubblico, contribuendo a caratterizzare i paesaggi urbani e rurali. Si considerano elementi di raccordo:
 - portici;
 - elementi di delimitazione: recinzioni, cancelli, cordoli, siepi;
 - varchi: ingressi pedonali, passi carrabili, androni;
 - elementi di protezione: tettoie, pensiline, tendoni, tende solari;
 - elementi per la comunicazione: insegne e pannelli di esercizio, cartelli pubblicitari, bacheche, mostre commemorative, lapidi e cartigli.
5. Per migliorare la qualità dei paesaggi urbani e rurali, nei successivi articoli sono individuate (in taluni casi riproposte, in particolare con riferimento ad alcuni elementi già disciplinati nell'ambito del presente Regolamento), con riferimento agli interventi di nuova costruzione e agli interventi che riguardano lo spazio edificato esistente, le prestazioni degli elementi di raccordo che assicurano il decoro del paesaggio urbano e preservano le caratteristiche qualificanti del paesaggio rurale, che contribuiscono alla sicurezza di chi fruisce e attraversa lo spazio pubblico.

Art.196 Decoro del paesaggio urbano

1. Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nel territorio urbano gli elementi di raccordo (portici, recinzioni, cancelli, passi carrabili, tettoie, pensiline, tende, tendoni, insegne, mostre commemorative, lapidi e cartigli) prospicienti lo spazio pubblico devono avere forme, materiali e colori adatti al contesto e tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura.
2. Negli interventi di nuova costruzione è necessario:
 - stabilire le dimensioni di un eventuale portico adeguate alla funzione di percorso pubblico coperto e proporzionate alle misure dell'edificio, con attenzione ai raccordi quando sia in continuità con portici esistenti;
 - delimitare gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici con recinzioni uniformi e continue, almeno su tutti i lati prospicienti lo spazio pubblico. In particolare, lungo i fronti, bisogna adattare le dimensioni e le caratteristiche degli elementi costitutivi (materiali, colori, partiture, ecc.) a quelle che prevalgono nel contesto, in relazione alle altre recinzioni esistenti. In caso di recinzioni costituite da reti metalliche, sostenerle con paletti infissi nel terreno o con cordoli emergenti dal suolo almeno 0,30 m.;
 - realizzare cancelli dei passi pedonali e carrabili come parte integrante delle recinzioni, quindi con forme e materiali congruenti;
 - realizzare gli accessi ai passi carrabili preferibilmente da strade secondarie;
 - posizionare gli elementi per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici pubblici e privati e degli ingressi agli edifici stessi. Adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelle dei portoni e dei cancelli;
 - utilizzare per ogni edificio un unico modello e colore di tende a protezione di finestre e di tendoni a protezione di vetrine e porte. Limitare le tende a capottina alla sola protezione dei balconi;
 - prevedere appositi spazi sopra le vetrine per la collocazione di insegne frontali. Collocare sui tetti (previsione non ammissibile nel tessuto storico e/o di valore testimoniale) soltanto le insegne che non alterano la sagoma dell'edificio;
 - riservare le insegne a bandiera verticali, a filo di neon o a lettere scatolari separate (previsione non ammissibile nel tessuto storico e/o di valore testimoniale), a farmacie, alberghi, ristoranti, cinematografi e locali di ritrovo o divertimento.
3. Negli interventi che riguardano gli elementi di connessioni esistenti, oltre alle prestazioni indicate per quelli di nuova costruzione con riferimento a cancelli, passi carrabili, tende e tendoni, insegne a bandiere e simili, è necessario:
 - conservare e restaurare o ripristinare le pavimentazioni originarie dei portici, corti e cortili, passaggi pedonali che appartengono a edifici o insistono in contesti d'interesse storico-architettonico. Ed inoltre: non modificare le quote di pavimento, anche se si trovano a livelli differenti da quelli della strada su cui affacciano; mantenere in ordine e puliti i pavimenti dei percorsi soggetti a pubblico passaggio, eliminando tempestivamente tutte le cause di alterazione, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc.; garantire una buona visibilità nelle ore notturne, senza creare zone d'ombra, con adeguati impianti di illuminazione;
 - mantenere ed eventualmente ripristinare l'omogeneità delle dimensioni e delle caratteristiche delle recinzioni (materiali, colori, partiture, ecc.) lungo i fronti prospicienti lo spazio pubblico;
 - trattare le eventuali chiusure degli androni (passaggi di uso pubblico dalla strada a giardini, cortili o corti interni agli edifici) con elementi che non impediscano la visione delle parti interne;
 - posizionare le pensiline per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici e degli ingressi agli edifici stessi. Adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelle dei portoni e dei cancelli;
 - posizionare le insegne frontali delle vetrine nello spazio compreso fra l'architrave e gli stipiti esterni dell'apertura. Collocare sui tetti soltanto le insegne che non alterano la sagoma dell'edificio;
 - posizionare le mostre e lapidi commemorative, i cartigli e altri elementi di pregio (edicole, antichi numeri civici, ecc.) in vani prestabiliti, rispettando l'architettura delle facciate. Conservare e restaurare quelli esistenti, rimuovendoli dalla loro posizione solo temporaneamente per necessità di pulizia e manutenzione.

4. È cura dei proprietari degli edifici assicurare condizioni di decoro e di igiene con la periodica manutenzione e pulizia di tutti gli elementi di raccordo.

Art.197 Sicurezza di fruizione dello spazio pubblico urbano

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

Art.198 Mantenimento delle caratteristiche del paesaggio rurale

1. Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nel territorio rurale gli elementi di raccordo (recinzioni, cancelli, pensiline, tettoie, insegne, cartelli pubblicitari) hanno forme, materiali e colori tali da non confliggere con le caratteristiche del paesaggio rurale.
2. Negli interventi di manutenzione e rinnovo degli elementi di raccordo esistenti occorre:
 - delimitare gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici con recinzioni uniformi e continue, almeno su tutti i lati prospicienti lo spazio d'uso pubblico, utilizzando soluzioni che per forme, materiali e colori siano adeguate alle caratteristiche rurali del contesto. Qualora si tratti di siepi morte in legno o reti metalliche, è necessario sostenerle con paletti infissi nel terreno o in cordoli che emergono al massimo 0,30 m dal suolo;
 - realizzare cancelli dei passi pedonali e carrabili come parte integrante delle recinzioni, quindi con forme e materiali congruenti;
 - posizionare gli elementi per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza degli edifici e degli ingressi agli edifici stessi, siano essi privati o pubblici, in modo che non aggettino sul suolo pubblico; adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelli dei portoni e dei cancelli circostanti;

- collocare negli spazi esterni alle carreggiate, parallelamente a esse, insegne, cartelli e altri mezzi pubblicitari di forma, disegno e colorazione tali da non produrre abbagliamento e da non interferire con la segnaletica stradale e nel rispetto delle norme tecniche del Piano Generale degli Impianti pubblicitari.
3. È cura dei proprietari degli edifici assicurare condizioni di decoro e di igiene con la periodica manutenzione e pulizia di tutti gli elementi di connessione e raccordo.

