

COMUNE DI SAN MANGO PIEMONTE

PROVINCIA DI SALERNO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.R. CAMPANIA N°16/2004, ART. 23
Regolamento n°5 del 4 Agosto 2011, art. 3, art. 28

REGOLAMENTO URBANISTICO

EDILIZIO COMUNALE

Sindaco Pro Tempore

Dott. Francesco Di Giacomo

Assessore alle Politiche Sociali e Urbanistica

Sig. Marco Pastore

Responsabile del Settore Tecnico

Arch. Fabio Peluso

Redattori del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Ph.D. Arch. Cristoforo Pacella

Ing. Maurizio Pisaturo

Data

15.02.2021



INDICE

PREMESSA

PARTE I - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I – DEFINIZIONI GENERALI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

CAPO I - DEFINIZIONI GENERALI

ART.1 - COSTRUZIONE

ART.2 - FABBRICATO O EDIFICIO

ART.3 - EDIFICIO UNIFAMILIARE

ART.4 - PERTINENZA

ART.5 - DESTINAZIONE D'USO

ART.6 - EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA PER LE ATTIVITÀ ZOOTECHNICHE E AGRICOLE

ART.7 - PARAMETRI URBANISTICI

ART.8 - PARAMETRI EDILIZI

CAPO II - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI

ART.9 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

ART.10 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

ART.11 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

ART.12 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

ART.13 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)

ART.14 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

ART.15 - DENSITÀ TERRITORIALE (DT)

ART.16 - DENSITÀ FONDIARIA (DF)

ART.17 - CARICO URBANISTICO (CU)

ART.18 - DOTAZIONI TERRITORIALI

ART.19 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

ART.20 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

ART.21 - SUPERFICIE PERMEABILE (SP) E INDICE DI PERMEABILITÀ' (IPT/IPF)

ART.22 - STANDARD URBANISTICI

ART.23 - ALTRI PARAMETRI URBANISTICI UTILIZZATI NEL PUC E NELLE NTA

CAPO III - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI

ART.24 - SUPERFICIE TOTALE (STP)

ART.25 - SUPERFICIE LORDA (SLP)

ART.26 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU)

ART.27 - SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

ART.28 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (SCo)

ART.29 - SUPERFICIE DI PARCHEGGIO

ART.30 - SUPERFICIE CALPESTABILE

ART.31 – DEFINIZIONI DI ALTEZZA

ART.32 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) PER IL CALCOLO DELLA DISTANZA (Hd)

ART.33 - VOLUME TOTALE (V)

ART.34 - LINEA DI GRONDA

ART.35 - PIANO DI CAMPAGNA

ART.36 - LINEA DI TERRA

ART.37 - SOTTOTETTO

ART.38 – SOPPALCO

ART.39 - NUMERO DI PIANI

ART.40 - PIANO

ART.41 - SAGOMA

ART.42 - SEDIME

ART.43 - VOLUME TECNICO (Vt)

ART.44 – DISTANZA
ART.45 - DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI
ART.46 - DISTANZA DAL FILO STRADALE
ART.47 - DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ
ART.48 - DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE
ART.49 - BALCONE
ART.50 – LOGGIA/LOGGIATO
ART.51 – BALLATOIO
ART.52 - PENSILINA
ART.53 - PORTICO/ PORTICATO
ART.54 - TERRAZZA
ART.55 - LASTRICO SOLARE
ART.56 - TETTO VERDE O VERDE PENSILE
ART.57 - TETTOIA
ART.58 - VERANDA
ART.59 - PERGOLATO
ART.60 - SPAZI INTERNI SCOPERTI
ART.61 – DEHORS E ARREDI ESTERNI
ART.62 - PISCINA
ART.63 - CANNE FUMARIE

TITOLO II – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI TITOLI ABILITATIVI

ART.64 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO
ART.65 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITA' DI CONTROLLO DEGLI STESSI
ART.66 - MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

TITOLO III – REQUISITI TECNICI E NORMATIVA TECNICA

ART.67 - REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE
ART.68 - VINCOLI E TUTELE
ART.69 - NORMATIVA TECNICA
ART.70 - REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI

PARTE II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

ART.71 - COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
ART.72 - COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO
ART.73 - MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE
ART.74 - MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON IL SUAP

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ART.75 - AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI
ART.76 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ART.77 - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI
ART.78 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ
ART.79 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE
ART.80 - PARERI PREVENTIVI
ART.81 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI
ART.82 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL

PROCEDIMENTO EDILIZIO

ART.83 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART.84 - COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI

ART.85 - COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI

ART.86 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

ART.87 - COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART.88 - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ART.89 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

ART.90 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

ART.91 - INCENTIVI

ART.92 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

ART.93 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

ART.94 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. 'LINEE VITA')

ART.95 - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO. INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E RACCOLTA DELLA SCOMMESSE

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

ART.96 - STRADE

ART.97 - PORTICI

ART.98 - PISTE CICLABILI

ART.99 - AREE PER PARCHEGGIO

ART.100 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

ART.101 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

ART.102 - PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE

ART. 103 - SERVITU' PUBBLICHE. SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO

ART. 104 – NUMERAZIONE CIVICA

ART.105 - RECINZIONI E MURI DI CINTA

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART.106 - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART.107 - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART.108 - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART.109 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.110 - SERRE BIOCLIMATICHE

ART.111 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

ART.112 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

ART.113 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

ART.114 - INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE
ART.115- MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI
ART.116 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA
ART.117 - PISCINE
ART.118 - ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART.119 - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

ART.120 - NORME TRANSITORIE

PREMESSA

Il presente Regolamento ha per oggetto le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni urbanistico-edilizie sul territorio comunale. Disciplina gli aspetti igienici, architettonici e relativi al decoro urbano, ai sensi dell'art.28 della L.R.C. 16/2004 e ss. mm. e ii..

Il Regolamento, in conformità alle previsioni e prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale, del quale non può mai costituire variante, definisce i parametri urbanistico-edilizi e i criteri per la loro applicazione e specifica i criteri per il rispetto delle norme che disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica e ogni uso degli spazi appartenenti al territorio comunale.

Il Regolamento è redatto:

- in recepimento dello *Schema di regolamento edilizio tipo* pubblicato nella G.U.R.I. serie generale n.268/2016 a seguito dell' Intesa, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L. 131/2003, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del D.P.R. 380/2001.
- in ottemperanza alla delibera della D.G.R.C. n. 287 del 23.5.2017.

Nella **Parte I** sono riportate:

- le *definizioni uniformi* di cui all'Allegato B della citata D.G.R.C. n. 287/2017 con carattere *corsivo* all'inizio dell'articolo riferito alla singola definizione, al solo scopo di agevolarne la consultazione, con la precisazione che le definizioni avente valore legale sono solo quelle riportate nella D.G.R.C. n. 287/2017. Di seguito alle definizioni uniformi, per agevolarne la consultazione, sono riportate le corrispondenti disposizioni comunali;
- le ulteriori definizioni non comprese nel Quadro delle definizioni uniformi con le corrispondenti disposizioni comunali;
- le definizioni degli interventi edilizi e dei titoli abilitativi;
- i requisiti generali delle opere edilizie e la normativa tecnica di riferimento, come riportata nell'Allegato C alla citata D.G.R.C. n. 287/2017, al solo scopo di agevolarne la consultazione, con la precisazione che le tabelle e lo scritto avente valore legale sono solo quelle riportate nella detta D.G.R.C. n. 287/2017.

Nella **Parte II** sono riportate le Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia, ulteriori rispetto alle definizioni dei parametri urbanistico-edilizi indicati nella Parte I.

I PARTE - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I – DEFINIZIONI GENERALI E DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono conformi alle definizioni di cui al punto 4, lett. a) dello schema di Regolamento edilizio tipo/allegato 1 pubblicato in GURI – serie generale n. 268 del 16/11/2016, come recepiti con D.G.R.C. n. 287 del 23/05/2017 nell'allegato B.

CAPO I - DEFINIZIONI GENERALI

ART. 1 - COSTRUZIONE

Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e avente le caratteristiche di solidità, stabilità e compattezza. Sono da considerarsi costruzioni anche le strutture accessorie di un fabbricato (ad esempio una scala esterna in muratura), mentre non devono essere considerati tali gli elementi che abbiano funzione puramente ornamentale.

ART. 2 - EDIFICIO

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

ART. 3 - EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende quello comprendente 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. 4 - PERTINENZA

Opera edilizie destinate in modo durevole al servizio o all'ornamento di una costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorieta'.

Anche in relazione al regime giuridico introdotto dal D.P.R. 380/2001 (art. 3, comma 1, lettera e.6), le pertinenze:

1. non devono costituire, neanche a mezzo di modeste modifiche, un elemento essenziale ed autonomo rispetto all'edificio principale, rispetto al quale devono essere in posizione di assoluta strumentalità, complementarietà e funzionalità;
2. non devono possedere un autonomo valore di mercato rispetto all'edificio principale;
3. devono caratterizzarsi per dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorieta' rispetto a quello dell'edificio principale;
4. nel caso che la loro realizzazione comporti alterazioni dello stato dei luoghi, devono risultare compatibili con eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali.

Costituiscono pertinenze dell'immobile, non determinanti superfici e volumi ai fini urbanistico-edilizi, le seguenti opere:

- terrazze, balconi, aggetti aperti e logge coperte e aperte almeno per due lati perimetrali;

- le tettoie, le pensiline, i pergolati, i porticati, i gazebo e le strutture similari entro i limiti indicati nel presente Regolamento;
- locali interrati che non determinano incremento di carico urbanistico e non destinati alla permanenza stabile e continuativa di persone;
- autorimesse e posti auto pertinenziali interrati;
- impianti tecnologici necessari, connessi alle attività di produzione di beni e alla salvaguardia delle condizioni di lavoro o, più in generale, manufatti che si rendano necessari per inderogabili adeguamenti normativi e funzionali nelle costruzioni ad uso produttivo, turistico, commerciale;
- le tende e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive e le relative coperture, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili, gli arredi dei giardini,
- manufatti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, quali rampe o ascensori esterni.

ART. 5 - DESTINAZIONE D'USO

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

ART. 6 - EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA PER LE ATTIVITÀ ZOOTECHNICHE ED AGRICOLE

Nelle zone agricole deve essere prevista la dimensione minima aziendale (lotto minimo), variabile in relazione alle diverse realtà rurali locali (dimensione media aziendale), che tenga altresì conto dei diversi ordinamenti colturali avendo però come imprescindibile riferimento la minima unità produttiva (in relazione alle colture praticate ed agli allevamenti presenti), ovvero la dimensione economica aziendale riferita al reddito medio dell'azienda equiparato al reddito medio di un salariato fisso in agricoltura.

Il titolo a richiedere il Permesso di costruire in aree agricole, nonché la possibilità di accorpate (col relativo asservimento mediante atto pubblico) superfici aziendali non contigue, sempre se compatibile con le Norme di attuazione dei piani generali e di settore sovraordinati a quello comunale e alle Norme di attuazione dello stesso, è riconosciuto unicamente alle seguenti figure professionali di cui al D.Lgs. 99/2004 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazioni amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lett. d), f), g), l) e) della L. 38/2003) così come modificato dal D. Lgs. 101/2005:

A. Persone fisiche

- 1 Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice civile;
- 2 Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D. Lgs 99/04 e ss.mm.ii.;
- 2.a I.A.P. zona non svantaggiata;
- 2.b I.A.P. zona svantaggiata;
- 3 Imprenditore part-time [imprenditore agricolo non a titolo principale (cosiddetto 'part-time')
Rilevante solo a fini urbanistici]
- 4 Coltivatore diretto
- 5 Imprese familiari

B. Persone diverse da quelle fisiche

1. società semplici: almeno un socio deve essere IAP;
2. società in accomandita: almeno un socio accomandatario deve essere IAP;
3. società di capitali: almeno un amministratore deve essere IAP;
4. società cooperative.

E' vietato il rilascio di Permesso di costruire che generi o possa generare edificazione dispersa come utilizzazione impropria del suolo agricolo per effetto della sottrazione di superfici agrarie e della frammentazione e interruzione di spazi rurali integri e omogenei.

ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri urbanistici regola quantitativamente gli usi del suolo e degli spazi edificati.

ART. 8 - PARAMETRI EDILIZI

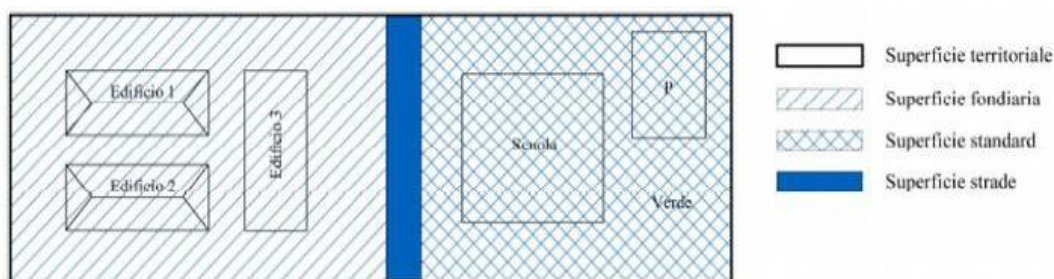
I parametri edilizi sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri edilizi regola le altezze, le distanze, i volumi dei manufatti.

CAPO II - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI

ART. 9 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Superficie reale della parte di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico comunque perimetrato ed è comprensiva di tutte le aree fondiariae e delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura. $St = Sf + S_{standard} + S_{strade}$



ART. 10 - INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

L'indice di edificabilità territoriale, se rappresentativo del volume realizzabile, è denominato Indice di fabbricabilità territoriale; viene espresso in mc/mq e rappresenta il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale. $IT = V_{max}/ST$

ART. 11 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

L'indice di edificabilità territoriale, se rappresentativo della superficie di solaio realizzabile, è denominato Indice di utilizzazione territoriale; viene espresso in mq/mq e rappresenta il rapporto tra la superficie totale di solaio realizzabile e la superficie territoriale della zona. $UT = Stot/ST$.

ART. 12 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

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

La superficie fondiaria, espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale parte della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto. $SF = ST - S_{standard} - S_{strade}$

ART. 13 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

L'indice di edificabilità fondiaria, se rappresentativo del volume realizzabile, è denominato Indice di fabbricabilità fondiaria; viene espresso in mc/mq e rappresenta il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria. $IF = V_{max}/SF$

ART. 14 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

L'indice di edificabilità fondiaria, se rappresentativo della superficie di solaio realizzabile, è denominato Indice di utilizzazione fondiaria; viene espresso in mq/mq e rappresenta il rapporto tra la superficie totale di solaio realizzabile e la superficie fondiaria. $UF = Stot/SF$.

ART. 15 - DENSITÀ TERRITORIALE (DT)

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

ART. 16 - DENSITÀ FONDIARIA (DF)

E' il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie fondiaria.

ART. 17 - CARICO URBANISTICO (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazioni del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

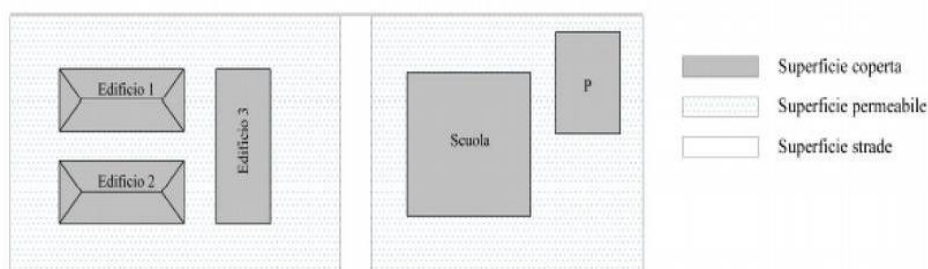
Secondo la giurisprudenza consolidata, all'elemento insediativo primario [residenziale (abitazioni, uffici e negozi) come da art. 3 del D.M. 1444/1968; terziario (commerciale e direzionale come da punto 2 dell'art.5 del D.M. 1444/1968; turistico come da punto 9 dell'art.1 Titolo 2 dell'Allegato alla L.R. n.14 del 1982); industriale e artigianale come da punto 1 dell'art.5 del D.M.1444/1968], ossia al numero degli abitanti insediati/insediabili ed alle caratteristiche dell'attività da essi svolte, dev'essere proporzionato l'elemento secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, reti elettrica, idrica, fognaria e del gas etc.).

ART. 18 - DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

ART. 19 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale di massimo ingombro della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e degli sporti inferiori a 1,50 m.



ART. 20 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

Rapporto, espresso in mq/mq, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (RCf) o territoriale (RCt). $RCt = SC/ST$ $RCf = SC/SF$.

ART. 21 - SUPERFICIE PERMEABILE (SP) E INDICE DI PERMEABILITA' (IPT/IPF)

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

Costituisce superficie permeabile, pertanto, ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Al fine di aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione e di ridurre l'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito fino al 50%. L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'alta capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili

Indice di permeabilità: *Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). IPT=SP/ST*

IPF=SP/SF

ART. 22 – STANDARD URBANISTICI

Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.

In senso più generale, come “standard urbanistico” s'intende l'insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità dev'essere formulato con particolare cautela, in quanto la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – la forma) e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l'altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche. Il concetto di “standard urbanistico” si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più qualitative, che tendono ad estendere la nozione all'incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della L. 765/67, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare – la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 2 della L.122/1989): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

La L.R.C. 14/1982 prevede, in casi specifici che non interessano il Comune, l'innalzamento di tale dotazione minima.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, 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 etc.)(Art. 3 D.M. 1444/1968).

La quantità minima di spazi è soggetta per le diverse zone territoriali omogenee alle articolazioni e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive (Art.4 D.M. 1444/1968).

Fermo restando quanto sopra indicato, la dotazione minima da garantire, sia in termini pregressi che di nuova edificazione, risulta di 18 mq/ab, da ripartire in funzione delle necessità specifiche dei luoghi di insediamento.

ART. 23 – ALTRI PARAMETRI URBANISTICI UTILIZZATI NEL PUC E NELLE NTA

- SUPERFICIE DEL LOTTO (SLt)

E' la parte di superficie fondiaria asservita all'unità edilizia nell'ambito del provvedimento autorizzativo in base al quale l'unità stessa è stata legittimamente realizzata o legittimata in caso di provvedimento di sanatoria edilizia.

Per tutte le unità edilizie realizzate prima della L. 1150/1942 o per quelle realizzate prima del 02.09.1967 all'esterno del perimetro del Centro Edificato, l'area di pertinenza coincide con quella individuabile in base alla ricognizione catastale riferita al Catasto di primo impianto. L'area di pertinenza così definita è intesa in senso strettamente urbanistico e non è riferita alla proprietà. Essa pertanto, ove successivamente al provvedimento autorizzativo o alla formazione del Catasto di primo impianto sia stata, anche solo in parte, frazionata e ceduta a terzi, continua a costituire pertinenza dell'unità edilizia originaria, sempre che non sia stata utilizzata per la costruzione di un nuovo edificio regolarmente assentito. In tale ultimo caso, essa è ormai divenuta pertinenza della nuova costruzione e come tale va considerata, con la conseguenza che l'area asservita all'unità edilizia originaria resta decurtata di questa sua parte.

- DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP)

Il Diritto Edificatorio Proprio di un suolo è dato dall'applicazione dell'Indice di Utilizzazione (IU) alla relativa superficie territoriale e indica il diritto edificatorio collegato al singolo suolo. Il Diritto Edificatorio Proprio è indicato come Superficie Totale di pavimento (STP) ed è espressa in metri quadrati.

L'edificazione conseguente all'applicazione del Diritto Edificatorio Proprio DEP potrà avvenire soltanto nelle aree destinate alla edificazione privata, individuate dal PUC a tale scopo, facenti parte dei Comparti di Trasformazione Urbanistica.

- AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)

Il PUC individua nelle tavole grafiche gli ambiti di trasformazione urbana del territorio comunale, che assumono la denominazione di "Aree di Trasformazione Urbana ATU".

Queste aree sono quelle che il PUC destina ad usi urbani, riconoscendo una caratterizzazione edificatoria derivante dallo stato di diritto e di fatto in cui si trovano, e destinandole ad effettiva trasformazione nel quadro del complessivo assetto morfologico del territorio derivante dalle previsioni quantitative e qualitative operate dal Piano stesso.