Art.199 Conservazione e decoro degli edifici

1. Fatte salve le ulteriori, specifiche, prescrizioni e previsioni di cui alle successive Sezioni del presente Capo, il decoro degli edifici deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari, in applicazione delle disposizioni del presente articolo.
2. I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci e le relative tinteggiature, sia per gli infissi, le ringhiere, le gronde, le tende, le insegne e le scritte pubblicitarie autorizzate.
3. I proprietari degli immobili devono rimuovere nel più breve tempo possibile tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono.
4. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà. Inoltre, per fini di decoro, i condomini degli stabili dovranno, a termini di Regolamento:
 - eliminare le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva, provvedendo alla realizzazione di impianti centralizzati (antenne tradizionali e satellitari);
 - rimuovere tutti i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili.
5. In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti comma 3 e 4.
6. Qualora si preveda l'installazione di impianti tecnologici (condizionatori, caldaie, ecc.) su facciate di fabbricati prospettanti sulla pubblica via, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - è vietata l'installazione di elementi aggettanti, la cui proiezione ricada su suolo pubblico, o destinato a pubblico transito;
 - l'inserimento di tali elementi deve avvenire nel rispetto del complessivo decoro delle facciate, privilegiando l'ubicazione e/o l'appoggio su solette di balconi o terrazze, e l'utilizzo di aperture, ove esistenti. Ove tanto non risultasse possibile, è ammessa anche la formazione di nicchie schermate da idonee griglie-persiane della stessa tinta della parete su cui insistono.
7. Nel caso in cui i fabbricati siano interessati da interventi, rientranti in una delle categorie di cui all'art.3, co.1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/01, inerenti ai fronti su pubblica via o su spazio pubblico, è fatto obbligo di rendere omogenei, per materiale, per colore e per disegno, gli infissi esterni prospettanti su detti spazi pubblici, ivi compresi quelli al piano terra unitamente ai sistemi di protezione degli stessi (serrande, ecc...).
8. Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza. Il Comune può ordinare al proprietario di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione da esplicitare, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora gli Uffici dell'Amministrazione comunale a ciò preposti verificassero, anche di concerto con gli organismi od enti dotati di competenza in materia, gravi carenze manutentive, tali da compromettere la sicurezza e l'igiene, ingiungeranno ai proprietari, assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrato, di mantenere l'edificio in condizioni di igiene e sicurezza adottando soluzioni coerenti con il decoro dell'edificio.
9. In caso di persistente inadempimento da parte dei proprietari, tale da creare grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale, con apposito provvedimento, imporrà l'attuazione dell'intervento; decorso il termine assegnato, potrà disporre l'intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza e igiene, da parte del Comune, con recupero delle spese, sostenute nelle forme di legge.

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

Art.200 Ulteriori previsioni volte a garantire il decoro e la sicurezza

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

Art.201 Prospetti esterni e registri architettonici

1. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è di norma consentito modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche e le cornici in rilievo che ornano le facciate; le eventuali decorazioni dipinte esistenti devono essere ripristinate o restaurate. Qualora trattasi di immobile sottoposto a tutela monumentale di cui al D. Lgs. n. 42/2004 – Parte II, occorre preventivamente acquisire la necessaria autorizzazione della Soprintendenza ABAP. È fatto divieto di rimuovere dipinti murali, lapidi, stemmi e altri elementi decorativi, esposti o meno alla pubblica vista in assenza di autorizzazione ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
2. La progettazione di interventi edilizi riguardanti i colori e i materiali di facciata delle nuove costruzioni o i rinnovi di quelli esistenti, deve essere accompagnata da adeguata documentazione fotografica che illustri il manufatto da vicino e nel suo contesto paesaggistico, e da una proposta motivata con i campioni delle tinte o dei materiali che s'intendono applicare. Nei casi di facciate di complessa decorazione o siano rilevabili tracce di decorazione dipinta preesistente ovvero quando s'intenda intervenire contemporaneamente sui fronti di interi e circoscritti ambiti urbani, deve essere prodotto un apposito progetto del colore, contenente gli esiti delle indagini preliminari, le modalità d'intervento e un bozzetto in scala, rappresentante i risultati che s'intendono raggiungere. Il progetto del colore o della decorazione deve essere redatto da un professionista qualificato. Contestualmente alle scelte sulle facciate, deve essere definito o verificato anche il colore dei serramenti esterni e delle ringhiere. Nel caso di nuova costruzione, le coloriture esterne devono essere già rappresentate sui prospetti del progetto presentato in istruttoria.
3. Le pareti degli edifici posti a filo delle strade pubbliche urbane possono essere munite alla base di zoccolature, preferibilmente in lastre rettangolari disposte in verticale a tutta altezza di pietra naturale, alte dal marciapiede non meno di 50 cm.
4. Non costituiscono alterazione significativa dei prospetti i seguenti interventi volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) fori di areazione da realizzare in facciata, a raso muro o muniti di tubazioni o griglie di protezione di minima sporgenza, sempre che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;

- b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, sempre che abbiano sportello metallico, raso muro, tinteggiato come la facciata, non interferiscano con basamenti bugnati o rivestiti in pietra o comunque decorati, non intacchino i bauletti o le coperture di coronamento dei suddetti muretti né tantomeno le cancellate.
5. Gli interventi elencati al precedente comma lett. a) e b) dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria; nei casi diversi dovranno comunque essere progettati in base a criteri estetici e di logica architettonica; comunque, in tutti i casi, si dovrà operare in modo da impedire la creazione di spazi atti alla nidificazione degli animali.
 6. La realizzazione o il restauro di pitture figurative e decorazioni artistiche in luoghi o su muri visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, comprese le varie forme di "murales", deve essere autorizzata nei termini di legge. Alla domanda deve essere allegata un'adeguata documentazione fotografica del sito e del suo intorno e il progetto dell'intervento, firmato da un professionista qualificato. Il progetto deve contenere un bozzetto in scala dell'opera, riportata sul rilievo grafico del sito interessato, e una descrizione tecnica dell'intervento.
 7. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti o nella realizzazione di nuovi edifici, i fori, le aperture, i camini, le sporgenze, i finestrini a livello strada devono essere muniti di reti protettive o altri accorgimenti idonei ad evitare lo stanziamento e il rifugio di animali infestanti.
 8. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, si provvederà nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti e del Direttore dei Lavori a norma delle previsioni di cui al Titolo VI del presente Regolamento.

Art.202 Servitù pubbliche sui prospetti

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

Art.203 Aggetti e sporgenze fisse

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. I balconi, i terrazzi ed i cornicioni non possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici se non superiormente all'altezza di 4,00 m dal marciapiede soggetto ad esclusivo transito pedonale e di 5,00 m dal suolo aperto al transito veicolare; tale altezza si misura a partire dall'intradosso dei medesimi. Nel caso di marciapiedi o strade in pendenza tali altezze devono essere verificate nel punto minimo. Nelle zone di tessuto storico e in quelle sottoposte a tutela paesaggistica le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
3. La sporgenza degli oggetti di cui al comma precedente, qualora ubicati su spazi pubblici o di uso pubblico aperte, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, a condizione che la proiezione ricade interamente all'interno del filo del marciapiede di almeno 30 cm.
4. Nel caso di edifici prospicienti, anche in maniera parziale, lungo vicoli non è consentito realizzare sporti in facciata. Il presente divieto di realizzare tali sporti si estende anche ai cortili e cavedi privati ove si affaccino luci di vani abitabili per non peggiorarne le condizioni di luminosità.
5. Nei prospetti sugli spazi di pubblico passaggio nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di 3,50 m (di 2,50 m ove la strada sia fornita di marciapiede). Tale divieto riguarda anche oggetti mobili quali porte, persiane, gelosie e simili: se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, essi debbono venire opportunamente arretrati.
6. La predetta disciplina si applica anche a qualsiasi oggetto anche se provvisorio o stagionale, di qualunque materiale sia costituito. Per quanto concerne le tende da sole si fa riferimento a quanto specificamente stabilito dalle presenti norme.
7. Per quanto concerne parapetti e davanzali si rinvia alle previsioni in materia di sicurezza e di riservatezza di cui al presente Regolamento.

Art.204 Allineamenti

1. Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati.
2. Gli allineamenti da osservarsi nella fase esecutiva dell'opera sono quelli contenuti nel verbale di definizione dei punti fissi di allineamento e di quota definito in contraddittorio con l'Ufficio tecnico comunale all'atto di inizio dei lavori di costruzione.
3. Qualora sia ammesso/necessario arretrare la nuova costruzione rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti. Eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.
4. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali, alle nuove costruzioni interne al perimetro del centro abitato, quando l'applicazione della norma sulle distanze alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche; in questo caso l'ampliamento o la nuova edificazione deve contenersi all'interno della linea parallela alla strada individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti.

Art.205 Piano del colore

1. Al fine di promuovere il restauro, il decoro e l'attintatura delle facciate di edifici civili di interesse storico, artistico ed ambientale e delle cortine del centro storico e di favorire il riordino e il disinquinamento visivo della strada Nazionale Appia, il Comune si doterà del Piano del Colore.
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 per la strada Nazionale Appia definisce i criteri per l'armonizzazione dei colori delle facciate prospicienti, oltre che dei requisiti funzionali ed estetici di strutture ed elementi di arredo urbano, di mezzi pubblicitari e di tutte le sistemazioni di aree esterne, nel rispetto anche di regolamenti comunali di settore.
4. Nelle more dell'approvazione del Piano del Colore, anche in assenza di vincolo paesaggistico, saranno esperessi pareri vincolanti sui singoli progetti dalla competente Commissione locale per il paesaggio.

Art.206 Tetti a falde

1. Al fine di poter assicurare all'edificio il conseguimento della giusta prestazione energetica globale è consentita la realizzazione sulle coperture di pacchetti termoisolanti, dello spessore tecnico strettamente necessario, realizzati secondo le migliori tecnologie disponibili al momento della realizzazione delle coperture e/o posa in opera di pannelli sandwich termoisolanti e/o di altro tipo di materiale di copertura idoneo a garantire la prevista prestazione energetica, che deve essere in caso di costruzione, demolizione e ricostruzione e/o sopraelevazione minore o almeno pari a 60 kWh/mq anno.
2. Per il rilascio del permesso di costruire relativo a tale tipo di copertura il progetto dovrà essere corredato di apposita certificazione, redatta da tecnico abilitato, il quale asseveri, ai sensi del DPR n. 445/2000, il valore della prestazione energetica globale conseguita dall'edificio a seguito della realizzazione della nuova copertura.
3. L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante scala oppure botola.
4. Il torrino scala e ascensore non deve superare l'altezza netta interna di m. 3,50, ed è consentito solo per la copertura della superficie lorda del vano scala e ascensore.
5. Nella superficie del sottotetto sono consentiti locali per impianti tecnologici pertinenti all'edificio.

Art.207 Coperture piane

1. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio.
2. L'inserimento di coperture a verde pensile, l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, minieolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
3. Al di sopra della copertura a terrazzo non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione delle seguenti:
 - a) una difesa costituita da parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 105 cm sul piano del terrazzo; in casi particolari, tali difese potranno essere sostituite da sistemi di ancoraggio idonei a consentire la manutenzione;
 - b) camini, canne di ventilazione e simili;
 - c) parafulmini, antenne;
 - d) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - e) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
4. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto, e integrarsi con l'architettura degli edifici.
5. Sulle coperture a terrazzo praticabili, oltre a quanto consentito ai precedenti commi, sono altresì ammesse strutture di arredo, esclusivamente limitate a pergolati e gazebi, tende da sole, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere, contenitori chiusi (armadi o cassoni) per attrezzi e ricovero arredi, questi ultimi non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, con ancoraggi per il vento.

Art.208 Illuminazione pubblica

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 12/2002. Per tutto quanto non specificato dal presente Regolamento si rimanda alle previsioni della citata legge e ad ogni altra previsioni normativa e regolamentare di settore.
2. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere costituiti da apparecchi illuminanti aventi una intensità luminosa stabilita o conseguire tale risultato con opportuni sistemi di schermatura.
3. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:
 - ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
 - ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;

- contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.
4. Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano sia diurno sia notturno, senza prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano, aumentando l'interesse delle emergenze con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
 5. Il presente Regolamento, per la progettazione dei tipi di impianto di illuminazione, classifica il territorio comunale secondo le seguenti tipologie:
 - a) centro storico, nuclei abitativi con particolari caratteristiche storiche e aree tipicamente residenziali: dove devono essere studiati, in relazione ai materiali costituenti l'involucro esterno degli edifici ed alle scelte generali di carattere progettuale:
 - l'impatto visivo diurno degli elementi di impianto;
 - l'impatto visivo della tonalità e della resa cromatica della luce artificiale;
 - l'ottimizzazione del comfort illuminotecnico, in particolar modo nelle zone più frequentate, specialmente dai pedoni, con scelta bilanciata tra illuminamento orizzontale, verticale, riduzione dell'abbagliamento, equilibrio delle luminanze;
 - b) aree verdi ed aree esterne all'abitato: dove devono essere studiati la scelta coerente del colore e del tipo di spettro della sorgente luminosa per evitare la formazione di zone d'ombra o scarsamente illuminate, al fine di contemperare le peculiarità delle aree medesime e quelle inerenti alla sicurezza;
 - c) aree commerciali, industriali e artigianali: dove devono essere studiate le scelte per garantire sicurezza delle attività produttive.
 6. Gli impianti di illuminazione esterna sono progettati tenendo conto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - è vietata l'illuminazione diretta dal basso verso l'alto;
 - è vietata l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale;
 - fanno eccezione alla prescrizione della lettera a), gli impianti di illuminazione di edifici pubblici e privati che abbiano carattere monumentale e gli impianti per la valorizzazione degli edifici monumentali e di quelli di particolare interesse architettonico per i quali nel progetto sia esplicitamente motivata l'impossibilità tecnica di evitare l'illuminazione dal basso verso l'alto.
 7. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario o di richiamo. Analogo divieto si estende alla proiezione di immagini o messaggi luminosi nel cielo sovrastante il territorio comunale o sullo stesso territorio.