Nelle previsioni operative del PUC, le Aree di Trasformazione possono essere destinate ad usi diversi, assumendo una specifica denominazione:

- aree per insediamenti residenziali: ATR;
- aree per viabilità pubblica di interesse primario: AV;
- aree per servizi pubblici di rango generale o per compensazione del fabbisogno di standard pregresso (da localizzare nei PUA): AS;
- aree per insediamenti produttivi: AT_Prod;

Le Aree di Trasformazione per servizi pubblici di rango generale o per compensazione del fabbisogno di standard pregresso sono, quindi, aree da acquisire alla pubblica proprietà, destinate a servizi pubblici o ad attività collettive pubbliche, di interesse locale o di interesse generale, nonché destinate alla realizzazione di opere pubbliche in uno alle aree che, per effetto della trasformazione edilizia privata dei suoli, devono essere destinate a standard pubblici connessi alla entità e qualità della trasformazione. Tali aree, computate come dotazione minima nelle schede di Comparto del PUC, devono essere localizzate, in uno all'organizzazione funzionale complessiva, in una proposta preliminare di PUA che deve essere approvata dalla giunta comunale in maniera propedeutica all'attivazione del procedimento di formazione del PUA stesso ai sensi della vigente normativa.

- QUOTA DI PAVIMENTO QP

La Superficie Totale di Pavimento (STP), prevista come Capacità Edificatoria di una Area di Trasformazione Residenziale, può essere suddivisa in tre quote:

- a. Quota di Pavimento Residenziale: QPR;
- b. Quota di pavimento per Edilizia Residenziale Pubblica: QPERP, destinata ad ERP;
- c. Quota di Pavimento per la Produzione:QPP, destinata ad usi integrativi delle residenze.

Nelle schede di Comparto è indicata la ripartizione in percentuale di QPR, QPERP e quota di QPP della intera Superficie Lorda di Solaio STP totale.

- COMPARTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Per l'attuazione della trasformazione, le Aree di Trasformazione Residenziale ATR, le Aree di Trasformazione per viabilità ATV e le Aree per servizi pubblici ATS, queste ultime da localizzare nell'ambito dei PUA, sono raggruppate in ambiti omogenei sotto il profilo della trasformazione, tramite perimetrazione: la perimetrazione definisce il Comparto di Trasformazione Urbanistica, e cioè una unità di suolo soggetta ad unitaria progettazione urbanistico-edilizia.

- CESSIONE DI CUBATURA

È consentita la negoziazione dei diritti edificatori in materia di cessione della cubatura in quanto riconosciuto dalla norma vigente, data la natura giuridica degli stessi. Con il presente RUEC è consentito il ricorso alla negoziazione urbanistica, ancorché attraverso l'attivazione di tutte le operazioni di scambio compensativo e perequativo, contemplando anche incremento premiale dei parametri volumetrici, attivando anche quanto previsto dall'articolo 12 della L.R. 16/2004, per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione, trasformazione, sostituzione, rigenerazione o della riqualificazione urbana e territoriale, con o senza preventiva manifestazione di interesse da parte dei soggetti legittimati, qualora contemplato dal PUC. Per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale (ERS) e di riqualificazione di ambiti urbani da riqualificare, ancorché degradati e dismessi, è consentito in particolare di poter stabilire che si proceda con il ricorso alla negoziazione urbanistica, anche attraverso bandi ad evidenza pubblica preliminari alla sottoscrizione degli atti unilaterali o multilaterali d'obbligo, ancorché attraverso istituti di cui al dettato normativo contenuto negli artt. 13 della L. 241/90 e 12 della L.R. 16/2004 in ultimo vigenti. Con il ricorso allo strumento del concorso di idee potranno essere adottati, con Delibera di Giunta

Comunale, incentivi e condizioni urbanistiche di tipo premiali. L'Amministrazione Comunale può disporre la formazione di apposito Regolamento con cui stabilire modalità di intervento e contenuti attuativi specifici, quali parte integrante della componente attuativa riconosciuta alla competenza comunale. Quanto innanzi si applica anche nel caso di utilizzo delle agevolazioni previste per misure premiali del tipo sisma-bonus ed eco-bonus, nel rispetto delle rispettive normativa di riferimento.

- TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE

E' consentito trasferire il quantum volumetrico degli edifici esistenti, comunque destinati, purché legittimamente assentiti o legittimati, nell'ambito delle zone omogenee del tessuto urbano consolidato, con esclusione dei trasferimenti di volumi dalle ZTO A e B in ZTO E - agricola, ferma restando l'idoneità geologico-ambientale dei siti di destinazione e comunque previa demolizione della volumetria da trasferire, mitigazione del rischio e sistemazione delle aree di sedime e di pertinenza da cedere al Comune. Rimane ferma l'applicabilità della L.R. 19/09, s.m.i. (Piano Casa) relativamente al trasferimento o accorpamento di volumi ex art. 6-bis, c.4, come modificato dalla L.R. 1/2011, in ragione di interventi di demo-ricostruzione con accorpamento di volumi da trasferire nell'ambito fondiario.

CAPO III - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI

ART. 24 - SUPERFICIE TOTALE (STP)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

La superficie totale di pavimento (STP) è il parametro che si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V). A tali fini, la STP non comprende:

- terrazze, balconi, aggetti aperti e logge coperte e aperte almeno per due lati perimetrali;
- vani per impianti tecnologici (cabine gas, ENEL, ecc.);
- le tettoie, le pensiline, i pergolati, i porticati, i gazebo e le strutture similari entro i limiti indicati nel presente Regolamento;
- locali interrati che non determinano incremento di carico urbanistico e non destinati alla permanenza stabile e continuativa di persone;
- autorimesse e posti auto pertinenziali interrati;
- impianti tecnologici necessari, connessi alle attività di produzione di beni e alla salvaguardia delle condizioni di lavoro o, più in generale, manufatti che si rendano necessari per inderogabili adeguamenti normativi e funzionali nelle costruzioni ad uso produttivo, turistico, commerciale;
- superfici di sottotetti non abitabili come definiti nel presente Regolamento;
- superfici determinanti volumi tecnici come definiti nel presente Regolamento;
- le tende e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive e le relative coperture, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili, gli arredi dei giardini,
- manufatti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, quali rampe o ascensori esterni;
- spazi comuni di collegamento verticale (scale e ascensori) e gli androni condominiali.

ART. 25 - SUPERFICIE LORDA (SLP)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

La superficie lorda di pavimento, espressa in mq, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento totale (SLPt) di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, anche interrati.

ART. 26 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU)

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

Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (D.G.R.C. n. 7844 del 2.10.96).

ART. 27 - SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

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

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria che della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi

di servizio;

- *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80 ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;*
- *i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*
- *le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.*

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria che della superficie utile.

ART. 28 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (SCo)

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

ART. 29 - SUPERFICIE DI PARCHEGGIO

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (art.2 L.122/89).

Per le residenze la superficie di parcheggio è la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti auto e motocicli di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

ART. 30 - SUPERFICIE CALPESTABILE

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

ART. 31 – DEFINIZIONI DI ALTEZZA

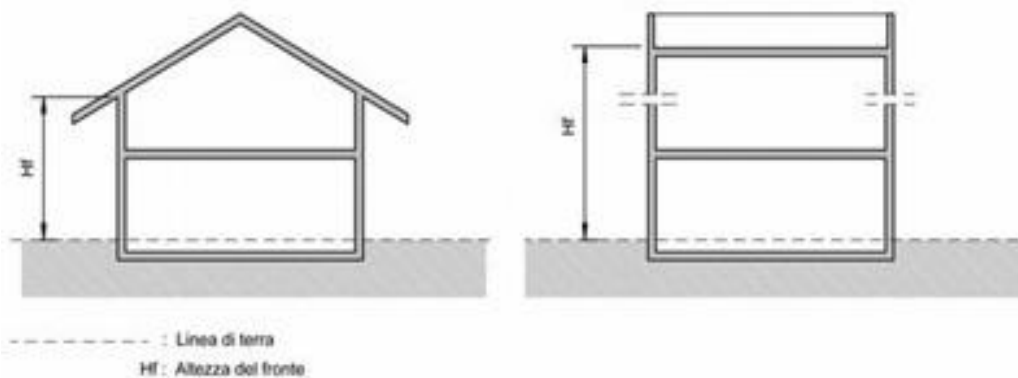
Altezza lorda (Hl): *differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.*

L'altezza lorda è il parametro che, con la STP, si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V).

Nel caso di piani aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza lorda si determina calcolando l'altezza media ponderata riferita all'intradosso del soffitto o della copertura.

Nel caso di piani seminterrati, fatte salve diverse indicazioni contenute nel presente Regolamento per specifiche destinazioni, l'altezza lorda si riferisce alla quota del marciapiede o terreno adiacente.

Altezza del fronte (Hf): *l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.*



Altezza dell'edificio (H_e): *altezza massima tra quelle dei vari fronti.*

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

ART. 32 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) PER IL CALCOLO DELLA DISTANZA (H_d)

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea di estradosso del solaio di copertura. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota del livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto. L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. (D.M. 1444/1968).

ART. 33 - VOLUME TOTALE (V)

E' il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

ART. 34 - LINEA DI GRONDA

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

ART. 35 - PIANO DI CAMPAGNA

Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica media è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico. Nel caso di terrazzamenti il piano di campagna è quello della singola terrazza.

ART. 36 - LINEA DI TERRA

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

ART. 37 - SOTTOTETTO

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Il sottotetto costituisce il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

I locali coperti dalle falde della copertura possono essere abitabili o non abitabili.

I sottotetti sono non abitabili, e non vengono computati nel numero dei piani e nel volume consentito, a condizione che la media ponderata delle altezze non superi 2,20 m. In tal caso l'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso con esclusione di abbaini o simili.

I sottotetti sono abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, se la loro altezza media sia pari ad almeno:

- m. 2,20 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 15/2000 e smi;
- m. 2,70 negli altri casi;

e l'altezza minima sia pari ad almeno:

- m. 1,40 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 15/2000 e smi;
- m. 2,00 negli altri casi.

In subordine, i sottotetti di nuova costruzione sono da considerarsi volumi tecnici se accessibili da unità immobiliari principali a cui sono legate da un rapporto di pertinenzialità, aventi altezze utili alla gronda non superiore a ml 1,20 ed al colmo non superiore a ml 2,40 (con conseguente altezza media non superiore a ml 1,80 risultante dal calcolo ponderale delle stesse), pur sempre nel rispetto dell'altezza massima consentita del fabbricato, nel rispetto del rapporto di pertinenzialità all'unità principale e, comunque, nel rispetto di una massima pendenza delle falde non superiore al 35%.

I sottotetti esistenti conservano tale peculiarità solo nel caso che, indipendentemente dalle altezze utili esistenti, siano accessori di unità principali e non costituiscano unità immobiliari autonome a se stanti. In ogni caso tali accessori possono essere utilizzati come ripostigli, stenditoi, e dotati di un locale lavanderia, pur sempre nel rispetto di una pendenza delle falde non superiore al 35%.

In ogni caso, gli abbaini per i sottotetti abitabili devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- essere in numero di 1 ogni 25 mq. di STP del piano sottotetto;
- dimensioni del singolo abbaino: larghezza massima m. 1,80; altezza massima non oltre il colmo del tetto.

ART. 38 - SOPPALCO

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

Sono ammessi soppalchi, cioè solai intermedi, sempreché il locale da soppalcare abbia altezza netta minima di m 4.20, con le seguenti prescrizioni:

- la superficie soppalcata non deve superare il 50% della superficie netta del locale da soppalcare, sia nel caso di abitazioni che nel caso di usi diversi dall'abitazione; sono ammesse superfici superiori purchè venga dimostrato il rispetto delle condizioni aereoilluminanti minime prescritte dalla normativa.
- il lato che prospetta sulla superficie non soppalcata non deve essere completamente tompagnato;
- l'accesso deve essere consentito dall'interno del vano da soppalcare;
- l'altezza netta minima della superficie sottostante il soppalco, misurata tra pavimento e soffitto o all'intradosso dell'orditura portante (travetti) non deve essere inferiore a m 2,20.
- per gli usi abitativi, la superficie di illuminazione ed aerazione deve essere verificata sulla superficie complessiva del locale più quella del soppalco, facendo riferimento al rapporto minimo previsto per i locali da soppalcare.
- devono comunque essere rispettate eventuali normative specifiche più restrittive.

ART. 39 - NUMERO DI PIANI

Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SLP).

ART. 40 - PIANO

Piano fuori terra

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

Piano seminterrato

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

In particolare, si definisce seminterrato il piano il cui soffitto (intradosso del solaio) si trovi ad una quota superiore a 25 cm rispetto al marciapiede o al terreno posto in aderenza.

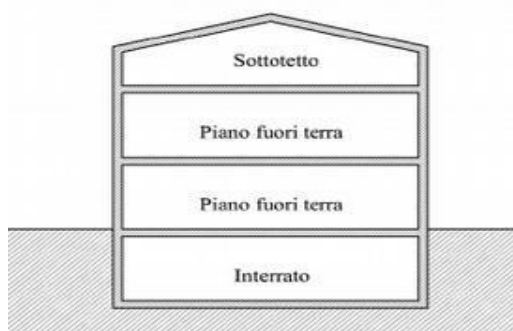
Il piano seminterrato non determina STP e Volume (V) nel caso in cui l'altezza utile (Hu) sia non superiore a 2,40 m, il soffitto sia ad una quota che non supera quella del terreno posto in aderenza all'edificio per più di 1,20 m e il perimetro del piano risulti interrato per almeno il 70%, non considerando le porzioni di perimetro in corrispondenza di eventuali rampe di accesso

Possono essere considerati abitabili, sia pure con limitazioni, anche locali seminterrati, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3.00 - salve le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso - e la quota del soffitto superi almeno di m 1,20 la quota del marciapiede o del terreno posto in adiacenza. Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui al presente Regolamento.

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Oltre alla precisazione contenuta per i piani seminterrati rispetto all'intradosso del solaio (25 cm), sono assimilati ai piani interrati anche quelli, o porzioni di essi, il cui estradosso del solaio si trovi per non più di due lati, a una quota massima di m 0,60 dal terreno sistemato senza finestratura ma con bocche per presa aria. Nel caso di terreni a gradoni, il piano interrato viene considerato rispetto alla quota del piano di campagna del singolo terrazzamento sul quale viene realizzata l'opera interrata.



ART. 41 - SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che assume l'edificio, comprese le sue strutture perimetrali,

nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

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

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

la **sagoma edilizia** è il solido tridimensionale delimitato dalle dimensioni aventi rilievo edilizio in termini di altezza, superficie coperta e volume.

ART. 42 - SEDIME

E' l'impronta a terra dell'edificio, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. Il perimetro dell'area di sedime è, pertanto, formato dai fili esterni delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge e porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio stesso.

ART. 43 - VOLUME TECNICO (V_t)

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici, in accordo con la C.M.del 31.01.1973 n° 2474):

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

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

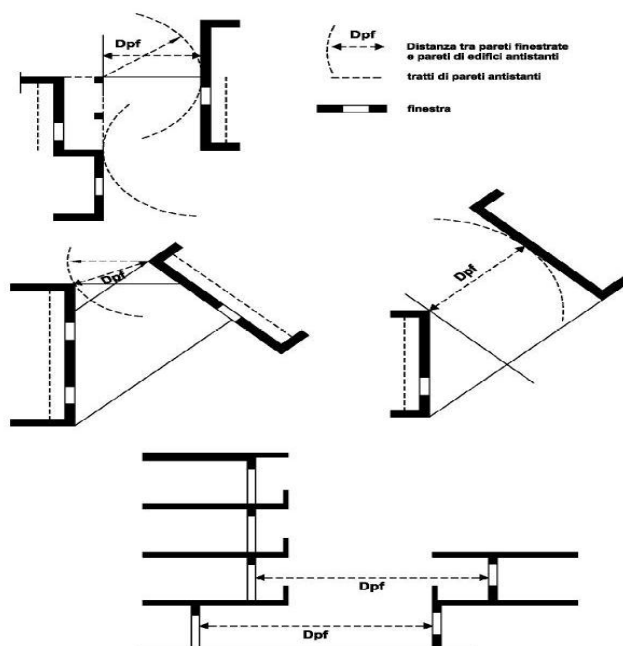
I volumi tecnici non si computano ai fini del calcolo del volume dell'edificio (V).

ART. 44 – DISTANZA

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

ART. 45 - DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI

E' la distanza, valutata per ogni singolo piano ed in maniera radiale, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza va misurata nei punti di massima sporgenza compresi i balconi aperti, le pensiline e simili. Nel caso di fronti non paralleli deve comunque essere rispettata la distanza minima prescritta anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente. La distanza tra due parti o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 10,00. Sono esclusi dal computo delle distanze gli sporti aggettanti, cornicioni e/o simili aventi sporgenza non superiore a m 2,50.

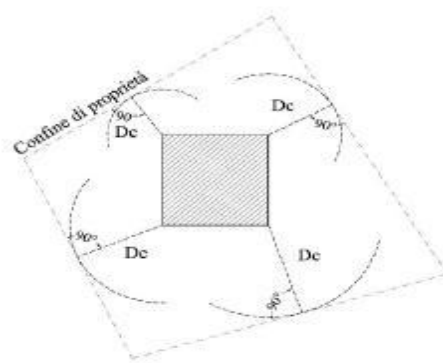


ART. 46 - DISTANZA DAL FILO STRADALE

La distanza dal filo stradale è la distanza radiale dal limite più esterno del corpo dell'edificio rispetto alla strada, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di m 2,50. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate dalle norme urbanistiche e dal Codice della strada e relativo Regolamento, dal D.M. 1404/1968 e dal D.M. 1444/1968.

ART. 47 - DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'

La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale con esclusione di sporti, balconi e simili, nel caso che non superino i m 2,50, e la linea di confine. Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5,00.



ART. 48 - DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

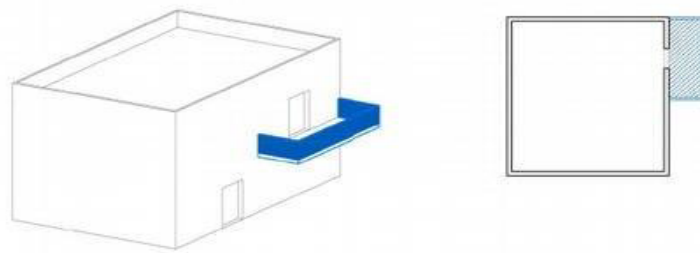
Sono ammesse costruzioni in aderenza, sul confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona, ovvero distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni plano-volumetriche.

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

- A) ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di m 2,50;
- B) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- C) alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
- D) ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal piano di campagna misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e/o sul confine;
- E) alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- F) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee ed elementi similari;
- G) alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
- H) agli ascensori e montacarichi o altri impianti su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso deve comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m 3 prevista dal Codice civile);
- I) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti ed elementi similari);
- J) alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- K) ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- L) agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per l'adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

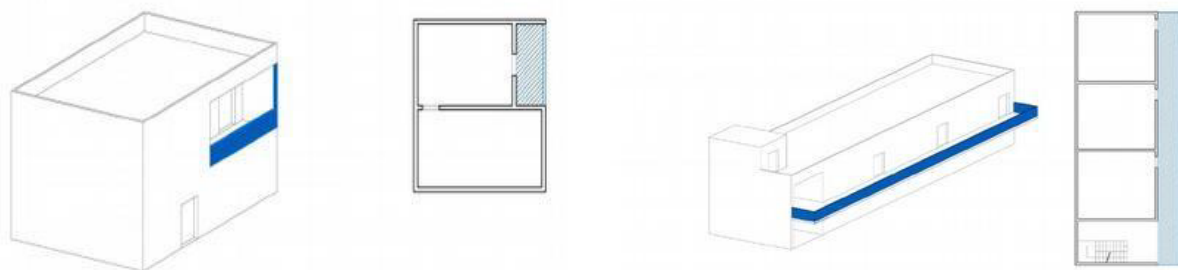
ART. 49 - BALCONE

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.



ART. 50 – LOGGIA/LOGGIATO

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani aperti.



ART. 51 - BALLATOIO

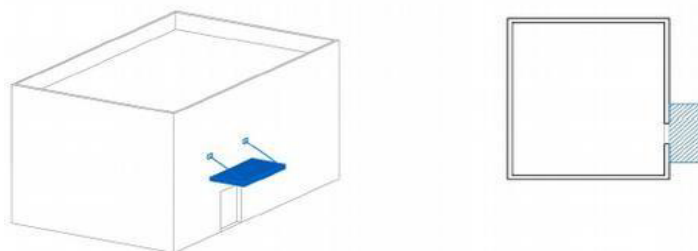
Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

ART. 52 - PENSILINA

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

La pensilina, con l'esclusiva funzione di protezione, dovrà essere costituita da strutture leggere in legno o metallo, senza alcun tamponamento laterale e con manto di copertura in materiali leggeri di facile smontaggio. Possono essere previste, a titolo di esempio non esaustivo dei casi, per:

1. l'ingresso agli edifici;
2. le rampe di scale aperte, quando queste siano al servizio dell'ingresso agli edifici;
3. gli accessi di unità produttive, anche legate al carico/scarico delle merci;
4. la copertura di spazi di sosta per autovetture.



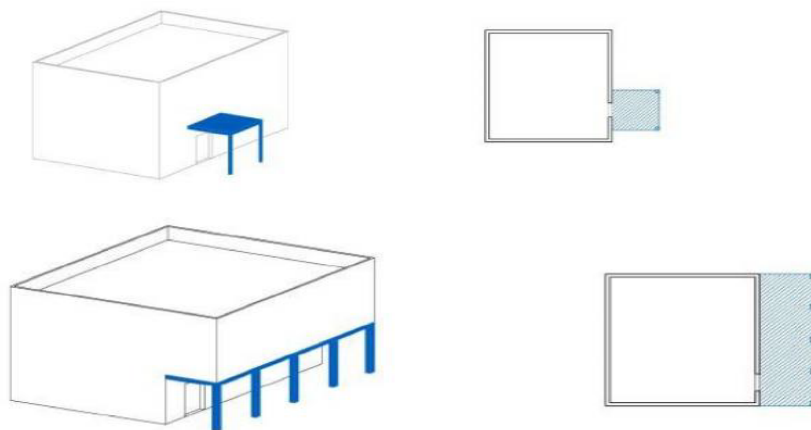
ART. 53 - PORTICO/PORTICATO

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

Il porticato pubblico o di uso pubblico non costituisce STP e non si computa come volume (V).

Il porticato privato costituisce pertinenza del fabbricato e non concorre al calcolo della STP e del relativo volume (V), se contenuto entro il 20% della STP del piano terra cui si riferisce.

I porticati esistenti di uso esclusivo non sono considerati come STP.



ART. 54 - 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.

ART. 55 - LASTRICO SOLARE

E' lo spazio scoperto, praticabile ai fini della manutenzione, della copertura piana di un edificio o di una sua porzione.

ART. 56 - TETTO VERDE O VERDE PENSILE

E' la copertura, piana o inclinata, di un edificio che, anziché essere costituita da materiali inerti a vista, è realizzata con organismi di diverse specie vegetali. Detto sistema di finitura è generalmente composto da un pacchetto di più strati comprendente: membrana o manto impermeabile antiradice; strato di separazione e protezione del manto impermeabile; strato di drenaggio e accumulo idrico; tessuto di filtro; substrato colturale; vegetazione. Affinché tale copertura possa assumere carattere di biodiversità ed avere pertanto un efficace valore ambientale la progettazione, realizzazione e manutenzione devono rispettare le norme UNI 11235/2015.

ART. 57 - TETTOIA

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Tettoie nelle aree di scoperte. E' consentita la realizzazione di tettoie, anche in maniera isolata, nei giardini o aree di pertinenza delle abitazioni; esse non costituiscono STP e non concorrono al computo del relativo Volume (V), se realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è consentita l'installazione di una tettoia per ogni unità immobiliare abitativa;
- h max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = 2,40 m;
- superficie coperta max = 25,00 mq. E' ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in

eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita,

- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- la struttura non può essere tamponata; può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio;
- la struttura può, inoltre, essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- nel caso che la tettoia venga coperta con pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta max è pari a 40,00 mq.

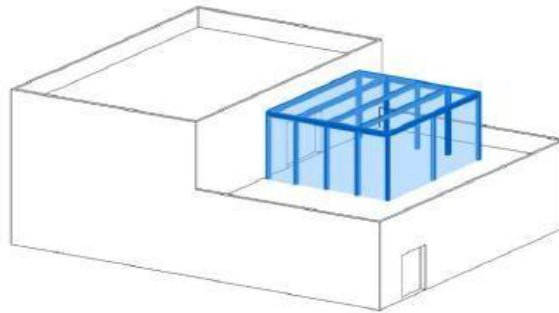
Tettoie a copertura di terrazzi. Sono considerate tettoie anche quelle relative alla copertura di terrazzi praticabili; in tal caso esse non costituiscono STP e non concorrono al computo del relativo Volume (V), se coprono una superficie non superiore al 35% del terrazzo o balcone.

L'altezza utile max non dovrà superare 2,40 m (gronda o copertura piana).

Le tettoie dovranno essere realizzate con materiali ecocompatibili di tipo rimovibile.

ART. 58 - VERANDA

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



Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di verande limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei seguenti casi, la cui ricorrenza può essere sia congiunta che disgiunta l'una dall'altra:

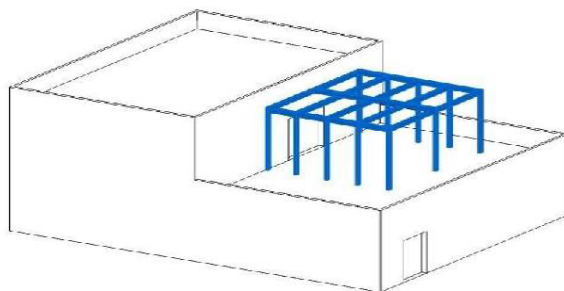
- se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
- se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;
- in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.

I relativi progetti, muniti di autorizzazione del condominio, devono essere estesi alla totalità del/i prospetto/i interessati dal rinnovamento.

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. 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 carico urbanistico e, pertanto, non costituiscono STP e volume (V).

ART. 59 - PERGOLATO

E' una struttura leggera costituita da un'impalcatura di pilastri e travi di ridotte dimensioni per il sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze; può essere addossato all'edificio o essere autonomo e, a seconda della tipologia di copertura, può essere dotato di frangisole o di telo retrattile (pergotenda). Il pergolato non è di norma dotato di fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento. La struttura, di altezza massima di m 3,00, non può essere tamponata. Il pergolato, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde di pertinenza dell'edificio, non è computato ai fini degli indici urbanistici di pertinenza dell'immobile. Eventuali pergolati realizzati su balconi o terrazzi non sono computati ai fini degli indici urbanistici e delle distanze se non impegnano una superficie maggiore del 35% della superficie del terrazzo o balcone.



ART. 60 - SPAZI INTERNI SCOPERTI

Sono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:

- **corte:** è uno spazio interno circondato per la prevalenza del perimetro da fronti della costruzione, mentre per la parte restante è delimitato da recinzioni o porticato o è aperto;
- **cortile:** è uno spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;
- **cavedio:** è uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara; dev'essere dotato di aerazione naturale. Negli spazi scoperti interni agli edifici possono essere collocate e installate tettoie, aperte sui lati, con superficie di ingombro non superiore al 35% della superficie scoperta di pertinenza esclusiva e, comunque ed altezza non superiore a m 2,40. Qualora la copertura sia installata in aderenza a pareti di delimitazione del suolo a confine con proprietà aliene, l'altezza della tettoia deve essere inferiore a quella della muratura preesistente e la tettoia non deve intercettare la visuale del confinante.

ART. 61 – DEHORS E ARREDI ESTERNI

Il “**dehors**” è l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione ovvero ad altro locale commerciale insediato in sede fissa. Il dehors è destinato alla sola somministrazione; pertanto esso non può essere utilizzato come laboratorio per la produzione e manipolazione di alimenti e bevande. Per i dehors si applica la normativa vigente per la somministrazione su area pubblica. Il dehors può essere:

1. **aperto:** se lo spazio è occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto; a tal fine non costituiscono delimitazione dello spazio occupato le fioriere poste sullo spazio aperto in modo da non renderlo inaccessibile;
2. **delimitato:** se lo spazio è occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;
3. **coperto:** se il manufatto coperto formato da un insieme di elementi mobili o smontabili,

comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto.

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

Per *dehors permanente* si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico. Il "dehors", come sopra definito, deve essere caratterizzato da "precarietà e facile rimovibilità" e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e, nel caso di installazione su suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso. Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Costituiscono ulteriori **arredi esterni** costituenti pertinenze, a condizione che non presentino elementi in alluminio o in plastica:

1. **gazebo**: struttura facilmente rimovibile costituita da intelaiatura verticale snella astiforme in legno o ferro, priva di fondazioni anche se ancorabile al pavimento per ragioni di sicurezza. Sono da considerarsi pertinenze e possono essere posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni ovvero in aderenza ai fabbricati. Tali manufatti devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h max esterna misurata nel punto di massima altezza della copertura = 3,50 m;
- superficie coperta max= 40,00 mq. E' ammessa la sporgenza massima di 50 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c. leggero, cannucciaia, plexiglass e tavolato.
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura(modi retrofit), o integrati in essi(modi strutturale);
- nel caso che il manufatto venga coperto con i pannelli solari di cui al punto precedente la superficie coperta max è pari a 50,00 mq. .

2. **tenda ombreggiante**: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o basamenti su sottofondo cementizio che limitino la permeabilità del suolo, facilmente rimovibile, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da tiranti, copertura in tela e completamente aperta su tutti i lati;

3. **tenda frangisole**: elemento ornamentale orizzontale o inclinato aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi. Tipi, materiali e colori devono sempre assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile oggetto d'intervento; la struttura, in ferro battuto o in legno, deve essere del tipo a braccio estensibile, priva di appoggi e chiusure laterali, mentre la colorazione deve essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata;

4. **barbecue o piccoli forni**, anche in muratura, purché di superficie complessiva non superiore a mq 4,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a m.2,50; eventuali elementi accessori di pertinenza (contenitori per legna, modeste tettoie di protezione) devono avere superficie complessiva non superiore a m 5,00.

ART. 62 - PISCINA

Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra di varie tipologie e dimensioni. Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli di plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni realizzate allo scopo. Le piscine ad uso pubblico devono rispondere a particolari requisiti strutturali e tecnologici per garantire condizioni igieniche di qualità dell'acqua, degli spazi e delle superfici.

La realizzazione delle piscine non rimovibili fuori terra comporta il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati.

ART. 63 - CANNE FUMARIE

Le canne fumarie sono elementi costruttivi per il convogliamento verso l'esterno dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione. L'installazione di canne fumarie ha rilevanza sotto l'aspetto:

- amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente);
- ambientale ed igienico – sanitario;
- dei rapporti di vicinato (artt. 844 – 890 Codice civile – D.P.R. 1391/1970).

Le canne fumarie costituiscono ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il Permesso di costruire.

Ai fini igienico – sanitari va stabilita l'altezza della canna fumaria; in particolare, le bocche dei camini devono risultare più alte almeno di un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di m 10,00 (art.6, comma 15, del D.P.R. 1391/1970).

In ogni caso, i camini devono sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta in conformità all'art. 6, comma 17, del D.P.R. 1391/1970.

Nelle nuove costruzioni o negli edifici esistenti da sottoporre a ristrutturazione edilizia, gli impianti di riscaldamento singoli o collettivi, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra ed a quota non inferiore al suo architrave.

TITOLO II – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 64 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

Costituiscono interventi edilizi le attività costruttive e le altre opere ad esse connesse, che comportano trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio, le opere eseguite su costruzioni e manufatti esistenti, le opere di qualsiasi genere, anche minori, permanenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto esterno e/o interno delle costruzioni e l'assetto dell'ambiente.

Per l'identificazione della tipologia d'intervento edilizio si fa riferimento a quella riportata nell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii. Cui si rimanda.

Chiunque intenda dare corso ad uno o più interventi edilizi ha l'obbligo nei confronti del Comune, di chiedere, a norma e per gli effetti delle leggi statali e regionali vigenti in materia, il rilascio del titolo abilitativo edilizio ovvero, se del caso, di darne tempestiva segnalazione o comunicazione asseverata, inoltrando la documentazione elencata nel presente Regolamento. Tale obbligo vale anche per la realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali.

Per le opere pubbliche di competenza di Enti istituzionalmente preposti alla loro realizzazione l'attività edilizia è assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare, corrispondente a quella prevalente in termini di superficie utile (comma 2 art. 23 ter del D.P.R. 380/2001), è classificabile tra le seguenti categorie funzionali, così definite ed elencate dal comma 1 del medesimo art. 23ter:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

Pertanto, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, ma tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sopra elencate, costituisce, ai sensi del comma 1 del medesimo art. 23-ter, mutamento della destinazione d'uso.

Le categorie funzionali, conformemente al D.P.R. 380/2001 e smi, vengono elencate di seguito con le rispettive destinazioni:

Categoria A - residenziale:

A1: abitazioni;

A2: uffici e studi privati(*);

(*) in fabbricati a prevalente destinazione residenziale;

A3: abitazioni di tipo collettivo (collegi, convitti, centri per anziani, ecc.);

A4: abitazioni agricole pertinenti al fondo.

Categoria T - turistico ricettiva:

T1: alberghi, residenze turistico alberghiere, pensioni;

T2: strutture ricettive extralberghiere (LRC n. 17/2001 e smi);

T3: centri congressuali;

T4: attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo spettacolo;

T5: strutture turistico rurali, agriturismo.

Categoria P - produttiva e direzionale:

P1: edifici ed impianti produttivi;

P2: laboratori per arti e mestieri, artigianato di servizio;

*P3: uffici e studi privati (**);*

*(**) uffici e studi privati di grande dimensione e/o edifici monofunzionali;*

P4: uffici pubblici di Enti o pubbliche amministrazioni;

P5: edifici o parti di edifici per attività direzionali scuole e laboratori scientifici;

P6: circoli ricreativi e culturali, biblioteche, musei;

P7: banche, uffici postali, altri uffici aperti al pubblico;

P8: case di cura ed attrezzature sanitarie.

Categoria C - commerciale:

C1: esercizi commerciali di vicinato;

C2: medie strutture di vendita;

C3: grandi strutture di vendita e centri commerciali;

C4: pubblici esercizi, inclusi gli impianti di distribuzione di carburante con annessi accessori (bar, lavaggi, officine riparazioni meccaniche, ecc.);

C5: autorimesse private non pertinenziali, autosilos, parcheggi aperti al pubblico.

Categoria R - rurale:

R1: annessi agricoli pertinenziali al fondo;

R2: impianti produttivi agricolo – alimentari; serre

R3: impianti per l'allevamento del bestiame e lavorazioni connesse.

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

La “Tabella di raffronto” di seguito riportata sarà utilizzata per verificare la variazione di Carico Urbanistico eventualmente indotta da interventi comportanti mutamenti di destinazione d’uso; tanto anche in osservanza di quanto previsto dal citato art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e smi oltre che dell’art. 2 della L.R.C. 19/2001.

**TABELLA DI RAFFRONTO tra
CATEGORIE FUNZIONALI del DPR 380/01 – DESTINAZIONI D'USO del PUC – CATEGORIE CATASTALI**

Categorie funzionali	Destinazioni d'uso PUC	Descrizione Destinazione PUC	Categorie catastali	Descrizione catastale
Residenziale	A1	abitazioni	A1	abitazione signorile
			A2	abitazione di tipo civile
			A3	abitazione di tipo economico
			A4	abitazione di tipo popolare
			A5	abitazione di tipo ultrapopolare
			A7	abitazione in villini
			A8	abitazione in ville
			A11	abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
	A2	uffici e studi privati (*)	A10	uffici e studi privati
	A3	abitazioni collettive (collegi, centri per anziani)	B1	collegi, convitti, ospizi
	A4	abitazioni agricole pertinenziali al fondo	A6	abitazioni di tipo rurale
Turistico ricettiva	T1	alberghi, residenze turistico alberghiere, pensioni	D2	alberghi e pensioni
	T2	strutture ricettive extralberghiere (LRC 17/2001 e smi)	varie	varie
	T3	centri congressuali	D2/D8	alberghi e pensioni/fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze.
	T4	attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo spettacolo, multisale	D3/D6	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili - fabbricati e locali per esercizi sportivi
	T5	strutture turistico rurali, agriturismi	A6/D10	abitazione rurale; fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo
Produttiva e Direzionale	P1	edifici ed impianti produttivi	D1	opifici
	P2	laboratori per arti e mestieri, artigianato di servizio	C3	laboratori per arti e mestieri
	P3	uffici e studi privati (**)	A10	uffici e studi privati
	P4	uffici pubblici di Enti o pubbliche amministrazioni	B4	uffici pubblici
	P5	edifici o parti di edifici per attività direzionali, scuole e laboratori scientifici	B5	scuole e laboratori scientifici
	P6	circoli ricreativi e culturali, biblioteche, musei	B4	biblioteche, musei, gallerie
	P7	banche, uffici postali, altri uffici aperti al pubblico	D5	istituti di credito, cambio e assicurazione
	P8	case di cura ed attrezzature sanitarie	D4	case di cura ed ospedali
Commerciale	C1	esercizi commerciali di vicinato	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C2	medie strutture di vendita	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C3	grandi strutture di vendita e centri commerciali	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C4	pubblici esercizi, inclusi gli impianti di distribuzione di carburante con annessi accessori (bar, lavaggi, officine, ecc.)	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C5	autorimesse private non pertinenziali, autosilos, parcheggi aperti al pubblico	C6	rimesse, autorimesse
Rurale	R1	annessi agricoli pertinenziali al fondo	D10	fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo
	R2	impianti produttivi agricolo – alimentari; serre	D10	fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo
	R3	impianti per l'allevamento del bestiame e lavorazioni connesse	D10	fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo

Nella suddetta Tabella, si indica con (*) la presenza di uffici e studi privati in fabbricati a prevalente destinazione residenziale, mentre con (**) la presenza uffici e studi privati di grande dimensione e/o edifici monofunzionali.

Oltre a tali categorie funzionali, coerenti con quanto disposto dall'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., si individuano le categorie URB1 e URB2 riferite, rispettivamente, alle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie, come definite dall'art. 4 della L. 847/1964:

URB1: opere di urbanizzazione primaria

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di cui agli artt. 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al D.Lgs. 259/2003 e smi, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda larga e ultra-larga effettuate anche all'interno degli edifici;
- h) impianti cimiteriali.

URB2: opere di urbanizzazione secondaria

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

Usi consentiti nelle Zone omogenee del PUC

- Usi consentiti nella zona A

Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

- Destinazioni residenziali: A1, A2, A3.
- Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.
- Destinazioni produttive e direzionali: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.
- Destinazioni commerciali: C1, C4 (esclusi gli impianti di distribuzione di carburante), C5.
- Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

E' vietato l'uso residenziale dei piani interrati; per questi piani è consentito l'utilizzo per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, ove necessaria, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalla

specifica normativa di settore.

Per i locali interrati è ammesso il cambio di destinazione d'uso o il mutamento di modalità d'uso esclusivamente con l'osservanza dei predetti requisiti.

- Usi consentiti nella zona B

Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

- Destinazioni residenziali: A1, A2, A3.
- Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.
- Destinazioni produttive e direzionali: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.
- Destinazioni commerciali: C1, C2, C4 (esclusi gli impianti di distribuzione di carburante), C5.
- Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

E' vietato l'uso residenziale dei piani interrati; per questi piani è consentito l'utilizzo per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, ove necessaria, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalla specifica normativa di settore.

Per i locali interrati è ammesso il cambio di destinazione d'uso o il mutamento di modalità d'uso esclusivamente con l'osservanza dei predetti requisiti.

- Usi consentiti nelle zone C

Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

- Destinazioni residenziali: A1, A2, A3.
- Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.
- Destinazioni produttive e direzionali: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.
- Destinazioni commerciali: C1, C2, C4 (esclusi gli impianti di distribuzione di carburante), C5.
- Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

E' vietato l'uso residenziale dei piani seminterrati e interrati; per questi piani è consentito l'utilizzo per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, ove necessaria, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalla specifica normativa di settore.

Per questi locali è ammesso il cambio di destinazione d'uso o il mutamento di modalità d'uso esclusivamente con l'osservanza dei predetti requisiti.

- Usi consentiti nelle zone D

Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

- Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.
- Destinazioni produttive e direzionali: P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.
- Destinazioni commerciali: C1, C2, C3, C4, C5.
- Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

E' escluso l'insediamento di qualsiasi attività riconducibile alla categoria funzionale Residenziale, a meno dell'eventuale alloggio del custode nel limite di mq 60 di SLS e degli uffici.

E' facoltà dell'Amministrazione escludere insediamenti produttivi costituenti pericolo o danno per la salute pubblica e privata, nonché attività costituenti detrimento paesaggistico e al decoro urbano (come ad esempio: depositi a cielo aperto, discariche di materiali anche temporanee, ricoveri a cielo aperto di automezzi, ecc.).