Art.209 Intercapedini, griglie o simili lungo le vie o piazze pubbliche

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico è soggetto a preventiva concessione amministrativa da parte della Amministrazione comunale, ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di quanto indicato al comma 1 potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dagli Uffici comunali competenti.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; decorso infruttuosamente il termine assegnato, la concessione amministrativa si intenderà revocata ed il Comune provvederà agli interventi di ripristino comunque necessari, addebitandone l'onere ai proprietari secondo le vigenti norme.
5. In caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.

6. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite , sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari; è vietata qualunque comunicazione tra l'intercapedine ed i fondi, ad eccezione dei varchi per ispezione e pulizia.
7. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini; non è obbligato a mantenere la tipologia della pavimentazione originaria in copertura delle intercapedini; i concessionari sono tenuti a manlevare il Comune da eventuali pretese di terzi in conseguenza della concessione amministrativa.

Art.210 Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.
3. La installazione degli impianti tecnologici di cui al presente articolo resta subordinata alla preventiva acquisizione dei necessari titoli abilitanti previsti da normative generali e di settore, ed in particolare dal D.Lgs.42/2004 e dal D.P.R.31/2017.

Art.211 Antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva

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

Art.212 Impianti di condizionamento e climatizzazione

1. È consentita l'installazione dei condizionatori, sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
2. La posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione, dovrà essere adeguatamente mascherata con soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

3. E' vietata la installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando i condizionatori o le altre apparecchiature tecnologiche non possano essere adeguatamente schermate /ad esempio da ringhiere e/o parapetti) e siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. I condizionatori o le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate.

Art.213 Impianti tecnologici di facciata

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.
2. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
3. In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:
 - a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
 - b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.
4. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
5. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.
6. Le strutture a supporto della cartellonistica pubblicitaria, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e da non costituire disturbo o confusione visiva nel rispetto delle partiture architettoniche di facciata, dipinte o a rilievo. Sono fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e le aree soggette a tutela paesaggistica.
7. Nella realizzazione di impianti condottati (idrico, elettrico, di riscaldamento) dovranno essere rispettate le tecniche di rat-proofing, evitando in tal modo di creare spazi ed anfratti utilizzabili da ratti e topi.

Art.214 Serramenti esterni

1. Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre degli edifici devono di norma essere munite di persiane. Nel caso di edifici di nuova costruzione e in quello di edifici in ambiente rurale, sono ammessi tipi diversi di serramento o di protezione delle finestre purché concepiti in armonia con l'architettura e i caratteri dell'edificio. Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in ambiente rurale, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive.
2. I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere colorate, coordinate uniformemente per ogni edificio.
3. I serramenti vetrati delle finestre di ogni edificio, devono avere lo stesso disegno e colore, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita.
4. Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono essere anche di colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché uniforme e coordinato con quelli delle altre serrande del medesimo edificio o, nei casi di cortina edilizia, del medesimo isolato.

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.215 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre su suolo pubblico dovranno essere in armonia con il fabbricato e il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.
2. Le mostre dei negozi, le vetrine, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali.
3. L'apposizione è soggetta all'acquisizione dei preventivi titoli abilitanti stabiliti dalla legislazione vigente (titoli edilizi, paesaggistici, ambientali, ecc.) ed al pagamento del canone unico patrimoniale.
4. La collocazione di insegne, cartelli, segnalazioni o fonti luminose e simili deve ottemperare alle prescrizioni del Codice della Strada e relativi regolamenti applicativi e del vigente Piano degli Impianti Pubblicitari.

Art.216 Vetrine

1. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo esercizio, senza occultare detti stipiti con la propria struttura e senza sporgere oltre il filo della facciata. Le strutture metalliche di sostegno delle vetrine non devono essere di metallo riflettente e di colore stridente con l'edificio e l'ambiente circostante.
2. Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute. In assenza di un elenco delle botteghe storiche, si intendono sottoposti, in via cautelare alla norma di cui al presente comma, gli esercizi commerciali la cui tipologia di arredo risulti, in base a dati certi o ragionevolmente presumibili, risalente a oltre 50 anni.
3. L'eventuale apposizione di "vetrinette" mobili o fisse ovvero di architetture di vetrina, sul fronte esterno degli edifici, è ammessa solo nel caso di esercizi commerciali prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Esse devono inserirsi armonicamente nel disegno della facciata senza alterarne le linee e le forme architettoniche, nel rispetto dei caratteri del contesto circostante. L'oggetto massimo consentito è di 10 cm, misurati rispetto alla linea di spicco del basamento. Esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia e manutenzione.
4. Vetrine, bacheche e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni: nei tessuti edilizi storici, è ammessa la loro installazione soltanto nell'ambito dei vani porta esistenti, senza alcun oggetto dal filo del fabbricato.
5. L'eliminazione di eventuali situazioni esistenti non conformi alle prescrizioni del presente articolo va effettuata, a cura e spese del proprietario, in caso di interventi di ristrutturazione ovvero previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.

Art.217 Tende aggettanti

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
2. Negli spazi pubblici e/o da uso pubblico aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 m tra marciapiede e il punto più basso delle stesse, mentre la distanza minima dal bordo esterno del marciapiede sarà valutato in fase di autorizzazione.
3. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:
 - essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
 - essere prive di pendagli e frange;
 - non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici;
 - le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
 - nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, anche relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore ed eventuale decorazione omogenee.
4. Le tende con messaggio pubblicitario sono subordinate al rispetto della disciplina del Piano degli Impianti Pubblicitari.

Art.218 Mezzi pubblicitari

1. Si definisce mezzo pubblicitario qualunque struttura idonea ad evidenziare e promuovere le attività di esercizi commerciali, produttivi o di servizio, ovvero ad esporre messaggi informativi o pubblicitari in genere.
2. In tale definizione sono comprese insegne d'esercizio, cartelli, striscioni, gonfaloni, locandine e stendardi, segni orizzontali reclamistici, targhe, preinsegne, tende e mezzi pubblicitari e di propaganda di varia natura.
3. L'installazione di mezzi pubblicitari non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada, i vigenti Regolamento comunale del nuovo canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria, Regolamento per l'istituzione e la disciplina del canone di concessione per l'occupazione delle aree e degli spazi appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile, destinati a mercati realizzati anche in strutture attrezzate e, in particolare, il Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

Art.219 Cornicioni ed aggetti

1. Al fine di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a falda inclinata che piana, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi, fino ad un massimo di 1,50 m.
2. Gli aggetti, di qualsiasi tipo e dimensione, dovranno essere dotati di gocciolatoio, tale da impedire sciolatura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali del fabbricato.

Art.220 Pensiline, balconi, aggetti

1. Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo dovranno essere sempre dotati di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane saranno risolti in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti del fabbricato e da evitare scolature laterali nei punti di attacco alla parete.
2. Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere ad una quota di almeno cm. 5 inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente.
3. È consentita la realizzazione di pensiline su finestre, balconi e terrazzi a livello fino ad una sporgenza massima di 1,50 metri, fatta eccezione per maggiori sporgenze di pensiline concedibili attraverso PdC a servizio e funzionali alle attività produttive, di tipo industriale, artigianale e commerciale. La struttura non dovrà avere appoggi verticali.
4. È consentita la realizzazione di pensiline costituite da pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica.