- Usi consentiti nelle zone E1

Sono classificate E1 le aree destinate prevalentemente ad uso agricolo con possibilità di insediamento ed espletamento di funzioni ulteriori, compatibile con la funzione prevalente.

Nella zona "E1" sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

- Destinazioni residenziali: A2, A4.
- Destinazioni turistico ricettive: T5.
- Destinazioni rurali: R1, R2, R3.
- Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

- Usi consentiti nelle zone E2

Nella zona "E2" sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

- Destinazioni residenziali: A4.
- Destinazioni turistico ricettive: T5.
- Destinazioni rurali: R1, R2, R3.
- Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

- Usi consentiti nelle zone F

Nelle zone F le destinazioni d'uso sono fissate dal PUC in relazione alle specifiche funzioni da ciascuna zona assolve.

I raggruppamenti delle destinazioni d'uso contenuti nelle suindicate tabelle non sono esaustivi ma esemplificativi e, pertanto, altre destinazioni d'uso o attività in esse non espressamente citate devono essere ricondotte alla classificazione definita dai codici ATECO. In tali destinazioni d'uso debbono intendersi comprese le attività complementari (ancorché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e prevalente. Nel presente Regolamento il riferimento a un uso implica il riferimento a tutte le sue relative articolazioni.

A tale scopo, per destinazioni d'uso o attività "prevalenti" debbono intendersi quelle la cui incidenza non sia inferiore al 70% della superficie utile totale dell'intervento o dell'unità immobiliare, con riferimento ai cinque raggruppamenti di categorie funzionali sopra specificate.

La destinazione d'uso legittima di un immobile o di un'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o, in presenza di varianti, dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti, tra i quali anche, in ultima analisi, un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del proprietario, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.

Agli immobili censiti nel Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, è attribuito l'uso corrispondente alla tipologia originaria dell'immobile.

ART. 65 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI

I riferimenti normativi relativi alle tipologie ed ai procedimenti per la presentazione di Comunicazioni/Segnalazioni Certificate e per la richiesta di rilascio dei titoli abilitativi sono riportate nell'Allegato C, parte A della D.G.R.C. n. 287/2017 che di seguito si riporta.

A.	DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)	
	A.1 Edilizia residenziale	
	A.2 Edilizia non residenziale	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
	A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	
		DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
	A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali	
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99
		DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – “Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)

ART. 66 – MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni e/o istanze da inoltrare devono essere redatte mediante l'utilizzo della modulistica approvata con relativa determinazione dirigenziale regionale, reperibile anche sul sito del Comune e corredata dagli elaborati che di seguito si riportano:

Documenti da allegare a CILA e SCIA:

In conformità alla modulistica appositamente predisposta, ogni pratica deve essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

Gli elaborati grafici dei progetti specificati nei successivi articoli devono essere firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato nei successivi articoli a seconda del tipo di intervento.

La documentazione da allegare è la seguente:

- a) domanda redatta su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione comunale e sottoscritta dall'avente titolo;
- b) relazione tecnica a firma di progettista abilitato che indichi: le categorie d'intervento previste e asseveri la conformità delle opere da realizzare rispetto allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti ed al presente Regolamento; il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico-edilizia; il rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
- c) titolo di proprietà (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
- d) estratto del piano urbanistico generale e/o attuativo con localizzazione dell'intervento;
- e) documentazione fotografica dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti all'area e all'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
- f) dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89 e successive modificazioni o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
- g) documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino: progetto e relazione redatti da professionista abilitato;
- h) attestazione di conformità al Nuovo Codice della Strada;
- i) atto di nomina del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori ;
- j) ulteriore eventuale documentazione prevista dalle leggi e/o regolamenti attuativi vigenti ed indicata con elenco pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente;
- k) elenco dei documenti allegati alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista;
- l) eventuale dichiarazione attestante la non necessità di talune dichiarazioni in riferimento all'intervento;
- m) ove previsto, scheda analitica di dettaglio su eventuali pareri preventivi.

Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, quando sia richiesto per sua competenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice penale.

Si rimanda, altresì, a quanto disposto dagli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, nonché dall'art. 2 della L.R. 19/2001 e successive modifiche ed integrazioni col relativo Regolamento di attuazione.

Documenti da allegare all'istanza di PdC

In conformità alla modulistica appositamente predisposta, l'istanza di Permesso di costruire deve essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato e con elenco dei documenti. La carenza dei documenti prescritti rende la domanda stessa non ricevibile e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

Gli elaborati grafici dei progetti, specificati nei successivi articoli, devono essere presentati in duplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le dichiarazioni devono essere sottoscritte anche dal progettista. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli.

La documentazione è la seguente:

- a) domanda di Permesso di costruire in bollo utilizzando il modello tipo vigente, sottoscritta dall'avente titolo, nella quale sia evidenziato l'eventuale parere preventivo sul progetto;
- b) relazione tecnica a firma di progettista abilitato che indichi le categorie di intervento previste e dichiari la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, alle norme sanitarie e a quelle sul contenimento dell'inquinamento luminoso, energetico, acustico, atmosferico, elettromagnetico e idrico;
- c) fascicolo delle eventuali dichiarazioni o certificazioni richieste in relazione al tipo d'intervento;
- d) titolo di proprietà (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
- e) estremi del provvedimento comprovante la legittimità dello stato attuale con dichiarazione;
- f) documentazione catastale aggiornata: estratto mappa catastale, planimetria catastale, certificato catastale;
- g) stralcio dello strumento urbanistico generale o attuativo vigente con localizzazione dell'intervento;
- h) documentazione fotografica dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti all'area e all'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
- i) parti di prospetto interessate da insegne e loro caratteristiche (per i progetti che prevedono locali commerciali o artigianali);
- j) schema degli elementi di arredo urbano quali tende, insegne, etc.;
- k) dichiarazione del progettista relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89 e successive modificazioni, ovvero dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
- l) relazione tecnico-agronomica e piano aziendale finalizzata a dimostrare la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento colturale in atto, ove previsto;
- m) documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico o le misure da adottarsi per la sua prevenzione in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino; per gli interventi di trasformazione urbana, progetto per il sistema di convogliamento e smaltimento delle acque bianche;
- n) documentazione relativa alla Prevenzione Incendi, se dovuta, oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso;
- o) dichiarazione di conformità al Codice della Strada;

- p) iscrizione del beneficiario o del conduttore nel registro delle imprese agricole o certificazione/documentazione equivalente, per i Permessi di Costruire in zona agricola;
- q) scheda analitica di dettaglio sui pareri preventivi, ove previsto;
- r) elenco di eventuali documenti già in possesso dell'Amministrazione comunale ed utili ai fini dell'istruttoria della pratica edilizia.

Prima del rilascio del PdC, a seguito del parere favorevole sull'istanza da parte dello SUE, va rimessa al SUE la seguente documentazione:

- codice ISTAT per gli interventi che comportino aumenti di volume;
- progetto degli impianti come previsto dalla vigente normativa in materia o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto.

-Elaborati grafici da allegare alle istanze di nuova edificazione

Alle istanze di nuova edificazione vanno allegati i seguenti elaborati grafici:

- a) planimetria generale dell'intervento, anche georeferenziata sul rilievo ufficiale aerofotogrammetrico e planimetria quotata plano-altimetrica dello stato attuale dell'area oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con indicazione dei manufatti, essenze arboree e/o arbustive presenti, larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati con indicazione degli accessi, estremi catastali dell'immobile, indicazione delle ditte proprietarie confinanti e stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, con l'indicazione degli edifici circostanti e delle relative distanze;
- b) planimetria generale orientata e quotata plano-altimetrica, con riferimento a capisaldi fissi, del progetto del lotto di terreno in scala non inferiore a 1:200, con progettazione aree scoperte, di quelle permeabili con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;
- c) schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, con indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, schema di collegamento alla fognatura Comunale; il sistema di smaltimento proposto con relativo dimensionamento, quando la zona è priva di fognatura;
- d) disegni degli elaborati progettuali quotati in scala minimo 1/100, con indicazione destinazioni d'uso locali, spazi interni ed esterni, e schema strutturale. Tali disegni devono comprendere:
 - piante di ogni piano e copertura (compresi i volumi tecnici);
 - prospetti quotati di tutti i fronti del fabbricato assumendo la quota del marciapiede o della strada come quota di riferimento (0,00);
 - sezione verticale quotata riferita alla quota del marciapiede della strada;
 - eventuali particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di parte della facciata con indicazione di materiali e rivestimenti.

Per interventi di particolare rilevanza dimensionale e/o che riguardino contesti ambientali di pregio, importanza e rilievo urbano ed ambientale va allegato modello tridimensionale con inserimento in fotorendering, con facoltà, da parte dello SUE, di richiedere particolari costruttivi e decorativi di dettaglio, fotografie, disegni, e simulazioni dell'inserimento del progetto nel contesto urbano.

Nei casi di demolizione, modifiche esterne ed edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico, va allegata la documentazione fotografica dei caratteri ambientali.

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati

oggetto dell'intervento.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici devono illustrare e descrivere, con appositi elaborati, l'inserimento dell'opera nell'ambiente.

Per gli insediamenti produttivi deve allegarsi una relazione sul ciclo produttivo e sulle modalità per la riduzione dell'impatto ambientale.

Elaborati grafici da allegare alle istanze per interventi di recupero

Gli elaborati necessari per gli interventi su edifici esistenti sono i seguenti:

a) rilievo dello stato di fatto;

b) progetto;

c) sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto con colorazioni differenti delle parti da demolire e di quelle da costruire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.

Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto. Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.

Gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale, e sulla protezione delle bellezze naturali sono soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti preposti.

Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, progetto, sovrapposizione) le tavole grafiche devono comprendere, in scala 1/50:

a) pianta di ogni singolo piano, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento a quota del marciapiede o della strada come quota di riferimento (0,00), che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi; le pavimentazioni (materiali e loro disposizione); le destinazioni d'uso; la superficie di ogni vano, espressa in mq, anche su tavole diverse;

b) pianta della copertura con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;

c) sezioni verticali in almeno due punti significativi dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0.00;

d) prospetti di tutti i fronti del fabbricato, opportunamente quotati assumendo la quota del marciapiede o della strada come quota di riferimento (0,00). I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali: cornici, bugnati, marcapiani, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche etc.

e) particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento.

Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.

Solo per le tavole di progetto è richiesto lo schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura comunale.

Quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto con relativo dimensionamento.

Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.

E' consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo se l'intervento interessa una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, devono essere allegate all'istanza di Permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività piante e sezioni dello stato attuale, del progetto e della sovrapposizione.

In ogni caso, qualora l'intervento preveda modifiche di prospetto, i grafici devono rappresentare, oltre alla parte interessata dal progetto, l'intero prospetto dell'edificio. Per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., o su parti di tessuto urbano, possono essere richiesti ulteriori elaborati anche ai fini dell'acquisizione di eventuali pareri da parte degli Enti preordinati alla tutela del vincolo.

Elaborati grafici per interventi di demolizione

Per procedere alla demolizione degli edifici deve essere presentata all'Amministrazione comunale la seguente documentazione:

- a) planimetria generale dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire;
- b) planimetria generale della zona circostante l'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in scala 1/2000, mediante stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e/o eventuale piano attuativo;
- c) piante e sezioni del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni differenziate per le strutture delle quali è prevista la conservazione ed di quelle per le quali è prevista la demolizione;
- d) documentazione fotografica completa, interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza;
- e) rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato;
- f) relazione sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
- g) indicazione degli estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di costruire per nuove costruzioni sulla medesima area;
- h) indicazione della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le relative norme nazionali, regionali o contenute nel presente Regolamento.

Elaborati grafici da allegare a pratiche di manutenzione straordinaria

Per gli interventi interni alla singola unità immobiliare deve essere allegata la planimetria dell'unità con l'individuazione delle parti oggetto dell'intervento e la sovrapposizione del progetto allo stato attuale con l'indicazione delle demolizioni e delle nuove opere.

Per gli interventi che riguardino parti esterne dell'edificio deve essere allegato:

- a) stato attuale, documentazione fotografica, con esplicitazione dei materiali presenti e il loro stato di conservazione, nonché delle installazioni impiantistiche private e pubbliche;
- b) progetto, indicazione dei materiali, delle finiture e degli interventi previsti per il riordino delle installazioni impiantistiche. Nel caso l'intervento coinvolga anche aree esterne devono essere allegate le relative planimetrie.

Documenti da allegare ai Piani Urbanistici Attuativi

I Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata o lottizzazione convenzionata devono comprendere i seguenti elaborati:

- a) costituzione pubblica del soggetto giuridico rappresentante i titolari di diritti immobiliari

partecipanti al progetto;

b) relazione generale indicante:

- verifica quantitativa delle previsioni di piano in rapporto agli indici e parametri espressi dal PUC ed alle previsioni di attrezzature di interesse generale e standard previsti;
- impostazione urbanistica morfologica del progetto con la dimostrazione del rispetto degli usi, limiti e rapporti prescritti nel PUC;
- dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
- soluzioni architettoniche concernenti gli spazi costruiti e non, con particolare riferimento ai materiali di finitura;
- specifiche norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, degli Indici e Rapporti, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare;

c) stima del costo di attuazione del Piano e delle singole componenti di urbanizzazione primaria secondaria;

d) schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed il richiedente l'autorizzazione e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati;

e) stralcio delle planimetrie del PUC, esteso alle aree adiacenti quella interessata dal PUA, in scala 1:2.000 e 1:5.000 e della relativa scheda avente carattere indicativo eventualmente contenuta negli elaborati del Piano;

f) planimetrie dello stato di fatto in scala 1:1.000 su mappa catastale aggiornata e planimetrie in scala 1:500 o 1:200 indicanti:

- il rilievo topografico quotato del terreno e degli edifici esistenti esteso anche alle aree adiacenti;
- la distinzione delle superfici ad uso privato e di quelle pubbliche e ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, attrezzature collettive e pubbliche, aree a parco) con tabella delle relative aree;
- l'indicazione degli usi degli edifici esistenti compresi in una congrua estensione dell'intorno con la specificazione degli usi al piano terra se differenti da quelli prevalenti dell'intero edificio;
- l'indicazione di tipologie ed altezze;
- l'inquadramento dell'area nel contesto urbanistico ed architettonico con particolare riferimento alle eventuali emergenze storico-architettoniche e comunque ai valori storici e ambientali anche nell'intorno della zona interessata;
- eventuali presenze naturalistiche ed ambientali e vincoli idrogeologici, storici e paesaggistici;

g) planimetrie di progetto in scala 1:500 o 1:200 indicanti:

- la perimetrazione dell'area interessata;
- delimitazione delle aree destinate a standard urbanistici con indicazione dei relativi impianti.
- delimitazione delle aree destinate ad insediamenti residenziali con individuazione dei lotti edificabili e relativi indici. Tabella con indicazione delle superfici pubbliche e private per la verifica di rispondenza al Puc ed alle Schede di Comparto, ove trattasi di zone omogenee C;
- destinazioni d'uso delle singole aree e edifici;
- eventuali edifici esistenti con le relative destinazioni d'uso, tipologie edilizie, modalità d'intervento (da demolire o da assoggettare a restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia);
- fabbricati di progetto con le relative quote e tipologie edilizie;
- opere di urbanizzazione primaria relative a: strade residenziali, rete fognaria con indicazione dell'impianto di smaltimento finale ed indicazione dell'allacciamento alla rete esistente, rete di distribuzione energia elettrica e gas, rete di illuminazione pubblica comprendente quella lungo il tracciato stradale, localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani nel rispetto dei

Regolamenti vigenti in materia. In particolare per la rete viaria va distinto il tipo di mobilità, carrabile-pedonale, raggi di curvatura, dettaglio di marciapiedi, pavimentazioni, illuminazioni stradali, recinzioni, illuminazione dei lotti e simili. I progetti di suddette opere devono essere approvati e visti dalle società o enti erogatori del servizio;

- opere di urbanizzazione secondaria;

- sezioni in scala 1/500 volte ad illustrare l'andamento del suolo nella sistemazione di progetto, livello da assumere come riferimento per la misurazione delle altezze;

- profili regolatori in scala 1/500, di cui almeno due perpendicolari, finalizzati a specificare l'intervento con le altezze previste ed in relazione al contesto; specificare individuazione e specificazione di eventuali interventi di recupero dell'esistente con le relative modalità di esecuzione degli interventi;

- h) norme tecniche di attuazione;

- i) cartografie e relazione illustranti le risultanze delle indagini geologico-tecniche e geognostiche, in conformità a quanto prescritto da L.R. 9/83, art. 14 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO III – REQUISITI TECNICI E NORMATIVA TECNICA

ART. 67 - REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE

I requisiti generali delle opere edilizie sono attinenti:

1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza tra i fabbricati e dai confini;
2. alle fasce di rispetto (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
3. alle servitù militari;
4. agli accessi stradali;
5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
6. ai siti contaminati.

I requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia, sono riportati nell'allegato B, punto B di cui alla delibera di GRC n. 287/2017, che si riporta di seguito:

B. REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA		
B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini		
		DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).
		CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
		D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
		LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
		LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
		DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)
B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)		
B.2.1 Fasce di rispetto stradali		
		DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
		DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)

		DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.
		B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60
		B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi
		REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715
		B.2.4 Rispetto cimiteriale
		REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
		DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
		B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)
		REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
		B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
		B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori
		ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4
		B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
		LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)

		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)
		DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
		B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo
		REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55
		B.3 Servitù militari
		DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)
		DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)
		B.4 Accessi stradali
		DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22

		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46
		DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
	B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante	
		DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose)
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
	B.6 Siti contaminati	
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalita' per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)

ART. 68 - VINCOLI E TUTELE

La disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale è stabilita dai riferimenti normativi indicati nell'allegato B, punto C di cui alla D.G.R.C.n. 287/2017, che si riporta di seguito:

C.	VINCOLI E TUTELE
	C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
	C.2 Beni paesaggistici
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
	C.3 Vincolo idrogeologico
	REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)
	REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 , concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5
	C.4 Vincolo idraulico
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115
	REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
	REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)

		DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
	C.5 Aree naturali protette	
		LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
	C.6 Siti della Rete Natura 2000	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
	C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale	
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda

ART. 69 - NORMATIVA TECNICA

Le discipline settoriali aventi incidenza sull'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti, sono indicate nell'allegato B, punto D di cui alla D.G.R.C. n. 287/2017 che si riporta di seguito:

D.	NORMATIVA TECNICA	
	D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)	
		DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)
		REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63. 65, Allegato IV e Allegato XIII
	D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica	
		ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (<i>Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone</i>) Allegato A (<i>classificazione sismica dei comuni italiani</i>)-recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")
		DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985
	D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica	

		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)
	D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III
		LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
		LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo
		DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
	D.5 Sicurezza degli impianti	
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)
	D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
		DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)
	D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto	
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
		DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
	D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici	
		DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)

		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)
	D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
		LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
	D.10 Produzione di materiali da scavo	
		DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis
		DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)
	D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)	
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
	D.12 Prevenzione inquinamento luminoso	
		LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico)

ART. 70 - REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI

Le discipline settoriali sull'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici e prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per ulteriori tipologie di insediamenti o impianti, sono indicate nell'allegato B, punto E di cui alla D.G.R.C. n. 287/2017, che si riporta di seguito:

E. REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI		
	E.1 Strutture commerciali	
	E.2 Strutture ricettive	
	E.3 Strutture per l'agriturismo	
		LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
	E.4 Impianti di distribuzione del carburante	
	E.5 Sale cinematografiche	
	E.6 Scuole e servizi educativi	
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
	E.7 Associazioni di promozione sociale	
	E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande	
		DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
		REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
		ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
	E.9 Impianti sportivi	
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005

		DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
		DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
	E.10 Strutture Termali	
	E.11 Strutture Sanitarie	
		DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo8-ter(Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
	E.12 Strutture veterinarie	

D.

II PARTE - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

ART. 71 - COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

L'amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede a costituire un ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) con i compiti e le funzioni di cui all'art. 5 del D.P.R. 380/2001, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di titolo abilitativo o di comunicazione/segnalazione per l'inizio dell'attività.

Il Sue ha competenza solo per l'edilizia residenziale e in materia di vigilanza sull'attività urbanistico- edilizia di cui al Titolo IV della Parte I del D.P.R. 380/2001.

Il Sue adotta, nei tempi dovuti, la modalità telematica in via generalizzata per la gestione dei procedimenti, tenendo conto delle disposizioni del D.Lgs. 82/2005 (CAD).

ART. 72 - COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

Il comune istituisce, anche in forma associata con altri Comuni, la Commissione Locale per il Paesaggio con carattere consultivo, ritenendo non indispensabile la formazione della Commissione Edilizia come consentito dalla normativa vigente (D. Lgs 107/2000, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è l'organo consultivo del Comune sui provvedimenti amministrativi da emanare nell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di beni ambientali dalla Regione Campania con L.R. 10/1982 e 16/2004 e s.m.i.

La CLP esprime il proprio parere, obbligatorio e vincolante, sui progetti di trasformazione sottoposti all'autorizzazione richiesta dal testo unico approvato con D. Lgs 42/2004. La CLP esprime i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di beni paesaggistici ed ambientali, ai sensi delle leggi regionali vigenti in materia, per l'attuazione del D. Lgs. 42/2004, e delle direttive impartite dalla Autorità sub-delegante in esecuzione delle leggi, nonché delle norme degli strumenti di pianificazione della tutela paesaggistica.

Ai fini dell'adozione dei provvedimenti repressivi di cui al Capo II del Titolo IV del D.P.R. 380/2001, la CPL esprime parere, ove necessario, sull'esistenza di contrasto con rilevanti interessi ambientali.

Circa la composizione, la nomina, l'eleggibilità e la durata della CLP, anche in forma associata con altri Comuni, si rimanda alla vigente normativa in materia.

ART. 73 - MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE

Lo Sportello Unico Digitale (SUD), la cui istituzione a livello nazionale è stata disposta con D.P.R. 380/2001 e smi e con D.P.R. 160/2010 e smi, disciplina le attività SUE e SUAP attraverso piattaforma digitale il cui esercizio sarà statuito da apposito Regolamento, che definisce le

indicazioni tecniche e organizzative, le attività e le modalità operative e di funzionamento.

Queste ultime, pertanto, come disciplinate da apposito regolamento, riguarderanno le modalità di presentazione delle istanze, delle comunicazioni e di tutta l'attività legata ai processi di produzione edilizia e di trasformazione urbanistica, assegnata per competenza agli uffici SUE e SUAP. Le attività e le modalità operative saranno rese disponibili in Internet, sul sito web comunale, laddove ne sarà garantito costante aggiornamento.

L'attivazione della modalità telematica e del relativo regolamento, da approvare con determinazione del responsabile SUE – SUAP, prevarrà e sostituirà di volta in volta gli argomenti e le procedure, qualora difforni, dei regolamenti comunali in materia edilizia vigenti e comunque nel rispetto della legislazione in ultimo vigente. Il servizio di inoltro telematico delle pratiche edilizie funzionerà sulle 24 ore. Gli utenti pertanto potranno accedere al sistema a qualsiasi ora del giorno e in qualsiasi giorno, a cui i soggetti abilitati potranno accreditarsi.

ART. 74 - MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON IL SUAP

Il SUAP è l'ufficio che gestisce il procedimento unico in materia di attività produttive di beni e servizi (sia imprese, sia altri soggetti pubblici, privati e del terzo settore) che riguarda:

- l'avvio o la trasformazione dell'esercizio dell'attività produttiva di beni e servizi comportante anche trasformazioni fisiche e/o funzionali;
- la realizzazione o modificazione dell'impianto produttivo di beni e servizi comportante trasformazioni fisiche e/o funzionali.

Il Suap adotta la modalità telematica in via generalizzata per la gestione dei procedimenti, tenendo conto delle disposizioni del D.Lgs. 82/2005 (CAD).

La materia dell'edilizia produttiva è, per scelta dell'Amministrazione nell'ambito della propria podestà organizzativa, attribuita allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) che gestisce gli ordinari sub-procedimenti edilizi alla stregua di tutti gli altri endo-procedimenti tipicamente del Suap.

L'interlocuzione diretta del SUAP con le imprese, anche in merito ai procedimenti edilizi, deriva dal rispetto del D.P.R. 160/2010 che prevale sul D.P.R. 380/2001.

A questo riguardo ove non espressamente indicato nel presente Regolamento, ogni richiamo allo Sportello unico è da riferirsi *ratione materiae* al SUE ovvero al SUAP.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ART. 75 - AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

Al fine di consentire l'esercizio del diritto di autotutela, chiunque può avanzare richiesta di riesame di titoli abilitativi già rilasciati, esplicitando le motivazioni della richiesta e allegando la relativa documentazione a supporto.

La richiesta di cui al precedente comma viene esaminata da parte dell'Ufficio ricevente e dallo stesso riscontrata entro il termine previsto dalla normativa vigente, anche, ove ne ricorrano le condizioni, con provvedimento di revoca del titolo abilitativo oggetto di richiesta.

ART. 76 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è un documento, previsto dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e smi, contenente le prescrizioni urbanistiche che riguardano i terreni così come definite dagli strumenti di pianificazione comunale.

Il CDU è necessario per la stipula di atti aventi ad oggetto trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, nonché a terreni che costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano.

La richiesta di CDU va così presentata:

L'istanza di CDU, redatta su apposito modello predisposto, deve essere accompagnato dalla seguente documentazione:

- fotocopia leggibile del documento di identità del richiedente o, nel caso di richieste presentate da incaricato/delegato, copia dell'incarico/delega accompagnato dalla fotocopia dei relativi documenti di identità (proprietà e incaricato/delegato);
- estratto della mappa catastale (catasto terreni) chiaramente leggibile, in scala 1:1.000, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Salerno - in data non anteriore a tre mesi, riportante l'area oggetto della richiesta evidenziata da un contorno di colore rosso.

Nel caso in cui le aree oggetto della richiesta siano interessate da frazionamento non ancora accatastato, deve essere prodotta copia del frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio.

Gli estratti di mappa, o loro fotocopie, risalenti ad oltre un anno dalla data di utilizzo non sono validi ai fini della richiesta.

La richiesta di certificato di destinazione urbanistica va presentata in unica copia. Per la presentazione sono necessari:

- il pagamento dei diritti di segreteria e di istruttoria come da deliberazioni vigenti;
- una marca da bollo.

Il certificato viene rilasciato entro 30 giorni dalla data di ricezione della domanda.

ART. 77 - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

Proroga

La proroga dei titoli abilitativi può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in conseguenza di procedimenti amministrativi e di particolari condizioni meteorologiche che ne hanno comportato ritardi rispetto ai tempi di esecuzione previsti e in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche o di interesse pubblico, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari o per ulteriori giustificati motivi. La domanda di proroga per essere procedibile deve essere inoltrata al servizio competente almeno sessanta giorni prima del termine di scadenza del titolo abilitativo. Il servizio competente si esprime entro trenta giorni dalla richiesta con provvedimento espresso.

Rinnovo

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire solo nel caso in cui le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività.

Si procede, ove siano intervenute maggiorazioni degli oneri concessori, al ricalcolo del contributo di costruzione per la parte non eseguita.

ART. 78 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

Qualora venga accertato che un'unità immobiliare non possiede i requisiti per essere agibile il responsabile del Sue emette diffida con l'indicazione dei provvedimenti tecnici da adottare e pone un termine per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale ne sospenderà l'uso e provvederà ai sensi di legge.

Nei casi di pericolo imminente per la privata incolumità o a causa delle accertate precarie condizioni igienico sanitarie, con la diffida di cui al comma precedente si dispone anche la sospensione ad

horas dell'uso e ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 380/2001 si provvede a dichiarare l'inagibilità dell'intero edificio o parte di esso e a ordinare lo sgombero.

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 che viene rilasciata, qualora ne ricorrano i presupposti, in conformità all'articolo 222 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.

Può essere dichiarato inagibile un alloggio esistente, o parte di esso, quando ricorra, a titolo esemplificativo e non esaustivo, almeno una delle situazioni seguenti:

- a) le strutture e gli impianti tecnologici del fabbricato siano in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto non avente i requisiti normativamente previsti);
- c) l'alloggio presenti insufficienti requisiti di superficie o di altezza, secondo la normativa vigente;
- d) l'alloggio presenti insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione;
- e) l'alloggio non disponga di acqua potabile;
- f) l'alloggio non disponga di servizi igienici;
- g) l'alloggio non risulti allacciato alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
- h) l'edificio evidenzi carenze di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete fognaria interna ed esterna;
- i) gli impianti di cui al D.M. 37/2008 e s.m.i. non siano conformi e sussistano condizioni di pericolo imminente per gli occupanti;
- j) le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico siano difformi dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche e le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro. Gli edifici devono essere sistemati e mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico. Le parti di edifici che siano visibili da spazi aperti al pubblico devono essere costantemente mantenute pulite e la loro tinteggiatura deve essere tenuta in stato decoroso.

ART. 79 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione determinati in conformità alle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti e secondo quanto stabilito dall'Amministrazione comunale con proprie deliberazioni.

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del Permesso di costruire, ovvero della efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e alla Comunicazione di inizio lavori asseverata, ove queste ultime risultino onerose.

Alla domanda di Permesso di costruire, alla SCIA e CILA sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente con l'uso della modulistica predisposta dall'Ufficio comunale competente in materia.

Le varianti ai titoli abilitativi che incidano sul calcolo del contributo ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di costruire in variante e della SCIA.

La Giunta Comunale determina annualmente il riparto delle somme di cui al primo comma

destinate alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto non definito nel presente Titolo si rinvia alle disposizioni degli artt. 16,17,18,19 del D.P.R. 380/2001.

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 cui all'art.16, comma 7, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., di importo inferiore alla soglia all'uopo stabilita ai sensi del D.Lgs. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trovano applicazione le disposizioni in materia di contratti pubblici.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 50/2016, per gli interventi di trasformazione urbana complessi, come definiti dall'allegato IV alla Parte Seconda, numeri 7 e 8, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, lo strumento attuativo prevede una modalità alternativa in base alla quale il contributo di cui all'art.16, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è dovuto solo relativamente al costo di costruzione, da computarsi secondo le modalità di cui al medesimo art.16, e le opere di urbanizzazione, tenendo comunque conto dei parametri definiti ai sensi del comma 4 del citato art.16, sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resta proprietario, assicurando che, nella fase negoziale, vengano definite modalità atte a garantire la corretta urbanizzazione, infrastrutturazione ed insediabilità degli interventi, la loro sostenibilità economico finanziaria, le finalità di interesse generale delle opere realizzate e dei relativi usi.

Nel caso di piani urbanistici attuativi e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il Permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti piani attuativi agli aventi diritto, ovvero sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuate dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il Permesso di Costruire. In ogni caso il costo di costruzione è dovuto.

ART. 80 - PARERI PREVENTIVI

I proprietari degli immobili o gli aventi diritto possono richiedere pareri preventivamente alla presentazione di titoli abilitativi edilizi comunque denominati. Il rilascio del parere preventivo avviene entro trenta giorni dalla presentazione, a meno di richieste integrative.

Per il rilascio di parere preventivo, il soggetto che ha diritti reali sull'immobile e il progettista presentano l'istanza, debitamente compilata, firmata e con allegata ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria e marca da bollo da apporre sul provvedimento finale accompagnato dalla seguente documentazione in duplice copia:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal richiedente ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000, con fotocopia di documento di identità personale, dove si attesta il possesso dei diritti reali sull'immobile indicandone i riferimenti;
- estratto di mappa catastale autentico o sottoscritto dal tecnico progettista con evidenziati l'area catastale, l'unità edilizia (se esistente) e l'area di pertinenza urbanistica;
- documentazione fotografica dello stato di fatto necessaria a descrivere compiutamente i luoghi con unita planimetria con l'indicazione dei punti di ripresa e dei coni ottici;
- planimetria in scala 1:200 in cui sia rappresentata l'ingombro piano altimetrico dell'opera progettata, avendo particolare cura a indicare altezze delle unità edilizie esistenti e di progetto, distanze dai confini di proprietà, dai limiti della zona omogenea/comparto, dagli altri eventuali fabbricati esistenti all'interno del lotto o sui lotti confinanti, delle pareti finestrate e cieche antistanti;

- planimetria in scala 1:200 degli impianti tecnici a rete, quali elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature, reti telefoniche, e dei relativi impianti puntuali;
- scheda urbanistica con la verifica analitica del rispetto dei parametri urbanistici (superficie coperta, volume, utilizzazioni ammissibili, superfici a verde, superfici a parcheggio etc.) da determinare secondo le prescrizioni delle Norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico,
- Relazione illustrativa contenente i seguenti paragrafi:
 1. Indicazione della zona omogenea/comparto e indicazioni dell'insieme delle prescrizioni urbanistiche stabilite dalle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico ed elenco delle disposizioni legislative costituenti vincoli sull'area interessata,
 2. Descrizione delle trasformazioni fisiche e/o funzionali proposte, con particolare riferimento e dettaglio, nel caso dei PUA, all'individuazione e localizzazione della viabilità di penetrazione ai comparti e delle aree destinate a standard urbanistici.
 3. Descrizione degli interventi con specificate le tipologie e i materiali previsti;
 4. Regime amministrativo edilizio da utilizzare per eseguire l'intervento (con riferimento al D.Lgs. 222/2016);
 5. Elenco di altri titoli di legittimazione.

Nel caso di PUA è obbligatoria la richiesta di parere preventivo al fine di stabilire, prima dell'attivazione del procedimento amministrativo di formazione del piano attuativo, l'individuazione e localizzazione della viabilità di penetrazione ai comparti e delle aree destinate a standard urbanistici.

ART. 81 ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI

Qualora un fabbricato o, più in generale un manufatto o parte di esso, costituisca pericolo per la pubblica o privata incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al SUE, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento o messa in sicurezza. Ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo, il Responsabile del procedimento notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati. Sono fatte salve le attribuzioni del sindaco nelle funzioni di competenza statale attribuite ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000 per le quali opera autonomamente.

Nei casi di accertata violazione per la lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, il Responsabile del competente ufficio comunale, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 29 del D.P.R. 380/2001, ne dispone la sospensione ai sensi del comma 7 dell'art. 30 del medesimo D.P.R. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso e il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, che deve essere trascritto nei registri immobiliari. Ai sensi del comma 8 del medesimo art. 30, trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune.

Ai sensi del medesimo comma 8, in caso di inerzia, si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui al comma 8 dell'art. 31 del medesimo D.P.R. 380/01 e smi.

ART. 82 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO. CESSIONE DI CUBATURA

L'attivazione della modalità telematica di inoltro e gestione delle pratiche edilizie, come già indicato nel presente Regolamento, determinerà l'automatica individuazione delle modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza dei procedimenti edilizi.

ART. 83 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI

Sia nella fase di redazione che di gestione del PUC, l'Amministrazione comunale, anche nelle fasi preliminari di stesura e approvazione del Preliminare, organizza incontri pubblici estesi agli abitanti, agli operatori economici, ai professionisti, artigiani e commercianti, associazioni che svolgano opere o assumano iniziative atte sia ad evidenziare problematiche specifiche nell'attuazione del PUC o degli altri strumenti di programmazione, sia per tutelare e valorizzare le bellezze storico-naturali, assicurando la partecipazione dei cittadini e di quanti siano interessati.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART 84 - COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI

A seguito del rilascio del Permesso di costruire, i lavori possono essere iniziati esclusivamente dopo che:

- 1) siano stati comunicati al SUE i punti fissi di linea e di livello che potranno essere oggetto di verifica da parte dello stesso SUE;
- 2) sia stata comunicata al SUE la data di inizio lavori. La comunicazione deve riportare: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale/partita IVA, domicilio, timbro professionale e firma, per accettazione, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori e del responsabile della sicurezza;
- 3) sia stata autorizzata l'eventuale occupazione di suolo pubblico, con precisazione della superficie e della durata di occupazione;
- 4) siano state eseguite le disposizioni di cui all'art. 5 della L.R.C. 20/2013 e 59/2018.

Il tracciamento e le quote di tutte le costruzioni devono essere conformi agli allineamenti ed ai capisaldi indicati nella documentazione progettuale. Una copia del progetto, del titolo autorizzativo e del progetto esecutivo strutturale vistato dall'Ufficio del Genio Civile, deve essere tenuta in cantiere a disposizione degli organi di controllo. Vanno anche tenuti in cantiere, qualora la tipologia dell'opera rientri fra quelle soggette a specifici adempimenti derivanti dal D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., i documenti previsti da tale decreto.

Ogni variazione di cui al precedente punto 2 deve essere comunicata al SUE entro il termine di tre giorni.

Il titolo edilizio deve intendersi decaduto:

- a) quando risulti che i lavori non hanno avuto inizio entro il termine fissato e di questo non sia stata richiesta la proroga;
- b) quando risulti che il direttore dei lavori e/o il responsabile della sicurezza indicati non abbiano assunto tale incarico, lo abbiano abbandonato o siano stati sostituiti senza che sia stata data la prescritta comunicazione al SUE entro tre giorni dalla circostanza;
- c) quando il titolo autorizzativo risulti rilasciato sulla base di documenti, atti o disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riportanti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- d) quando si contravvenga a disposizioni generali o speciali di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nello stesso titolo autorizzativo, o vengano eseguite varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuovo titolo.

ART. 85 - COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI

Fatti salvi i casi di proroga concessi nel rispetto della normativa vigente, la fine dei lavori deve avvenire entro tre anni dalla data del loro inizio.

Il Committente, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori eseguiti a seguito di richiesta di Permesso di costruire o previa segnalazione o comunicazione (SCIA, CILA, CIL), deve comunicare al SUE la fine dei lavori.

ART. 86 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Prima di procedere a qualsiasi occupazione del suolo pubblico, ove occorrente per l'organizzazione del cantiere di lavoro, è necessario ottenere l'autorizzazione del Comune. La domanda, in carta

semplice, per ottenere l'autorizzazione di cui al comma precedente riportante l'estensione del suolo da occupare e il periodo di tempo occorrente, deve essere indirizzata all'Ufficio Tributi del Comune e deve essere corredata di stralcio planimetrico della zona interessata, evidenziando il perimetro del suolo da occupare, la sua area e gli estremi del titolo autorizzativo o della pratica edilizia cui va riferita l'autorizzazione.

Prima del rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1, e comunque non oltre tre giorni dall'effettiva occupazione, l'interessato deve effettuare il pagamento della relativa tassa comunale.

ART. 87 - COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA

Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico – sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovesse emergere che i suoli siano stati usati come depositi di immondizia, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e i soggetti indicati al punto 2) dell'art. 84, ivi compreso il committente, sono obbligati a darne immediata comunicazione al SUE. 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; ove necessario, anche il sottosuolo deve essere bonificato. La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione al SUE di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime.

Fermo restando l'obbligo di presentazione all'ARPA competente per territorio dell'auto-notifica circa il censimento della presenza di amianto nell'area di intervento, nonché l'obbligo di valutazione dei rischi nel Piano Operativo della Sicurezza di cui all'art. 17 comma 1 lett. a) del D. Lgs. 81/2008 e smi, tutti i soggetti pubblici e privati, proprietari di immobili interessati da intervento edilizio nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento, a far eseguire da una ditta iscritta in apposito albo tutte le 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.

Il coordinatore per la progettazione del Piano Operativo di Sicurezza del cantiere procede anche alla valutazione del rischio da presenza di ordigni bellici inesplosi che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo. Tale valutazione è condotta sulla base dei dati disponibili; in ogni caso, qualora tali dati siano insufficienti, la valutazione stessa va integrata dall'analisi strumentale.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 88 - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Principi generali dell'esecuzione dei lavori

E' vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione stradale o del marciapiede, sulle sedi pubbliche o aperte al pubblico, per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'ufficio comunale competente.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme vigenti, alle prescrizioni delle Norme di attuazione del PUC relative alla Zona territoriale omogenea in cui rientrano gli immobili interessati, al presente Regolamento urbanistico edilizio, a quelle indicate nel titolo autorizzativo e agli elaborati progettuali allegati al titolo medesimo, viene assicurata dal controllo esercitato dal direttore e dall'assuntore dei lavori, nonché, nell'esercizio dei poteri di vigilanza, dai funzionari ed agenti di polizia, che hanno libero accesso nel cantiere di lavoro.

Il titolo autorizzativo, la segnalazione o la comunicazione, con gli elaborati progettuali allegati, o loro copia conforme, devono essere costantemente tenuti in cantiere, a disposizione del direttore e dell'assuntore, nonché dei suddetti funzionari e agenti, fino a che l'opera non sia ultimata.