Art.221 Parapetti

1. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di cm 105 ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di cm 10.
2. Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art.222 Gazebo e pergolato

1. Si definisce gazebo un arredo in struttura (legno o metallo) totalmente amovibile, aperto su tutti i lati. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'unità immobiliare, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'unità immobiliare con esclusione di quelle aree, anche se di proprietà esclusiva, che costituiscano corti interne o vanelle di uno o più edifici.
2. Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in merito alle distanze da altre proprietà, il realizzando gazebo dovrà essere posizionato in modo che ogni suo elemento sia posto ad una distanza non inferiore a ml 1,50 da proprietà altrui e a ml 1,00 da ringhiere, parapetti, fronti del fabbricato. È consentita la copertura ad incannucciata o in tessuto, oppure, al fine di agevolare lo sviluppo delle fonti energetiche alternative e rinnovabili, con pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica. L'altezza massima è fissata in ml. 3,00. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo dovranno essere pari al 35% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, fino ad un massimo di 40 mq. per terrazzi e giardini superiori a 100 mq.
3. Si definisce pergolato una serie di pergole ovvero un intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, (sprovviste di qualsiasi opera di fondazione), per il sostegno di piante, realizzato in giardini e cortili o terrazzi di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici.
4. Il pergolato dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in merito alle distanze da altre proprietà, il realizzando pergolato dovrà essere posizionato in modo che ogni suo elemento sia posto ad una distanza non inferiore a ml 1,50 da proprietà altrui e potrà essere installato in aderenza all'immobile di cui è pertinenza. È consentita la copertura con elementi vegetali, frangisole o tenda retrattile, qualificandosi come pergotenda per la sua funzione frangisole. Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima di ml 2,90. Le superfici di ingombro del pergolato dovranno essere pari al 50% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, fino ad un massimo di 30 mq.
5. I limiti dimensionali di cui ai precedenti commi 2 e 4 possono essere superati per gazebo e/o pergolato installati su terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive, se opportunamente motivato. In tal caso maggiori dimensioni dovranno autorizzate dall'ufficio tecnico competente.
6. È ammessa la coesistenza di gazebo e pergolati, nonché di tettoie e pensiline su aree scoperte di pertinenza di unità immobiliari o edifici a destinazione residenziale, fino a concorrere ad impegnare un valore massimo del 50% della superficie esterna di riferimento.

Art.223 Tettoie

1. Si definisce tettoia una copertura sorretta da elementi verticali e aperta almeno su tre lati, realizzata con struttura in legno o di metallo, posta a protezione di aree pavimentate esterne di pertinenza di edifici o singole unità immobiliari poste sul piano di campagna.
2. Non è ammessa la realizzazione di tettoie su aree adibite a pubblico passaggio, a qualsivoglia tipo di servitù a vantaggio di altre proprietà o ricadenti in fasce di rispetto come riportate negli elaborati dello strumento urbanistico generale.
3. Le tettoie saranno realizzate con scelta di materiali, tipologie costruttive e cromie tali da integrarsi perfettamente nell'ambiente circostante. In nessun caso saranno ammesse coperture in lamiera. Al fine di agevolare lo sviluppo delle fonti energetiche alternative e rinnovabili, è consentita l'installazione sulla copertura di pannelli solari e/o fotovoltaici.
4. Oltre al rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile dai confini di proprietà, nonché dal Codice della Strada dai tratti viari, la realizzanda tettoia dovrà essere posta ad una distanza non inferiore a ml 10 dai fabbricati di cui non costituisce pertinenza e comunque allocata in modo da non costituire pregiudizio alla privata e pubblica incolumità e nel rispetto delle vigenti normative antisismica, antincendio e di sicurezza dei luoghi di lavoro.

Art.224 Verande

1. Si definisce veranda il locale o lo spazio coperto avente caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
2. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di verande limitatamente alla protezione di balconi o logge esistenti e se accessibili dagli ambienti interni dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza, esclusivamente nei seguenti casi, la cui ricorrenza può essere sia congiunta che disgiunta l'una dall'altra:
 - se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
 - se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;
 - in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.
3. I relativi progetti, muniti di autorizzazione del condominio, devono essere estesi alla totalità dei prospetti interessati dal rinnovamento.
4. Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di permesso di costruire.
5. Le verande eventualmente da realizzare ai sensi delle presenti norme, pur configurandosi quali parti accessorie dell'unità immobiliare di riferimento, non determinano un incremento del CU.

Art.225 Abitazioni rurali

1. Per abitazioni rurali si intendono solo quelle utili e necessarie alla residenza in connessione alla conduzione del fondo. Esse sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione.
2. Ogni abitazione deve avere una sufficiente dotazione di acqua, e ciò sia che essa provenga dalla rete di distribuzione dell'Acquedotto comunale, sia da un serbatoio privato e riconosciuta potabile dall'A.S.L..
3. Le tubazioni di scarico dell'acquaio, in uno a quelle delle acque nere dei bagni, devono essere immerse, in assenza di fognatura comunale, nelle fosse settiche e nei pozzi neri costruiti a perfetta tenuta.
4. I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case coloniche devono essere sistemati in modo da evitare qualsiasi ristagno delle acque meteoriche.
5. Per evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione deve essere circondata per tutto il suo perimetro da un marciapiede costruito secondo le buone regole dell'arte e largo almeno m 0,60.

Art.226 Annessi agricoli - stalle

1. I locali non computati nella cubatura residenziale agricola e classificabili quali annessi rurali devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con locali di abitazione.
2. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del TU sulle leggi sanitarie ed alle prescrizioni del P.U.C.

3. I locali destinati per allevamento e ricovero di animali dovranno in ogni caso essere separati ed indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazioni, e essere dislocati in conformità alle disposizioni del TU sulle leggi sanitarie ed alle prescrizioni del P.U.C.
4. Le stalle non possono avere aperture che distino meno di m 10,00 dalle finestre di abitazioni e meno di m 15,00 dalla via pubblica.
5. L'altezza utile delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m 3,00.
6. Il pavimento deve essere realizzato in materiale impermeabile e munito nei necessari scoli; le pareti intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino alla altezza di ml. 2 dal pavimento.
7. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e gli abbeveratoi, con angoli lisci e arrotondati, devono essere alimentati da acqua corrente.