Il committente deve dare formale comunicazione al SUE dell'eventuale interruzione dei lavori, a qualsiasi causa dovuta, entro tre giorni dalla stessa.

Il Direttore e l'assuntore dei lavori, oltre ad assicurare la piena conformità della realizzazione dell'opera agli elaborati costituenti il progetto assentito, sono tenuti:

- ad assicurare la conformità delle opere alle regole della tecnica delle costruzioni;
- a verificare che i materiali che vengono introdotti in cantiere per essere posti in opera siano idonei e corrispondenti alle caratteristiche previste in progetto;
- a riferire immediatamente al committente e al SUE qualsiasi circostanza che possa influire sulla corretta esecuzione dell'opera onde consentire l'immediata adozione delle misure necessarie.

Condizione del cantiere e recinzioni provvisorie

L'area comunque interessata dall'esecuzione dei lavori per la realizzazione degli interventi edilizi, compreso l'eventuale suolo pubblico la cui occupazione deve essere necessario autorizzata, deve essere recintata in modo da impedire l'accesso ai non addetti ai lavori e in modo da includere le aree occupate da eventuali ponteggi.

Le opere per l'approntamento della recinzione di cantiere possono essere eseguite a partire dalla data di inizio dei lavori comunicata al SUE.

Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato secondo le disposizioni legislative vigenti in materia di salute e sicurezza 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; un apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente negli impianti di recupero e/o smaltimento.

Sul fronte strada, la recinzione del cantiere deve contenere tutte le segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, previste dalle normative vigenti; le segnalazioni devono essere installate e gestite dal costruttore che ne è responsabile in uno con il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione.

Gli addetti alla vigilanza, constatata la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica e privata incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

Cartelli di cantiere

Ogni cantiere deve esporre, in modo ben visibile dall'esterno, il cartello di cui al comma 6, art. 20

del DPR 380/2001, delle dimensioni non inferiori a cm. 80x50; il cartello deve riportare:

- gli estremi del Permesso di costruire (numero e data di rilascio) o della denuncia SCIA, CILA o CIL (numero e data di presentazione a protocollo);
- l'indicazione dell'opera;
- il nominativo dell'intestatario del Permesso di costruire o del titolare della Denuncia, Segnalazione o Comunicazione;
- i nominativi del titolare, del progettista dell'opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, dell'assuntore dei lavori e del responsabile del cantiere.

Criteri da osservare per scavi e demolizioni

I materiali provenienti dagli scavi e/o demolizioni e comunque destinati a rifiuto devono essere smaltiti attraverso le discariche autorizzate.

E' vietato, a pena della revoca del titolo autorizzativo, gettare dall'alto nella pubblica via i materiali provenienti dalla demolizione. Essi devono essere calati in basso con qualsiasi mezzo idoneo evitando rumori molesti e la dispersione di polvere.

L'impresa, indipendentemente dalle disposizioni ricevute, deve adottare tutte le precauzioni e i provvedimenti atti ad evitare danni alle proprietà limitrofe e a garantire la pubblica incolumità, restando essa unica responsabile civilmente e penalmente dell'omissione delle necessarie misure di cautela.

Misure di cantiere e eventuali tolleranze

Il tracciamento dell'opera sull'area di sedime e la definizione delle quote di imposta del calpestio degli impalcati devono corrispondere a quelle del progetto esecutivo, di modo che, tenuto conto delle opere di chiusura dei vari ambienti e di finitura delle relative superfici, sia rispettata ciascuna quota del progetto architettonico.

Ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, le variazioni di altezza, distacchi, volume o superficie coperta e di ogni altro parametro che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 % delle misure progettuali, non costituiscono difformità dal titolo autorizzativo.

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

Ove le opere vengano eseguite sul confine di vie e spazi pubblici, il proprietario deve far recintare il cantiere con solidi assiti, che comprendano al loro interno i ponti di servizio.

Per non intralciare la circolazione pedonale e veicolare il primo ponte di servizio deve essere costruito interamente a sbalzo ed in modo tale che il punto più basso disti dal suolo almeno m 3,00. Nel caso che il primo ponte di servizio fuoriesca, con la sua proiezione, dal filo del marciapiede, lo stesso deve distare dal suolo almeno m 4,00.

Se nel recinto vengono racchiusi manufatti che interessano pubblici servizi, il proprietario deve adottare le opportune disposizioni per consentire con facilità il libero ingresso in cantiere ai funzionari ed agli addetti delle ditte interessate.

Gli assiti sporgenti dal filo stradale devono essere trattati a strisce inclinate di colore bianco e rosso alternati e devono essere segnalate di notte con lanterne rosse aventi intensità luminosa non inferiore ai 150 lumen. Le porte praticate negli assiti devono aprire verso l'interno e devono restare chiuse di notte e durante le ore di interruzione dei lavori. Gli assiti devono avere altezza minima da terra di m 2,40 ed avere aspetto decoroso. Essi non devono essere rimossi prima della ultimazione dei lavori.

Le vie e gli spazi pubblici adiacenti, esterni alla recinzione del cantiere, devono essere costantemente sgomberi dai materiali di approvvigionamento e di rifiuto pertinenti al cantiere.

Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico e/o oggetti di pregio artistico o storico, etc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sospendendo i lavori, sono obbligati a farne denuncia immediata allo SUE ed alla Soprintendenza competente. Quando negli interventi edilizi siano previsti lavori di scavo, il coordinatore per la progettazione valuta il rischio di presenza di ordigni bellici inesplosi. Gli eventuali lavori di bonifica e rimozione del rischio devono essere svolti da un'impresa specializzata.

Il coordinatore per la progettazione, qualora lo ritenga necessario, può 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 normativamente previsti. L'attività di bonifica preventiva e sistematica è svolta sulla base del parere vincolante dell'Autorità militare competente per territorio sulle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati.

Il piano di sicurezza e coordinamento (PSC) deve essere elaborato anche con riferimento al rischio di presenza di ordigni bellici inesplosi.

Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Durante l'esecuzione dei lavori deve essere usata ogni cautela necessaria per evitare danni a manufatti pubblici o a pubblici servizi. Di eventuali danni causati dev'essere data immediata comunicazione al Responsabile dello SUE e Lavori Pubblici del Comune.

Alla scadenza dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, l'interessato è obbligato alla riconsegna del suolo nelle medesime condizioni esistenti alla data di insediamento del cantiere ed è tenuto a ripristinare a sua cura e spese eventuali danni causati dall'esercizio dell'occupazione. Nei casi di mancato ripristino di danni causati, protratto oltre quindici giorni dalla fine dell'occupazione, il Responsabile del Settore Tecnico comunale competente, emette i provvedimenti in danno dell'interessato atti ad eliminare i danni accertati col conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ART. 89 -CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

La progettazione degli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e ristrutturazioni, oltre a rispettare le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica e le disposizioni fin qui enunciate, deve conferire all'area e agli immobili oggetto di trasformazione caratteri di qualità ambientale, urbanistico e architettonico in relazione:

- alla compatibilità ambientale;
- all'efficienza energetica;
- al confort abitativo;
- alla salute dei cittadini.

La progettazione, pertanto, deve essere fondata su soluzioni atte a trasformare l'edificio in uno strumento di captazione, accumulo e distribuzione di energia attraverso: l'orientamento e la forma dell'edificio, il dimensionamento e la distribuzione degli ambienti interni, la scelta dei materiali, delle tecnologie costruttive riguardanti principalmente l'involucro esterno, le chiusure e le partizioni interne. Il tutto secondo i principi dell'architettura bioclimatica, finalizzata alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, alla salubrità degli ambienti interni e alla salvaguardia dell'ambiente naturale.

ART. 90 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

I requisiti tendenziali degli edifici devono essere quelli degli edifici cosiddetti “a energia zero o quasi zero”, che impiegano energia nulla o scarsissima in conformità alla Direttiva europea sulle prestazioni energetiche degli edifici (2012/27/UE) e che rispondono alla definizione internazionale di *Casa passiva*.

Nella Casa Passiva il guadagno solare e la produzione interna di calore dovuta a persone e apparecchiature devono essere tali da fornire l'energia necessaria per il riscaldamento invernale. L'involucro dev'essere pertanto ben isolato e a tenuta d'aria al fine di ottimizzare l'energia solare passiva. La ventilazione meccanica deve garantire il recupero di calore.

Per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione devono essere impiegati materiali e impianti tecnologici tali da tendere agli standard prestazionali della casa passiva.

ART. 91 – INCENTIVI

Il Comune attiverà incentivi, da dettagliare con specifico Regolamento, per gli interventi edilizi progettati ed attuati nel rispetto delle caratteristiche costruttive e funzionali di cui al precedente articolo qualora, secondo l'attestazione e certificazione del progettista e del direttore dei lavori, vengano garantite le caratteristiche prestazionali della *Casa passiva* attraverso la definizione di una matrice di valutazione generale del progetto, da verificare ad avvenuta realizzazione dell'intervento.

La “matrice di valutazione generale” fornisce il quadro d'insieme delle componenti del processo del progetto sostenibile, da quella del livello insediativo (analisi del sito e qualità degli spazi esterni), a quella tipologica e tecnologica (prestazione energetica passiva) e impiantistica (prestazione energetica attiva).

La valutazione viene strutturata in una serie di requisiti prestazionali, organizzati nella “matrice di valutazione generale” per il calcolo del punteggio necessario per l’accesso agli incentivi.

ART. 92 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

Il D.P.R. 246/1993, a recepimento della Direttiva CEE 1988 del 21 dicembre 1988, stabilisce che i materiali da costruzione non devono emettere sostanze pericolose, tra le quali è anche compreso il gas radon.

Anche in assenza di specifici limiti vincolanti per legge, un esperto qualificato esegue il monitoraggio della concentrazione di gas radon e/o dei suoi discendenti nei luoghi a rischio, quali i vani interrati e le cantine, nonché nelle intere abitazioni se collocate in zone individuate come esposte ad elevate attività di gas radon.

Per i nuovi edifici si procede alla valutazione preventiva della possibile esistenza di gas radon per consentire la realizzazione di appropriati interventi contestualmente alla costruzione.

Quando il terreno presenti concentrazioni di radon è necessaria una corretta impermeabilizzazione dello scavo di fondazione.

Nelle nuove costruzioni il ricambio d’aria fresca deve avvenire per mezzo di apposite aperture o di impianti di ventilazione.

Negli edifici esistenti, una volta accertata la presenza di radon, la pericolosità viene ridotta mediante i seguenti accorgimenti:

- depressurizzazione del terreno;
- aerazione degli ambienti;
- aspirazione dell’aria interna specialmente nei locali interrati;
- pressurizzazione dell’edificio;
- ventilazione forzata del vespaio;
- impermeabilizzazione del pavimento;
- sigillatura di crepe e fessure di muri e pavimenti contro terra;
- isolamento di porte comunicanti con le cantine.

La scelta del tipo di intervento o della combinazione di più tipi di intervento deve essere effettuata sulla base di specifico studio preliminare.

Per le abitazioni, non appena definite le norme di recepimento nazionali e regionali, si applicheranno i limiti di concentrazione e le azioni di prevenzione dell’ingresso del gas radon stabiliti dalla Direttiva europea 2013/59/ Euratom in materia di protezione dalle radiazioni ionizzanti.

ART. 93 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE **CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI**

Ai fini del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, sono locali abitabili o usabili quelli in cui, ai sensi delle vigenti norme in materia di igiene e sicurezza, è consentito svolgere la vita, la permanenza o l’attività delle persone; essi sono definiti di Categoria A e sono articolati secondo la classificazione di seguito riportata.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e per ben definite operazioni; essi sono definiti di Categoria S e sono articolati secondo la classificazione di seguito riportata. I locali non espressamente elencati negli articoli successivi sono classificati per analogia.

Locali di Categoria A

Categoria A1: residenza (cucina, soggiorno, pranzo, tinello, studio, camera da letto, ecc..., posti in

edifici di abitazione sia unifamiliare che plurifamiliare);

a) **Categoria A2:**

- 1) Cat. A2.1: uffici e studi (pubblici e privati) di enti, associazioni, libero professionali, direzionali e assimilabili, ambulatori e poliambulatori;
- 2) Cat. A2.2: locali ad uso commerciale, esposizioni e mostre;
- 3) Cat. A2.3: pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali privati, sale di riunione e di lettura, biblioteche, sale di ristoranti, mense collettive, self-service e assimilati;
- 4) Cat. A2.4: artigianale di servizio;

b) **Categoria A3:** laboratori artigianali ed industriali di produzione e trasformazione, lavanderie artigianali ed industriali, officine meccaniche ed autorimesse non destinate al solo posteggio dei mezzi, magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non sia saltuaria, laboratori di produzione, conservazione, trasformazione, manipolazione di prodotti alimentari, macelli;

c) **Categoria A4:**

- 1) Cat. A4.1: alberghi, pensioni, strutture per il soggiorno temporaneo delle persone;
- 2) Cat. A4.2: case di cura, ospedali, centri di assistenza socio-sanitaria;
- 3) Cat. A4.3: locali di divertimento, di spettacolo e per attività sportive (cinema, discoteche, piscine e assimilabili);
- 4) Cat. A4.4: scuole pubbliche e private.

d) **Categoria A5:** locali di ricovero e sosta per animali (canili, stalle, porcili e assimilabili).

Locali di Categoria “S” :

e) **Categoria S:**

- a) servizi igienici, bagni e antibagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) autorimesse di solo posteggio;
- d) locali ospitanti macchinari con funzionamento automatico oppure che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- e) lavanderia e stenditoi;
- f) disimpegni inferiori a 12 mq;
- g) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- h) vani scale colleganti solo due piani.

CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici prevalentemente per abitazione, di nuova costruzione e/o ricostruzione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione prevalente (produttiva, terziaria, ecc.) si richiamano altresì le relative leggi di settore in vigore.

A) Altezze minime

Ove non sia diversamente stabilito da disposizioni speciali del presente Regolamento e/o da prescrizioni particolari contenute in leggi, regolamenti e strumenti di settore, i parametri da rispettare sono quelli di seguito indicati. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla L.R.C.15/2000 e s.m.i..

Locali di categoria A1:

Le altezze minime per i locali di cat. A1 di cui all'articolo precedente, sono regolamentate dagli artt.1 e 3 del D.M. 05/07/1975 e succ. mod. ed int.; nel caso di solai inclinati o misti o di sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

Locali di categoria A2:

I locali di Categoria A2.1 sono equiparati a locali di categoria A1.

I locali di categoria A2.2 - A2.3 - A2.4 devono rispettare i seguenti requisiti:

a) per le attività commerciali, per pubblici esercizi, per artigianato di servizio e per uffici e studi: altezza minima di ml 2,70;

b) per le altre attività: altezza media ponderata non inferiore a ml 3,00, con altezza minima non inferiore a ml 2,70;

c) per attività a ridotto impatto igienico-sanitario di superficie utile non superiore a mq 50,00 (ad esempio: artigianato di servizio, piccole attività commerciali), può essere ammessa un'altezza media non inferiore a ml 2,70 con altezza minima non inferiore a ml 2,00.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a 4,00 m, a meno che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione.

Locali di categoria A3:

Altezza media ponderata non inferiore a ml 3,00 con altezza minima di ml 2,70.

Locali di categoria A4:

Altezza minima di ml 3,00, fatto salvo quanto previsto dalle norme in materia di sicurezza.

Locali di categoria A5:

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

Locali di categoria S:

Per i locali di cat. S a servizio delle abitazioni l'altezza minima interna utile è riducibile a mt. 2,40 per i locali indicati dall'art.1 del D.M. 5/7/1975.

Fermo restante il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., per i locali di categoria S a servizio di altre attività (servizi igienici, docce, antiservizi, spogliatoi collettivi, ripostigli, depositi, magazzini, mense, ambulatori aziendali, archivi) l'altezza minima interna utile è pari a mt. 2,40, ad eccezione dei locali di riposo per i lavoratori, che a tale fine sono equiparati ai locali di categoria A1.

B) Superfici minime e caratteristiche

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

Locali di categoria A1:

Si rinvia alle disposizioni del D.M. Sanità 05/07/1975 e smi.

Locali di categoria A2:

I locali di Categoria A2.1 sono equiparati a locali di categoria A1 e devono pertanto avere una superficie non inferiore a 9,00 mq., fatto salvo quanto diversamente previsto da specifiche norme vigenti in materia.

I locali di categoria A2.2 - A2.3 - A2.4, devono avere una superficie non inferiore a 15 mq.

Locali di categoria A3:

Superficie non inferiore a 15 mq.

Locali di categoria A4:

Superficie minima di mq 9,00 per i locali assimilabili a locali di vita e di mq 15 per i locali di lavoro, fermo restante quanto previsto dalle vigenti norme in materia di edilizia scolastica e sicurezza e igiene dei luoghi di lavoro.

Locali di categoria A5:

In relazione alla specificità dell'uso vanno rispettate le norme vigenti, garantendo idonee condizioni

ergonomiche degli animali allevati, nonché, ove applicabili, i requisiti di legge in materia di sicurezza del lavoro.

Locali di categoria S:

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici. Inoltre, non vi si può accedere direttamente dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, ad eccezione dei locali destinati a servizi igienici.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S dotato dei seguenti impianti igienici, provvisti di chiusura idraulica: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti i locali classificati come “A” devono essere forniti dei locali della categoria S costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d’uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, divisi per sesso.

La superficie minima di ciascuna latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima di m 0,90.

I locali di categoria S destinati a servizi igienici debbono essere rivestiti, per un’altezza minima di 1,50 m dal pavimento, con materiali impermeabili e lavabili. Nelle unità immobiliari con più di un locale destinato a servizio igienico, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80x1,80, attrezzabile, se necessario, in maniera da permetterne l’agevole utilizzazione anche alle persone di ridotte o impedito capacità motorie. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S-a di dimensioni minime m 1,80x1,80. Detti locali devono essere raggiungibili attraverso passaggi piani o rampe o ascensori aventi le caratteristiche prescritte dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

C) Illuminazione e ventilazione

Ferma restante l’applicazione del D.M. 05/07/1975, tutti i locali della categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d’uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre atte alla distribuzione uniforme della luce naturale.

Le dimensioni delle finestre debbono assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 se il locale è provvisto di una sola finestra.

I locali di categoria A2 debbono rispettare le prescrizioni fissate per la categoria A1, fatte salve prescrizioni più restrittive di eventuali leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano la ventilazione naturale, è prescritta la ventilazione forzata, assicurata da idonei meccanismi.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce anche da cavedi e chiostrine, ad esclusione delle centrali termiche.

D) Riscaldamento

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

E) Protezione acustica

Ai sensi dell’art.8 del D.M. 05/7/1975, e con riferimento agli standards consigliati dal Min.LL.PP. o da altri qualificati organi pubblici, i materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui o da locali e spazi destinati a servizi comuni.

ART. 94 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D.

‘LINEE VITA’)

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento in edilizia, nonché le semplici manutenzioni in copertura o installazioni di impianti tecnici, telematici, fotovoltaici, devono essere eseguiti in modo tale da eliminare il rischio di caduta dall’alto mediante un dispositivo di ancoraggio permanente e sicuro per i lavoratori che operano sul tetto.

Le coperture piane o a falda inclinata poste ad altezza superiore a due metri rispetto ad un piano stabile devono essere dotate di dispositivi fissi e permanenti a norma UNI EN 795.

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

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

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

ART 95 - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO. INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D’AZZARDO LECITO E RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

Nell’ambito del centro storico, identificato dalle zone classificate A dal PUC vigente, gli edifici esistenti, o porzioni di essi, non possono essere destinati a locali in cui vengano installati o utilizzati apparecchi anche se idonei per il gioco lecito di cui al comma 6 dell’art. 110 del R.D. n. 773/1931. Sono fatte salve eventuali destinazioni già esistenti in cui sia esercitata tale attività sulla base di regolare autorizzazione.

Fuori dal centro storico, ai sensi del comma 3 dell’art. 110 del R.D. n. 773/1931, l’installazione degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 del medesimo art. 110 è consentita esclusivamente negli esercizi commerciali o pubblici o nelle aree aperte al pubblico ovvero nei circoli privati ed associazioni autorizzati ai sensi degli articoli 86 o 88 del R.D. medesimo ovvero, limitatamente agli apparecchi di cui al comma 7 del già citato art. 110, alle attività di spettacolo viaggiante autorizzate ai sensi dell’art. 69 del RD medesimo, nel rispetto delle prescrizioni tecniche ed amministrative vigenti.

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

ART. 96 - STRADE

Le strade pubbliche e le strade private ad uso pubblico sono classificate tra le opere di urbanizzazione primaria.

Le strade pubbliche di nuova realizzazione non possono avere larghezza inferiore a m 6,00 e devono possedere le seguenti ulteriori caratteristiche dimensionali:

- per le strade di larghezza maggiore o uguale a m 10,00, marciapiedi in entrambi i lati di larghezza non inferiore a m 1,50 e carreggiata non inferiore a m 7,00, divisa in due corsie;
- per le strade di larghezza maggiore o uguale a m 7,00, marciapiedi in entrambi i lati di larghezza non inferiore a m 0,90 e carreggiata non inferiore a m 5,20, divisa in due corsie;
- per le strade di larghezza minore di m 7,00, qualora aperte al traffico, sono prescritte banchine non transitabili ai pedoni in entrambi i lati di larghezza non inferiore a m 0,50.

L'Ente proprietario ha l'obbligo della manutenzione e della gestione della strada, del controllo tecnico dell'efficienza della medesima e delle relative pertinenze, nonché dell'apposizione e della manutenzione della segnaletica stradale.

Le pertinenze stradali sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa.

Le pertinenze stradali si distinguono in pertinenze di esercizio e pertinenze di servizio. Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o sono riferite permanentemente alla sede stradale.

Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti; le aree di parcheggio; le aree e i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti. Le pertinenze di servizio sono disegnate o gestite dall'ente proprietario della strada in modo che non intralcino la circolazione o limitino la viabilità.

Le pertinenze costituite da aree di servizio, da aree di parcheggio e da fabbricati destinate al ristoro possono appartenere anche a soggetti diversi dall'ente proprietario ovvero essere affidate dall'ente proprietario in concessione a terzi secondo alle condizioni stabilite in specifiche convenzioni.

La segnaletica deve essere realizzata e installata secondo criteri di regolarità e razionalità e mantenuta con costante cura in modo da non costituire fonte di pericolo o causa di incertezze nei comportamenti degli utenti della strada.

Coerentemente con la propria funzione, le strade, nel complesso della loro rete, devono garantire:

- la compatibilità fra le esigenze di fluidità di traffico intenso e mediamente veloce e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati (soprattutto per le strade di attraversamento urbano e le strade di connessione tra parti urbane);
- la fruibilità della strada (soprattutto per le strade residenziali o lungo le quali si concentrano i servizi);
- l'efficienza del servizio di trasporto pubblico (soprattutto lungo le strade di attraversamento urbano);
- la mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico; la compensazione dell'impermeabilizzazione dei suoli (soprattutto per le strade di attraversamento urbano).

I progetti delle nuove strade e quelli di modifica delle strade esistenti devono definire le caratteristiche (forma e dimensioni) delle loro singole componenti: carreggiate, percorsi pedonali e ciclabili, fasce attrezzate e/o verdi, materiali da impiegare, nonché dei manufatti previsti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione delle strade esistenti, soprattutto di quelle di attraversamento urbano occorre:

- distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
- evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, etc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza, nel rispetto delle norme stabilite dal Codice della Strada;
- progettare i raccordi e gli incroci viari secondo i principi di tutela del paesaggio circostante.

I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati. Le pavimentazioni non devono presentare superfici levigate.

Per le strade di nuova realizzazione vanno previste apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici etc.); i citati manufatti vanno realizzati in modo da agevolare l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e l'esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione.

I soggetti proprietari delle strade private devono provvedere:

- alla formazione del corpo stradale con opportuna massicciata;
- alla pavimentazione in materiali calcarei stabilizzati, oppure di tipo permanente (asfalto o lastricato);
- alla realizzazione di impianti a rete e di illuminazione strettamente necessari alla funzione;
- alla realizzazione e manutenzione, nel rispetto della normativa vigente, delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche e dei reflui fognari, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- all'apposizione di segnaletica omologata nel tratto di immissione sulla pubblica via, previo assenso da parte dei competenti uffici del Comune;
- alla manutenzione e pulizia.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di strade private può essere subordinato alla stipula, a spese del richiedente, di apposita convenzione disciplinante le modalità di esecuzione dei lavori di manutenzione, di illuminazione e di pulizia.

Il Comune non è tenuto all'acquisizione, alla realizzazione di sopra/sotto servizi, alla manutenzione di strade private non soggette a pubblico passaggio.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, comunque denominata, e di ristrutturazione edilizia, possono essere richiesti adeguamenti delle strade private, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Le strade private possono essere chiuse con cancello, o sbarra, o catena nella parte comunicante con lo spazio pubblico, salva la diversa determinazione da parte del Comune.

Le strade private prive di chiusura si considerano soggette a servitù perpetua di pubblico transito; in tal caso il Comune si riserva la facoltà di realizzare ulteriori tronchi stradali tali da connettere altre proprietà fondiari con tale strada privata, che in tal caso dev'essere dotata di un idoneo sistema di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche.

Nelle strade private aperte all'uso pubblico, poste all'interno del centro abitato, permane la competenza del Comune nell'assicurare la loro corretta e sicura utilizzazione da parte di tutti gli utenti; il Comune è pertanto obbligato a disciplinare la circolazione attraverso un'appropriata ed efficiente segnaletica stradale (art. 37, comma 1, lettera c), Codice della Strada. A tale riguardo, la locuzione «area ad uso pubblico», sulla quale il Codice della strada all'art. 2 basa la definizione di «strada», riguarda anche le strade private aperte all'uso pubblico, ancorché la relativa utilizzazione si realizzi *de facto* e non *de jure*. In tali casi la segnaletica stradale è apposta e gestita a cura del Comune ogni qualvolta su di essa venga attuata una qualsiasi disciplina della circolazione avente

carattere di generalità ed i provvedimenti relativi siano adottati per perseguire o conseguire un pubblico interesse. Ugualmente del Comune è la competenza, sulle strade private ad uso pubblico fuori dai centri abitati, nell'apposizione della segnaletica.

I segnali stradali devono rispettare le norme di riferimento sotto il profilo qualitativo e quantitativo, anche sulle aree e sulle strade private aperte all'uso pubblico, per le quali compete al Comune la responsabilità della disciplina della circolazione e della apposizione della segnaletica stradale. Su tali strade private, se non aperte all'uso pubblico, l'apposizione dei segnali è facoltativa ma, laddove utilizzati, essi devono essere conformi alla specifica normativa tecnica vigente.

Sono strade vicinali private quelle non soggette all'uso pubblico, ovvero per le quali è precluso il pubblico passaggio di veicoli, pedoni e animali.

Le strade private di nuova costruzione devono, in linea generale, avere:

- larghezza minima m 3,50, se al servizio di un solo fondo intercluso;
- larghezza minima m 5,00, se al servizio di più fondi interclusi;
- geometria del tracciato atta a minimizzare la pericolosità (assenza di curve a gomito, garanzia di visibilità, etc.);
- in corrispondenza degli innesti sulle pubbliche vie, larghezza minima m 6,00 per una lunghezza non inferiore a m 6,00.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o modifica, possono essere richiesti adeguamenti delle strade private, anche parziali, alle norme regolamentari.

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del responsabile dell'Ufficio comunale competente ed è sempre subordinata al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto in ottimo stato conservativo. Sugli eventuali fossi stradali devono essere realizzati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione al passo carrabile non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un obiettivo intralcio per la circolazione e/o sia posto in corrispondenza o in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie e passaggi a livello.

ART. 97 - PORTICI

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

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

E' proibito ai titolari di negozi, di esercizi, bar e simili esistenti al piano terreno, di riversare sulle pavimentazioni dei portici, le immondizie provenienti dalle loro botteghe. La somministrazione di alimenti e bevande e l'attività dei locali pubblici localizzati nei portici è soggetta a specifica autorizzazione, anche igienico-sanitaria.

ART. 98 - PISTE CICLABILI

Gli itinerari ciclabili si identificano con i percorsi stradali utilizzabili dai ciclisti, sia in sede riservata (pista ciclabile in sede propria o su corsia riservata), sia in sede ad uso promiscuo con i pedoni (percorso pedonale e ciclabile) o con veicoli a motore (su carreggiata stradale).

La realizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili deve rispondere agli obiettivi fondamentali di

sicurezza e di sostenibilità ambientale della mobilità.

Le finalità e i criteri da considerare al livello dettagliato di progettazione di un itinerario ciclabile devono:

- favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore, nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio raggiungibile dalle aree urbane, con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica;
- puntare all'attrattività, alla continuità e alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo i risultati di indagini sull'origine e la destinazione dell'utenza ciclistica;
- valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale ed in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità ed i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico;
- verificare l'oggettiva fattibilità ed la reale fruibilità degli itinerari ciclabili da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce di età e le diverse esigenze, per le quali è necessario siano verificate le favorevoli condizioni anche plano-altimetriche dei percorsi.

In particolare, i progetti devono considerare e prevedere adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore.

La progettazione degli itinerari ciclabili deve considerare, in particolare, i seguenti elementi:

- nelle opere di piattaforma stradale: la regolarità delle superfici ciclabili, gli apprestamenti per le intersezioni a raso e gli eventuali sottopassi o sovrappassi compresi i loro raccordi, le sistemazioni a verde, le opere di raccolta delle acque meteoriche anche con eventuali griglie, purché queste ultime non determinino difficoltà di transito per i ciclisti, etc.;
- nella segnaletica stradale: oltre ai tradizionali cartelli (segnaletica verticale), le strisce (segnaletica orizzontale) e gli impianti semaforici; le indicazioni degli attraversamenti ciclabili; le colonnine luminose alle testate degli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili; i delineatori di corsia, etc.;
- nell'illuminazione stradale: gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso, che devono tener conto delle alberature esistenti in modo da evitare zone d'ombra, etc.;
- nelle attrezzature: le rastrelliere per la sosta delle biciclette e, specialmente sulle piste ad utilizzazione turistica, panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree; fontanelle di acqua potabile, etc.

ART. 99 - AREE PER PARCHEGGIO

Generalità

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

Negli edifici esistenti è ammessa l'utilizzazione della superficie coperta per la realizzazione di parcheggi collettivi o di box singoli.

Un parcheggio si considera aperto all'uso pubblico quando chiunque possa accedervi indipendentemente dalla sua proprietà, gestione o delimitazione mediante sbarra di accesso.

In ogni area, sia essa pubblica che privata ma aperta all'uso pubblico, destinata dal PUC o prevista in progetto come parcheggio, va organizzata e ottimizzata la funzione di parcheggio in considerazione della sua geometria, che inciderà sulla disposizione degli stalli ferme restando le dimensioni regolamentari del posto auto.

Ai fini della progettazione, specifica attenzione dev'essere rivolta all'ingresso e all'uscita dell'area

nonché alla sagoma delle corsie e ai sensi di marcia interni.

Gli stalli devono essere delimitati con segnaletica orizzontale; la profondità della fascia stradale da loro occupata è di m 2,00 per la sosta longitudinale; di m 4,80 per la sosta inclinata a 45°; di m 5,00 per quella perpendicolare al bordo della carreggiata. La larghezza del singolo stallone è di m 2,00 (eccezionalmente di m 1,80 per la sola sosta longitudinale); di m 2,30 per la sosta trasversale; la lunghezza è di m 5,00.

Parcheggi pertinenziali (art.9 L. 122/89; art.17 c. 90 L. 127/1997; art.6. L.R. 19/2001).

La realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliari nel sottosuolo del lotto su cui insistono i fabbricati, al pianterreno di essi o in aree esterne libere, se conformi alle presenti norme, è soggetta, a seconda dei casi, a Segnalazione Certificata di inizio attività o a permesso di costruire non oneroso.

I parcheggi possono essere realizzati anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con l'eventuale vigenza del Programma Urbano dei Parcheggi, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Per sottosuolo si intende anche quello di aree esterne seminterrate nell'ambito del naturale e preesistente andamento planovolumetrico dei luoghi (ad esempio all'interno di naturali terrapieni e/o del territorio terrazzato).

Pur non dovendo detti spazi essere sempre in rapporto di congiunzione fisica o di stretta contiguità con l'edificio e pur potendo essere dislocati in aree esterne, circostanti o adiacenti e anche a distanza dall'edificio medesimo, è obbligatorio che essi siano strettamente pertinenziali ed in rapporto di strumentalità o complementarietà funzionale all'edificio stesso.

I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertenziale. In caso contrario, l'atto di cessione è nullo. Detti parcheggi devono essere legati agli immobili da apposito "atto di asservimento", regolarmente registrato, che costituisca il vincolo pertenziale determinante l'inalienabilità dei realizzandi posti auto e/o box separatamente dalle singole unità immobiliari. Tale vincolo è individuato, anche ai fini dell'accatastamento, attribuendo agli stessi la caratteristica di pertinenza rispetto ai singoli subalterni costituenti le unità immobiliari principali. Il vincolo pertenziale deve, inoltre, essere trascritto nella Conservatoria dei RR. II. A tale ultimo adempimento è subordinato la relativa agibilità.

ART. 100 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire. Nell'organizzazione delle piazze e aree pedonalizzate occorre:

- disciplinare la relazione tra flussi/soste veicolari e spazi pedonali per garantire le condizioni di sicurezza;
- favorire una frequentazione varia sicura e continua nell'arco della giornata;
- interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilevanza storica, ambientale, artistica e documentale;
- garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici eventualmente presenti.

La pavimentazione degli spazi pubblici deve essere eseguita con materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti nel rispetto della normativa vigente sul superamento delle barriere architettoniche.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche evitando i possibili ristagni.

ART. 101 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

I passaggi pedonali e i marciapiedi costituiscono la parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

La loro progettazione e realizzazione deve garantire:

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

I passi pedonali devono essere arretrati, ove tecnicamente possibile, di m 0,80 rispetto al ciglio esterno del marciapiedi o dal ciglio stradale nel caso di assenza del marciapiedi.

Eventuali variazioni di quota necessarie per il raccordo tra il piano stradale e quello interno alla proprietà devono essere conguagliate entro la dimensione dello spazio di arretramento del passo pedonale, e cioè su suolo di proprietà privata come da Codice della Strada.

Le strade, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di cm 8 - 15 rispetto al piano stradale. Se a raso, i percorsi pedonali devono essere protetti, delimitati rispetto alla sede stradale mediante appositi elementi di segnaletica o di arredo urbano (colonnine, catene, paracarri e simili) e comunque chiaramente distinti dalla carreggiata.

I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di m 1,50 compreso il cordolo di bordo ed essere dotati, negli incroci e in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e degli accessi, di appositi accorgimenti conformi alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.

L'innesto sulla strada delle rampe di accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello deve essere al massimo di cm 2,5. Sono ammesse deroghe alle dimensioni di cui sopra a fronte di manifeste impossibilità di realizzazione.

I nuovi marciapiedi e le ripavimentazioni di quelli esistenti possono anche essere realizzati con massetto continuo in cemento e finitura opportunamente trattata, con asfalto colato o con materiale autobloccante posto in opera a secco su sottofondo onde favorire il drenaggio e consentire, senza compromettere la continuità e l'aspetto estetico, tutte le operazioni di riparazione e/o sostituzione delle eventuali reti tecnologiche sottostanti.

Il cordolo di contenimento per i marciapiedi rialzati dev'essere realizzato in materiale lapideo naturale o artificiale.

ART. 102 - PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE

Qualora ne ricorrano le condizioni, l'autorizzazione all'apertura di accessi dallo spazio pubblico è subordinata al parere dell'Ente proprietario o gestore della strada e al versamento di eventuale tassa già prevista da norme interne dell'Ente medesimo.

Il passo carraio non è assentibile nei casi in cui costituisca pericolo o serio intralcio per la circolazione veicolare e/o pedonale.

Nelle zone esterne al centro urbano, i passi carrai devono essere arretrati rispetto al ciglio stradale della distanza specificamente dettata dal regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada. Ove il passo carraio venga realizzato a servizio di edifici, in corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento del fabbricato.

Eventuali variazioni di quota necessarie per il raccordo tra il piano stradale e quello interno alla proprietà devono essere conguagliate entro la dimensione dello spazio di arretramento del passo carrabile, e, pertanto, su suolo di proprietà privata.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolo e non potranno estendersi sulla

carreggiata stradale.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dal centro abitato possono essere installati sul ciglio stradale se dotati di comando automatico di apertura a distanza; diversamente devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private di uso pubblico verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza della viabilità e traffico. In presenza di ostacoli alla visuale è necessario prevedere l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che consentano di garantire la visuale.

ART. 103 – SERVITU' PUBBLICHE. SERVITU' PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque tipo, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

1. tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
2. cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
3. numeri civici;
4. piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
5. mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
6. lapidi commemorative di personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
7. quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile, sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti elencati al precedente comma, non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora detti oggetti vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le specifiche direttive impartite dall'Autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targa del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori deve dare avviso della loro esistenza all'Ufficio comunale competente che prescriverà gli opportuni provvedimenti.

In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuarne il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Circa l'installazione di chioschi, gazebi/dehors, si rimanda a quanto prescritto nel presente Regolamento.

ART. 104 - NUMERAZIONE CIVICA

I numeri civici ed eventuali loro subalterni devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del D.P.R. 223/1989.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile compresa tra due e tre metri, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del proprietario dell'immobile.

In caso di demolizioni di fabbricati o passi che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri

soppressi.

Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di agibilità, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune, tramite il SUE, la richiesta di assegnazione del numero civico ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente. L'apposizione del numero civico è obbligatoria; in caso di violazione del presente comma, fatta salva eventuale diversa sanzione già prevista da norme statali o regionali vigenti, il Comune provvede all'irrogazione di una sanzione non inferiore a cento euro e non superiore a trecento euro.

ART. 105 – RECINZIONI E MURI DI CINTA

Nelle zone non urbanizzate, periferiche o di campagna, sono consentite recinzioni in siepi sempreverdi con piante autoctone, oppure in legno di tipo tradizionale, con pali orizzontali a crociera o simili, fino all'altezza massima di metri 2,40. Sono inoltre ammesse recinzioni con pali di legno e rete metallica non zincata a maglia sciolta, fino a metri 2,40 di altezza. Sono consentite recinzioni in muratura e cemento armato che potranno essere rivestite in pietrame locale a faccia vista, con la possibilità di inserire una ulteriore ringhiera in metallo verniciato nei colori di terra ancorché zincato all'origine, fino ad un'altezza massima complessiva di metri 2,40. In aderenza alle recinzioni è sempre consentita l'installazione di siepi sempreverdi con piante autoctone e sistemi di protezione antintrusione.

Nelle zone urbanizzate sono ammesse recinzioni in muratura di mattoni o in pietra locale a faccia vista o in muratura intonacata e cemento a faccia vista, fino ad un'altezza massima di metri 2,00. Il tipo di muratura deve essere conforme al contesto storico e ambientale della zona in cui l'intervento deve essere realizzato.

In tutte le zone sono ammessi i cancelli in metallo verniciato ancorché zincato all'origine, in legno o legno e metallo, fino ad un'altezza massima di metri 2,40.

I muri di cinta, come le recinzioni, hanno la funzione di marcare la linea di confine tra diverse proprietà o di separazione tra spazi con diversa funzione.

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 106 -TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Aree verdi

Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza prevalente di vegetazione e di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. 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.

Nell'organizzazione delle aree verdi è necessario:

- garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;
- valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali;
- garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi;
- garantire l'accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione estesi nel tempo;
- facilitare la manutenzione e la gestione economica delle risorse.

I progetti delle aree a verde devono specificare le caratteristiche di ogni componente dell'area stessa in conformità a quanto specificato nei commi seguenti; il tutto in relazione all'entità dell'intervento prospettato.

Il progetto deve essere costituito da:

- relazione illustrativa, che specifica le scelte compiute;
- planimetria dello stato di fatto del lotto e delle aree adiacenti con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie;
- planimetria di progetto del lotto con eventuali nuovi corpi di strutture edilizie, sempreché consentite dalle norme di attuazione del PUC, e delle aree adiacenti, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazioni degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, dei nuovi impianti e degli eventuali abbattimenti;
- planimetria di comparativa tra stato di fatto e progetto;
- piante, prospetti e sezioni di eventuali nuovi corpi di strutture edilizie.