Art.227 Letamai

1. Non sono ammessi letamai nell'interno del centro abitato del Comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. n. 1862/30, modificato dalla legge n. 925/31, nonché degli artt. 233 e segg. del TU della legge sanitaria n. 1265/34., a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi d'acqua potabile e dovranno distare da questi e dalle abitazioni e dalle pubbliche vie non meno di m 30,00.
3. È prescritta la costruzione dei letamai di capacità tale da permettere l'accoglimento dei letami prodotti in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.
4. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili. Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti del letamaio ed essere dotate di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

Art.228 Requisiti di sicurezza per gli spazi pubblici e di uso pubblico

1. La progettazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, anche in sede di riqualificazione di spazi esistenti, dovrà essere orientata in modo da perseguire l'obiettivo di promuovere politiche di sicurezza ambientale, finalizzate alla prevenzione del crimine e di atti lesivi dei comuni valori di civica convivenza; pertanto dovranno essere adottate soluzioni che limitino il determinarsi di situazioni favorevoli al compimento di atti criminali e/o vandalici, anche ricorrendo all'ausilio del manuale AGIS – Action SAFEPOLIS (Linee per la pianificazione e il disegno urbano elaborate a cura del Laboratorio Qualità Urbana e Sicurezza del Politecnico di Milano).
2. A tal fine, nella progettazione di parcheggi, dovrà essere evitata la loro concentrazione in aree poco visibili; così come nella progettazione di spazi verdi, dovrà essere studiata, anche in rapporto alla loro ampiezza, la possibilità di garantire la vicinanza di strade pubbliche al fine di favorire controlli; parimenti, le piantumazioni previste dovranno essere di norma ad alto fusto, evitando le grandi masse cespugliose e muretti che spezzino eccessivamente il campo visivo.
3. La pavimentazione degli spazi pubblici pedonali e dei marciapiedi deve essere diversificata da quella della sede carrabile, utilizzando preferibilmente materiali lapidei o asfalti colorati e deve essere integrata con le segnalazioni per gli ipovedenti, opportunamente inserite nel selciato e con gli scivoli per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In presenza di piante, la pavimentazione deve essere realizzata utilizzando le tecniche costruttive di drenaggio urbano per consentire l'afflusso delle acque meteoriche all'interno del sottosuolo occupato dalle radici. I marciapiedi devono avere bordo continuo in pietra.
4. I marciapiedi devono avere le seguenti dimensioni minime per permettere una agevole percorribilità e la sosta pedonale: 2,00 m fuori dai centri storici e dai tessuti consolidati, 1,50 m nei centri storici e 0,90 m nei centri storici in occasionali restringimenti per l'installazione della segnaletica stradale.
5. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, preferibilmente, gradini o ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede.

6. Sui marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale.
7. Sugli spazi pubblici pedonali e sui marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, alberi, fioriere, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.), cassette postali, cabine attesa autobus, W.C. pubblici, armadietti tecnologici, ecc. Sono fatte salve le prescrizioni specificamente riferite all'arredo urbano e, ove applicabili, le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
8. Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici e arredi pubblicitari.
9. Le pavimentazioni storiche, gli storici antichi percorsi, le cordonate, ecc... devono essere mantenute, restaurate e integrate nei pezzi mancanti facendo ricorso ai materiali e alle tecniche tradizionali.
10. I contenitori della nettezza urbana e quelli della raccolta differenziata devono essere realizzati a scomparsa, sotto la sede stradale, oppure essere schermati da siepi o idonee pannellature.
11. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.
12. Qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a m 0,30 dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza m 1,05 di idonea robustezza.
13. Arredi e recinzioni devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili; gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano, nonché di facile manutenzione
14. Le aiuole e tutti gli altri spazi sistemati a verde possono essere destinati ad altro uso previo studio diretto alla riqualificazione dello spazio pubblico nel suo insieme.
15. Negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione di spazi pubblici soggetti a norme di tutela o conservazione, qualora sussistano oggettivi impedimenti all'adeguamento per la completa eliminazione delle barriere architettoniche, deve essere assicurato un adeguato percorso alternativo contestualmente all'intervento.

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art.229 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite

1. Il presente regolamento rinvia alle disposizioni di cui alla Parte II, Capo III, del D.P.R.380/01 e s.m.i. sia per quanto concerne le disposizioni volte alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (Sezione I) sia per quelle volte alla eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico (Sezione II).
2. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:
 - le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
 - le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere ad esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
 - le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;
 - gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.
3. Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente comma, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:

- l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato, attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale, di larghezza non inferiore a 1,30 ml, di lunghezza non superiore a 10 ml, di pendenza compresa fra il 5% e l'8%, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucchiolevole;
- la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 x 1,30 ml; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 ml;
- l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm e pedata non inferiore a 30 cm;
- l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1, 50 ml;
- una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 ml;
- la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 ml;
- la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80ml;
- la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 ml dal pavimento.

Art.230 Obiettivi ed incentivi per il superamento delle barriere architettoniche

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

Art.231 Serre bioclimatiche

1. La serra bioclimatica (altrimenti detta serra captante) rappresenta un semplice sistema di risparmio energetico nell'edilizia, ottenibile anche, nel caso di recupero edilizio, attraverso la chiusura di balconi, terrazze, logge, altane e simili. Il suo funzionamento è dato da ampie superfici vetrate, che consentono ai raggi solari di penetrare all'interno del volume e di ottenere così un aumento del calore e dell'illuminazione naturale.
2. Una serra bioclimatica, per essere considerata tale, deve essere realizzata principalmente con superfici vetrate e avere una copertura che favorisce, ancor più delle pareti vetrate, lo sfruttamento dell'energia solare.
3. Una serra solare deve comunque rispettare le vigenti norme edilizie ed urbanistiche per quanto riguarda le altezze, le distanze dai confini e dai fabbricati, etc.
4. Per gli immobili ricadenti nelle aree sottoposte a tutela ai sensi della Parte Terza e Quarta del D.Lgs.42/04 e s.m.i. la realizzazione resta subordinata al conseguimento dell'autorizzazione ex art.146 del D.Lgs.42/04.
5. I sistemi bioclimatici passivi, come le serre bioclimatiche/captanti, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare e il guadagno termico solare negli edifici, non sono computati nel calcolo dei volumi e delle superfici lorde ammissibili, purché rispettino le seguenti condizioni:
 - dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di una quantità pari ad almeno il 10%, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare;
 - le dimensioni in pianta non siano superiori al 15% della superficie utile dell'unità immobiliare connessa o dell'unità edilizia oggetto dell'intervento;
 - la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, etc.);
 - i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto di illuminazione e aerazione naturale diretta;
 - se dotati di superfici vetrate siano provvisti di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
 - il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra energia dispersa in assenza del sistema bioclimatico e quella dispersa in presenza del sistema stesso;
 - nel caso di serre solari, queste devono essere integrate prioritariamente nella facciata esposta nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest.

Art.232 Fonti energetiche rinnovabili a servizio degli edifici

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

Art.233 Impianti solari termici

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione, deve essere prevista l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda, salvo comprovati impedimenti tecnici.

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

Art.234 Impianti solari fotovoltaici

1. Gli impianti solari fotovoltaici possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (impianti al suolo), e possono essere connessi alla rete elettrica (grid – connected) o isolati (stand – alone) sia per autoproduzione o scambio sul posto che per cessione alla rete elettrica.
2. I moduli fotovoltaici devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio. In caso di comprovati impedimenti tecnici:
 - a) che non consentano lo sfruttamento ottimale dell'energia solare e ne sconsiglino l'installazione, dovrà essere depositata, contestualmente al progetto edilizio, relazione tecnica dettagliata a firma di tecnico abilitato, atta a dimostrare quanto sopra;
 - b) che impediscano l'installazione dei moduli sulla copertura degli edifici, potrà essere proposta una collocazione in siti diversi, nel rispetto dei fabbisogni precedentemente individuati.
3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto fotovoltaico, la metodologia di calcolo prevista dalle vigenti norme in materia e i relativi elaborati grafici a firma di tecnico abilitato, vengono depositati presso l'Ufficio comunale competente unitamente alla presentazione della pertinente istanza edilizia.
4. Relativamente agli edifici esistenti ricadenti nelle zone del tessuto storico, considerato che l'insieme dei tetti costituisce elemento caratteristico da salvaguardare e preservare dall'inserimento di qualsiasi elemento incongruo, l'installazione di moduli fotovoltaici deve essere valutata caso per caso dall'Ufficio comunale competente, in relazione alla effettiva visibilità dell'installazione dalle vie pubbliche e dai principali punti di vista panoramici.

Art.235 Altre fonti di energia rinnovabili

1. È possibile lo sfruttamento di altre fonti di energia rinnovabile o assimilabili ad esse, presenti anche in prossimità dell'area di intervento, per la copertura totale o parziale del fabbisogno energetico dell'edificio tra le quali si citano, a titolo esemplificativo:
 - a) energia eolica;
 - b) energia idraulica;
 - c) biomasse e biogas;
 - d) sistemi di microgenerazione e teleriscaldamento;
 - e) pompe di calore con sonde geotermiche o alimentate a gas;
 - f) sistemi solari passivi.

2. L'utilizzo di tali fonti alternative, sia nel caso di nuove costruzioni, sia nel caso di interventi su edifici esistenti, dovrà essere supportata da idonee scelte progettuali, nel rispetto delle vigenti normative in materia di energia, urbanistica, edilizia e paesaggio.

Art.236 Coperture

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici di conclusione dell'edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali dei prospetti.
2. Le coperture devono 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. Si rimanda altresì alle altre previsioni di cui al presente Regolamento.

Art.237 Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in lamiera zincata o rame. Gli stessi dovranno preferibilmente essere incassati nel tratto terminale e per tutta l'altezza del piano terra. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sottotraccia senza pregiudizio per la facciata) il tratto terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzato in ghisa per una altezza di almeno cm. 300 da terra. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale, alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non ocludano alla vista particolari architettonici o decorativi, fatte salvo il rispetto del codice civile. In presenza di cornici orizzontali e in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).
2. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione.
3. Per la realizzazione di sfiati o di canne di ventilazione emergenti da coperture a tetto, è da evitare l'impiego di tubi che fuoriescano dal manto di copertura. In tali casi dovrà privilegiarsi l'impiego di tegole di tipo tradizionale, simili a quelle preesistenti, opportunamente sagomate. Ove ciò non risulti possibile, la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
4. Gli strati di materiale impermeabilizzante e/o di coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda ed ai profili delle falde.

Art.238 Spazi scoperti negli edifici

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici (cortili chiusi, semiaperti etc.) non possono realizzarsi costruzioni né recinzioni di divisione se non costituite da siepi verdi di altezza massima di 2,00 m.
2. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere sistemati in prevalenza a verde e pavimentati solo parzialmente in modo comportare impermeabilizzazioni complessive non superiori, in superficie, al 70% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza.
3. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere sistemati in prevalenza a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o parcheggi e sistemazioni pedonali ovvero la realizzazione di interventi pertinenziali, purché si preveda la riduzione delle preesistenti superfici impermeabilizzate.

Art.239 Cortili

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai commi seguenti.
2. I cortili, quando ammessi, dovranno avere il cielo completamente libero e non essere chiusi per l'intero perimetro.
3. Il lato minore dei cortili non potrà essere inferiore al valore minimo fissato per il distacco tra i fabbricati dalle vigenti norme.
4. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde.

Art.240 Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. La costruzione di chiostrine o cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi. Le chiostrine o cavedi devono avere una superficie non inferiore ad un quindicesimo della somma delle superfici dei muri che le delimitano. In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri non deve essere inferiore alle seguenti misure:
 - a) ml. 3,00 se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
 - b) ml. 4,00 se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;
 - c) ml. 4,50 se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 metri.
2. Le chiostrine o cavedi devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.
3. I cavedi e le chiostrine potranno aerare ed illuminare solo locali di servizio non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
4. È prescritta per ogni apertura la quota minima di m 2,00 dal livello del pavimento del locale aerato.
5. È vietato qualsiasi tipo di copertura, e gli eventuali cornicioni o gronde non dovranno superare lo sporto di cm. 30.

Art.241 Cavedi tecnici

1. Nei nuovi fabbricati, i cavedi tecnici vengono realizzati per ottimizzare il passaggio dei condotti tecnici verticali e/o orizzontali dell'impiantistica e la loro manutenzione. Essi devono essere strutturati in maniera da consentire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico, tramite collegamenti verticali e piani grigliati.
2. I cavedi tecnici devono essere separati da ogni altro locale; per gli stessi vanno rispettate le norme in tema di prevenzione incendi che garantiscano idoneo livello di separazione e di resistenza ai fumi ed al calore.
3. I cavedi tecnici vanno dotati di tiraggio naturale o meccanico, dal piede dell'edificio al colmo del tetto, secondo norma.

Art.242 Giardini e parchi privati

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

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

Art.243 Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali

1. Ai sensi dell'art.9 della Legge 122/1989 e s.m.i., è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nel sottosuolo o al piano terra di edifici esistenti, anche in deroga alle norme urbanistico-edilizie, fatta salva la condizione di pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con piani di settore, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
2. La realizzazione dei parcheggi è condizionata dalla verifica di compatibilità con prevalenti interessi pubblici, quali la tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera.
3. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomie forestali o periti agrari.
4. Il soprassuolo delle aree libere private, interessate dalla realizzazione di parcheggi pertinenziali, laddove espliciti interesse pubblico, può essere ceduto al Comune, per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche. In questo caso la sistemazione del soprassuolo sarà concordata con il Comune.
5. Per tutto quanto non esplicitato ai commi precedenti, si rimanda alla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, sia per ciò che attiene i titoli abilitanti alla realizzazione, sia per le modalità costruttive (in particolare si fa riferimento all'art 6 della L.R. 19/01 e s.m.i. ed art.6 del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 381, dell'11 giugno 2003).

Art.244 Piscine

1. Le piscine, in base alla loro destinazione, si distinguono nelle seguenti categorie:
 - a) piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica, a loro volta si distinguono in:
 - piscine pubbliche o private aperte al pubblico;
 - piscine private ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture adibite, in via principale, ad altre attività ricettive come alberghi, campeggi, strutture agrituristiche e simili, nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;
 - impianti finalizzati al gioco acquatico.
 - b) piscine facenti parte di edificio privato o, edificio o complesso condominiale, e destinate esclusivamente all'uso privato degli aventi titolo e dei loro ospiti.
2. Le piscine di cui alla lettera a) del precedente comma, ad eccezione di quelle di cui al sottopunto b), possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché le norme dello strumento urbanistico generale non ne prescrivano il divieto. In caso di ammissibilità le piscine sono assoggettate alla procedura per il rilascio del Permesso di costruire e la loro realizzazione comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, fatti salvi i casi di esenzione previsti per legge.
3. Le piscine di cui alla lettera b) e al secondo punto, lettera a) del comma 1 sono qualificabili quali interventi pertinenziali e per loro si applicano le previsioni di cui al successivo articolo del presente Regolamento.

Art.245 Interventi pertinenziali

1. Costituiscono altresì pertinenze i volumi tecnici e/o gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse:
 - autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.N. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/2001 (realizzati nel sottosuolo del lotto di pertinenza, a pian terreno e nel sottosuolo di fabbricati, in aree libere anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici);
 - locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas;
 - autoclavi, ascensori;

- sottotetti non abitabili né utilizzabili con accesso dall'esterno;
 - cortili, androni, di uso condominiale o pubblico;
 - tettoie, pensiline, porticati, logge e giardini;
 - trasformazione di lastrici solari in terrazzi praticabili anche con la realizzazione di opere di protezione perimetrali, senza operare alcuna modifica degli elementi tipologici tradizionali come ad esempio le volte estradossate;
 - sistemazioni di terreni non utilizzati per l'edificazione, ivi inclusi i manufatti accessori quali pergolati e tettoie, gazebo, piscine ad uso privato, attrezzature per il gioco all'aperto;
 - altri arredi ed attrezzature quali:
 - forni, barbecue, ecc., prefabbricati o realizzati in opera in cls o muratura, purché siano dotati di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei gas combusti e siano collocati in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti;
 - piccoli ricoveri per animali da affezione o per gli attrezzi da giardino, aventi altezza da terra compresa tra 1,00 mt. e 2,00 mt. e superficie coperta massima di 5 mq;
 - fioriere e panchine;
 - fontane, sculture e statue;
 - pavimentazioni non drenanti o parzialmente drenanti nel rispetto delle limitazioni previste dagli strumenti urbanistici e dal presente Regolamento, relativamente alle superfici permeabili.
2. Le opere di adeguamento o realizzazione ex novo di volumi tecnici o pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti, non comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, sono realizzabili ogni qual volta sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e quando risultano verificate una delle seguenti condizioni:
- quando non comportano la realizzazione di nuove volumetrie di qualunque natura e tipo, ivi incluse quelle interrate o seminterrate;
 - quando non comportano la realizzazione di volumi tecnici per la localizzazione di impianti che non possono essere allocati nell'edificio, superiori al 5% del volume principale;
 - pur comportando la realizzazione di nuove volumetrie, comunque contenute entro il 20% del volume esistente dell'edificio/unità di cui costituiscono pertinenza, quando non siano alterati i preesistenti caratteri tipologici e morfologici tradizionali o di valore architettonico e/o testimoniale.
3. Gli interventi relativi alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, devono:
- a) essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
 - b) non prevedere impermeabilizzazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 30% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza.

Art.246 Strade private

1. Al fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo, si definisce "strada privata" lo spazio di collegamento che consente l'accesso a più fondi contermini, altrimenti interclusi.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere a:
 - la pavimentazione ed illuminazione delle stesse;
 - la manutenzione ordinaria e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
 - la manutenzione straordinaria volta a garantire la piena efficienza delle aree di sedime e del manto stradale;
 - l'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - la realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private devono essere contraddistinte da apposito segnale. Il Comune può richiedere ai proprietari di installare sbarre apribili o sistemi simili per la chiusura al traffico di tali strade.

TITOLO VI VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.247 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 responsabile del Comando di Polizia municipale e dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, secondo le modalità stabilite dalla legge, dallo Statuto del Comune e dal presente Ruc.
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. Le segnalazioni dei cittadini riferite alla presunta esistenza di violazioni edilizie, o alla tutela del decoro urbano, devono pervenire alla struttura competente in forma scritta e devono contenere i dati anagrafici del soggetto, oltre alla sottoscrizione del medesimo e ad essere corredato di copia di documento di identità. La struttura competente, verificata l'identità del soggetto, attiva le procedure di controllo.

Art.248 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Comune può disporre in qualsiasi momento, avvalendosi dei funzionari e/o tecnici preposti alla vigilanza nonché degli agenti di P.M., sulla base di autonome determinazioni ovvero a seguito di richiesta della struttura competente o di segnalazioni da parte dei cittadini, le verifiche ritenute necessarie nonché il controllo della corrispondenza dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente RUEC ed a quelle indicate nel PdC e/o altro titolo abilitante.
2. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.
3. Il personale incaricato dal Comune, munito di idoneo documento di identificazione, ha la facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare l'esistenza del prescritto titolo edilizio e la conformità delle opere agli elaborati progettuali relativi. A tal fine il titolo edilizio e la copia dei disegni approvati/allegati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
4. Nell'esercizio di tali mansioni, i dipendenti delegati dall'Amministrazione Comunale assumono la qualità, a seconda delle attribuzioni conferite dalla legge e dai regolamenti, di Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria.
5. Qualora sia riscontrata l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nei titoli edilizi di riferimento, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art.249 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Il Comune applica le sanzioni amministrative (ripristinatorie, pecuniarie e cautelari) previste dalle disposizioni vigenti in materia urbanistico edilizia e paesaggistica.
2. La violazione degli obblighi stabiliti dal presente Regolamento, non altrimenti sanzionata dalla legge o dal presente regolamento, si applica la sanzione pecuniaria pari al pagamento di una somma compresa tra euro 25,00 ed euro 500,00, come previsto dall'art.7 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

TITOLO VII NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I NORME FINALI

Art.250 Entrata in vigore del RUEC

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. [22](#) del [19.7.2021](#), è stato pubblicato sul B.U.R.C. il [n.81 del 16.8.2021](#)
2. Il RUEC entra in vigore il [17.8.2021](#), il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul B.U.R.C.

Art.251 Abrogazioni

3. Dalla data di cui al precedente comma è abrogato il vigente Regolamento Edilizio Comunale (REC) e dalla medesima data sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari incompatibili con il presente Regolamento.

Art.252 Applicazione del RUEC

1. Il presente regolamento si applica dalla data in cui entra in vigore.
2. L'entrata in vigore di nuove norme urbanistico-edilizie, contenute in leggi nazionali o della Regione Campania, determina la loro immediata applicazione ed il relativo automatico adeguamento di eventuali articoli del RUEC che dovessero risultare in contrasto con esse; detti articoli saranno successivamente formalmente adeguati secondo le procedure di legge.
3. Nel caso in cui nuove norme urbanistico-edilizie, contenute in leggi nazionali o della Regione Campania, comportino facoltà di articolazione e/o specificazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, si procederà immediatamente alla stesura di specifici articoli del RUEC o a modificazioni degli articoli esistenti, secondo le procedure di legge.

CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.253 Procedimenti edilizi in corso

1. I Procedimenti relativi all'attività edilizia, i cui lavori alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono in corso, seguono le disposizioni contenute nei titoli edilizi abilitanti.
2. Nell'arco temporale dei procedimenti sono comunque consentite le varianti progettuali di cui all'art. 22, comma 2, del DPR n. 380/01.
3. Ai fini del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di cui al precedente comma abbiano avuto inizio i relativi lavori.
4. I programmi costruttivi in itinere, riportati negli elaborati del PUC, seguono le norme fissate all'atto dell'approvazione dei relativi piani attuativi.
5. Le Opere Pubbliche, i cui progetti risultano approvati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, si attuano secondo le relative previsioni progettuali, fermo restando la facoltà di approvare varianti al progetto secondo quanto previsto dalle norme e dal presente RUEC.