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre:

- incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate;
- studiare la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo;
- prevedere l'uso di essenze autoctone o naturalizzate;
- garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura;
- prevedere una rete di percorsi interni raccordata con quelli esterni all'area verde al fine di collegare le aree pubbliche o di uso pubblico presenti nell'intorno (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni, ecc);
- localizzare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere i parcheggi pubblici e/o le fermate del trasporto pubblico;
- considerare la compatibilità dei movimenti di pedoni e ciclisti con lo svolgimento delle attività sportive e della sosta;
- prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e i mezzi di manutenzione e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi;

- articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta, al gioco o alle pratiche sportive; quelli con specifica funzione ecologica o ad uso esclusivo degli animali;
- minimizzare l'erosione della superficie permeabile dell'area;
- prevedere l'illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;
- garantire il comfort tramite la fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.

E' ammessa la realizzazione, all'interno delle aree verdi di proprietà pubblica o di uso pubblico aventi superficie complessiva non inferiore a 1.000 mq, di piccoli edifici per attività di presidio e di servizio compatibili, strettamente necessarie alla fruizione e alla manutenzione dello spazio aperto. Tali manufatti devono avere superficie massima di mq 8,00; in ogni punto interno devono avere altezza inferiore o uguale a m 2,40; devono essere localizzati ad una distanza minima di m 5,00 dal confine di proprietà; devono essere semplicemente rimovibili.

Orti urbani

Anche al fine di valorizzare gli spazi incolti sottraendoli al degrado, le aree libere del centro urbano, sia pubbliche che private, possono essere utilizzate per la coltivazione di ortaggi e frutta.

Il Comune, al fine di dare la possibilità a famiglie, pensionati, scuole e associazioni di coltivare ortaggi e frutta e nel contempo dar vita a piccoli orti urbani, procede all'individuazione delle aree di sua proprietà da poter destinare a orti sociali.

Le aree individuate vengono suddivise in stalli di superficie non superiore a 250 mq e consegnate agli assegnatari richiedenti risultanti aggiudicatari in graduatoria, previa stipula di apposita convenzione disciplinante l'affitto dell'area. A tale affitto corrisponde un canone annuo stabilito dal Comune con apposito regolamento che disciplini anche le modalità di assegnazione.

L'amministrazione fornisce ogni stallo di un punto acqua per l'irrigazione.

L'assegnatario deve utilizzare fertilizzanti e antiparassitari naturali e deve effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti.

Gli stalli possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività didattiche, di progetti di formazione e di lavoro per disoccupati e di progetti a sostegno della riabilitazione psicofisica. Non è consentita la permanenza negli orti nelle ore notturne, né tenere animali da compagnia o da allevamento e accendere fuochi o braci.

Sulle aree assegnate non possono essere svolte attività diverse dalla coltivazione biologica.

Percorsi e sentieri in territorio rurale:

Al fine di recuperare e valorizzare la rete dei sentieri, può essere ricostruita, a cura dell'Amministrazione Comunale, la rete per una percorribilità a piedi, in bicicletta e a cavallo nonché per favorire lo sviluppo di fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende biologiche, etc., .

I sentieri e i percorsi così individuati non possono essere chiusi da nessun tipo di barriera; devono essere mantenuti e curati.

Il Comune può richiedere arretramenti di recinzioni e manufatti, anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati; la manutenzione di quelli esistenti; la riapertura di eventuali passaggi chiusi o l'apertura di nuovi passaggi pedonali di larghezza non inferiore a m 1,50.

Tutela del suolo e del sottosuolo:

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione comunale che può essere concessa, previo pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa conveniente, non contrastante col decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico. Per il transito di

ingresso negli stabili o di uscita dagli stessi deve essere richiesta al Comune la costruzione di apposito passo carrabile.

Il Comune, previa stipula di apposita convenzione, può consentire l'occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico per costruzioni o strutture, quando esse conferiscano decoro al fabbricato e quando lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

Il Comune può anche consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici o con canalizzazioni idriche elettriche e simili. Il concessionario, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo reso difficile o pericoloso il pubblico transito.

Le aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, dati e telefonia, fognature, etc.) devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'ubicazione delle reti. La planimetria delle reti nel sottosuolo deve essere aggiornata a seguito dell'ultimazione dei lavori e consegnata all'Ufficio Tecnico Comunale, che provvede alla conservazione della medesima e all'aggiornamento delle specifiche banche dati comunali. Qualsiasi modifica ed aggiornamento deve essere notificato all'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora nell'esecuzione di scavi di qualsiasi genere si producessero danni a impianti a rete dislocati in modo difforme da quanto riportato nelle planimetrie di cui al comma precedente, gli oneri di riparazione restano a totale carico dell'ente proprietario della rete danneggiata.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 107 -INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Approvvigionamento idrico

La dotazione idrica per uso potabile ed igienico costituisce requisito fondamentale ai fini dell'abitabilità e agibilità degli edifici destinati all'abitazione, al soggiorno ed al lavoro delle persone.

Nelle zone servite da pubblico acquedotto è obbligatorio l'allacciamento allo stesso.

Le reti di distribuzione idrica interna agli edifici devono essere dotate, nel punto di allacciamento alla rete pubblica, di sistemi o dispositivi atti ad impedire il ritorno di acqua nella rete pubblica stessa.

Qualora l'abitazione risulti servita sia dall'acquedotto che da altra fonte autonoma di approvvigionamento (di seguito denominata fonte autonoma) devono esistere due reti idriche completamente distinte e facilmente individuabili.

Ove non sia possibile l'approvvigionamento idrico da pubblico acquedotto può essere ammesso l'approvvigionamento da fonte autonoma a condizione che la realizzazione degli impianti di attingimento avvenga nell'osservanza delle disposizioni stabilite dalla vigente normativa di settore. A tale scopo, nella domanda di Permesso di costruire deve essere dichiarata la modalità di approvvigionamento idrico del fabbricato e nelle planimetrie deve essere indicata l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue.

Nella relazione tecnica devono essere riportate le seguenti indicazioni:

- caratteristiche tecnico-costruttive di massima dell'impianto;
- tipologia impiantistica delle opere elettromeccaniche;
- dati relativi alla portata che si intende utilizzare.

L'escavazione di pozzi a scopo potabile è soggetta alle seguenti disposizioni:

- i pozzi ad uso potabile devono essere del tipo tubolare e devono attingere ad un'unica falda protetta e sufficientemente profonda;
- le tubazioni devono essere costruite a perfetta regola d'arte al fine di evitare la penetrazione di inquinanti;
- la perforazione e le operazioni successive devono essere realizzate in modo da evitare il rischio di infiltrazioni di acqua superficiale fra tubo e terreno e di comunicazione tra falde diverse. A tale scopo l'intercapedine rimasta tra la colonna di perforazione e la camicia del pozzo deve essere riempita con ghiaietto fino alla prima falda e da qui alla superficie deve essere tamponata e cementata onde evitare infiltrazioni;
- la testata deve essere adeguatamente sigillata con regolari flangiate onde evitare la penetrazione di qualunque materiale inquinante;
- i pozzi devono essere muniti di sistemi automatici di attingimento dell'acqua;
- i pozzi devono essere muniti di sistemi di misurazione dell'acqua prelevata;
- le suddette fonti di approvvigionamento devono distare almeno m 15,00 da fosse settiche, condutture di fognatura, cumuli di letame, discariche di rifiuti di qualsiasi tipo o di scarico di acque reflue e da altri potenziali cause di inquinamento delle acque;
- ad ultimazione dei lavori il direttore dei lavori deve rilasciare al committente certificato di regolare esecuzione e di conformità alle norme vigenti, ivi comprese quelle del presente Regolamento.

La captazione di sorgenti a scopo potabile è soggetta alle seguenti disposizioni:

- le sorgenti per il prelievo di acque destinate ad uso potabile e le relative opere di presa devono avere una zona di protezione assoluta di almeno m 200;
- l'opera di captazione deve raggiungere la scaturigine geologica onde prevenire possibili inquinamenti e deve essere realizzata in modo da evitare infiltrazioni di acque superficiali;
- l'apparecchiatura di presa, in calcestruzzo ben lavorato, deve consistere in una camera di captazione e in una o più camere di sedimentazione da cui parta la condotta per la distribuzione;
- tutto il sistema deve essere contenuto all'interno di uno o più manufatti in materiale resistente ed ad elevata impermeabilità, chiuso con porte di sicurezza, ventilato mediante apposite aperture dotate di protezioni tali da impedire l'ingresso di insetti ed altri animali;
- ad ultimazione dei lavori il direttore dei lavori deve rilasciare al committente certificato di regolare esecuzione e di conformità alle norme vigenti ivi comprese quelle del presente Regolamento.

L'utilizzo di fonti autonome di approvvigionamento a scopo potabile è soggetto al nulla-osta dell'ASL rilasciato in base alla risultanza dell'esame ispettivo e all'esito favorevole delle analisi chimiche e batteriologiche.

Per le fonti di nuova utilizzazione destinate all'approvvigionamento di abitazioni, il prelievo per le suddette analisi è eseguito, su richiesta e a carico del proprietario, da parte dell'ASL competente. È vietato l'uso dell'acqua prima dell'esito favorevole di cui al precedente comma. Il richiedente deve allegare alla richiesta di nulla-osta una planimetria con l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue ed una relazione tecnica riportante le indicazioni di cui al precedente comma, ove non già precedentemente fornite, nonché certificato di regolare esecuzione di cui ai precedenti commi.

Il proprietario dell'impianto o il responsabile dell'approvvigionamento idrico, decorsi, dopo l'attivazione della fonte, 12 mesi dal primo controllo analitico, deve richiedere, a proprie spese, all'ASL competente un ulteriore esame chimico e batteriologico dell'acqua.

Il nulla osta dell'ASL competente stabilisce anche la frequenza dei controlli periodici. Detta frequenza è determinata in considerazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e della qualità dell'acqua captata ed erogata. Tutti i controlli sono svolti dal Servizio a richiesta ed a spese degli interessati.

Le fonti di approvvigionamento autonome destinate ad uso potabile esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali gli accertamenti analitici effettuati hanno evidenziato alterazione delle caratteristiche qualitative dell'acqua, possono essere tenute in funzione esclusivamente per usi non potabili, sempre che non costituiscano possibile fonte di degrado delle risorse idriche sotterranee.

Salvo quanto di competenza del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, spetta al Sindaco, su proposta dell'ASL competente o dell'ARPA, disporre mediante propria ordinanza la disattivazione e la chiusura dei pozzi in disuso che presentino situazioni di rischio igienico.

Con la stessa ordinanza sono stabilite le modalità operative di intervento in base alla tipologia del pozzo e della connessione del pozzo con falde artesiane o freatiche.

Le opere ed i lavori per la disattivazione e chiusura dei pozzi di cui al comma precedente sono eseguiti a cura e spese del proprietario nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni impartite nel provvedimento ordinatorio.

Depurazione e smaltimento delle acque:

Nelle zone servite da pubbliche fognature non sono ammessi scarichi di acque reflue provenienti da insediamenti civili, o ad essi assimilabili, aventi recapito diverso dalla rete fognaria comunale. In caso di accertamento di tale situazione, ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, il proprietario dell'edificio è tenuto, entro il termine assegnato con il provvedimento ordinatorio all'esecuzione dei lavori per il recapito delle acque reflue nella rete comunale e per la

bonifica dell'area interessata dal corpo ricevente e al pagamento al Comune della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 1.000 e non superiore ad € 2.500.

Quando sia impossibile sversare i reflui nella pubblica fognatura per gravità, i titolari degli scarichi sono tenuti ad installare impianti meccanici di sollevamento, presentando al Comune idonea documentazione dalla quale si evincano l'ubicazione dell'impianto, le caratteristiche del pozzetto, il tipo e la portata della pompa nonché il dispositivo di emergenza.

Al fine di evitare l'inquinamento, anche temporaneo, del suolo e/o dei corpi idrici superficiali, il Responsabile dell'Ufficio comunale competente può consentire, previa richiesta di autorizzazione corredata da relazione tecnica che documenti la qualità e quantità dello scarico, lo sversamento nella pubblica fognatura, laddove presente, dei reflui provenienti esclusivamente dai servizi igienici e dalle mense degli operai addetti ai cantieri di lavoro.

Quando il proprietario di un fondo non ha la possibilità di effettuare lo scarico delle acque nere e meteoriche nella pubblica fognatura, se non attraverso proprietà altrui, può, a norma di legge, richiedere all'autorità giudiziaria, in caso di mancato accordo, l'istituzione di una servitù di scarico coattivo ai sensi dell'art. 1043 del Codice civile, alle condizioni ivi contenute. Se il fondo servente è dotato di proprie canalizzazioni, il proprietario può impedire la costruzione di nuove condotte sul proprio fondo, consentendo l'immissione del refluo nelle proprie canalizzazioni, purché le stesse siano ritenute idonee allo scopo.

E' vietata l'immissione di sostanze infiammabili, esplosive, radioattive, che sviluppino gas o vapori tossici, che possano provocare depositi e ostruzioni nelle canalizzazioni (immondizie, stracci, letame, paglia o simili, scarti di macellazione, di cucina, di lavorazione della frutta e verdura, rifiuti anche se triturati, etc..) o aderire alle pareti.

E' altresì vietata l'immissione di reflui provenienti da cabine di verniciatura, da cicli di lavatura a secco, da bagni galvanici, da bagni di sviluppo fotografico e radiologico, di oli di frittura provenienti da ristoranti, friggitorie e simili, di oli minerali o combustibili, di reflui contenenti metalli pesanti in genere.

Ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, l'Amministrazione comunale provvede immediatamente alla revoca dell'autorizzazione allo scarico nei confronti degli utenti che violino le disposizioni dei precedenti commi e all'applicazione della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 2.000 e non superiore ad € 5.000.

E' consentito, nelle zone sprovviste di pubblica fognatura e fino alla realizzazione della rete fognaria, scaricare i reflui:

- in vasche di raccolta di tipo Imhoff che permettano una chiarificazione delle acque con secondario deposito dei fanghi. Tali fanghi andranno smaltiti da ditta autorizzata secondo le modalità previste dalla normativa vigente;
- nel suolo, nonché negli strati superficiali di esso, mediante installazione di vasche tipo Imhoff e di apparati di sub-irrigazione previa la prescritta autorizzazione.

In entrambi i casi gli scarichi devono rispettare le vigenti norme in maniera.

I fanghi raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite ditta autorizzata, a cura e spese dell'utente, che dovrà conservare la bolla ed esibirla a richiesta del personale dell'Ente gestore.

Ove, a seguito di analisi di controllo sulla qualità dei liquami in uscita dalle vasche Imhoff, si riscontri il superamento dei valori massimi imposti dal D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., l'Amministrazione comunale provvede alla revoca immediata dell'autorizzazione allo scarico che ha comportato tale superamento e all'applicazione della sanzione amministrativa di una somma non inferiore ad € 1.000 e non superiore ad € 2.500 alla prima infrazione contestata e, in caso di reiterazione dell'infrazione, di una somma pari ad € 3.000.

I titolari degli scarichi provenienti da insediamenti civili nuovi che recapitano in pubbliche fognature o al di fuori di esse, sono tenuti a richiedere l'autorizzazione prima di attivare gli scarichi

medesimi.

La richiesta di autorizzazione presentata dai titolari degli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature deve contenere la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti.

La richiesta di autorizzazione deve essere presentata al SUE contestualmente alla domanda di Permesso di costruire e/o segnalazione certificata di inizio attività.

Per gli scarichi in pubbliche fognature l'autorizzazione è concessa dal Comune contestualmente al permesso di allacciamento alla fognatura.

Per gli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature, il Comune rilascia l'autorizzazione allo scarico contestualmente all'agibilità, previo accertamento o acquisizione di dichiarazione sostitutiva del direttore dei lavori, circa dell'avvenuta installazione dei presidi depurativi conformi a quelli previsti in progetto e assentiti con il titolo abilitativo.

Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati:

L'attività comunale di smaltimento dei rifiuti deve essere svolta nell'osservanza dei seguenti principi fondamentali:

- evitare ogni danno o pericolo per la salute, l'incolumità, il benessere e la sicurezza della collettività e dei singoli;
- rispettare le esigenze igienico-sanitarie ed evitare ogni rischio di inquinamento dell'aria, dell'acqua del suolo pubblico e del sottosuolo, nonché ogni inconveniente derivante dai rumori ed odori;
- salvaguardare la fauna e la flora e prevenire il degrado dell'ambiente e del paesaggio;
- promuovere, con l'osservanza di criteri di economicità e di efficienza, il riciclaggio dei rifiuti anche a scopo energetico;
- favorire i sistemi per limitare la produzione dei rifiuti.

Il Regolamento comunale per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani disciplina le modalità di attuazione del servizio; individua i soggetti e i locali assoggettabili a tassazione; classifica le superfici tassabili; stabilisce le tariffe per particolari condizioni d'uso con le eventuali agevolazioni e riduzioni.

Distribuzione dell'energia elettrica:

L'area urbana e le frazioni sono serviti da rete di distribuzione dell'energia elettrica attraverso cabine secondarie di media tensione, nelle quali appositi trasformatori riducono la tensione al valore finale di consegna all'utente.

La "consegna di energia elettrica" avviene dalle cabine secondarie fino al contatore dell'utente mediante cavi isolati e, nel caso di località rurali, linee aeree su palo. La distribuzione dell'energia elettrica prosegue all'interno degli edifici attraverso gli impianti elettrici privati degli utenti finali per alimentare i vari carichi.

Eventuali investimenti infrastrutturali dell'Ente gestore della rete di distribuzione dell'energia elettrica dovranno mirare ai benefici sistemici connessi allo sviluppo di progetti infrastrutturali in termini di qualità e sicurezza del servizio e di integrazione delle fonti rinnovabili.

Gli interventi sulle infrastrutture di distribuzione sono finalizzati al rafforzamento della qualità del servizio e assecondano il processo di innovazione favorendo l'integrazione delle unità di generazione alimentate da fonti rinnovabili connesse alla rete di distribuzione.

Le iniziative dell'Ente gestore della distribuzione dell'energia elettrica riguardanti le reti di Bassa Tensione (BT) devono fondarsi su variazioni lente della tensione misurabili attraverso i contatori elettronici installati presso i punti di consegna. Allo scopo vanno favoriti gli interventi per la progressiva riduzione della percentuale di punti di consegna con tensione di alimentazione non

conforme alla norma CEI EN 50160, predisponendo per tali punti di consegna piani pluriennali di monitoraggio e ripristino del valore efficace della tensione di alimentazione.

Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dal codice di rete emanato dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas.

Tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte, cioè nel rispetto delle norme vigenti del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), risultando questo responsabile dell'adeguamento della legge italiana alle normative europee sugli impianti elettrici.

Le progettazioni, le prestazioni e la sicurezza degli impianti elettrici in ambito residenziale devono rispettare le indicazioni dettate dalla normativa CEI vigente, i cui canoni di sicurezza in atto risultano contenuti nella normativa CEI 64-8 e smi.

Per la realizzazione di un impianto elettrico a perfetta regola d'arte vanno osservati i seguenti principi fondamentali:

- il progetto deve essere redatto da tecnico professionista abilitato, sulla base della planimetria dell'edificio, tenendo conto della logistica di mobili, elettrodomestici e apparecchiature elettroniche;
- l'installazione dell'impianto elettrico deve essere effettuata da professionisti del settore in possesso dei requisiti previsti dalla legge e iscritti all'Albo regionale installatori impianti elettrici ovvero riconosciuti da UNAE o ANIE;
- l'impianto elettrico a norma deve essere dotato di dispositivi salvavita e di protezione diretta dei suoi componenti (cavi elettrici, quadri elettrici, contatori ecc). Apposite barriere devono impedire il contatto fisico con le componenti elettriche e devono essere adeguate all'ambiente in cui sono installate (umido, polveroso, molto frequentato ecc);
- i cavi conduttori dell'impianto elettrico devono essere sistemati in modo sicuro nelle apposite canaline o sotto traccia;
- prese e interruttori dell'impianto elettrico devono essere fissati al muro e coperti con apposite placche;
- curare costantemente la manutenzione dell'impianto; sostituire per tempo le componenti non più funzionanti in modo da conservare inalterato il grado di efficienza e di sicurezza dell'impianto elettrico.

Distribuzione del gas:

L'area urbana e le frazioni sono servite da rete di distribuzione del gas, realizzata e gestita da ente diverso dal Comune, a seguito di specifica convenzione.

Fatti salvi eventuali diverse disposizioni legislative, i patti e le condizioni stabiliti dalla predetta convenzione che ne preveda o disciplini già l'assenso, la realizzazione di nuovi collettori per l'ampliamento o la modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente gestore all'Ufficio Tecnico Comunale competente. A ultimazione lavori l'Ente gestore deve produrre nuova planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.

Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dal relativo codice di rete dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas nonché da eventuali normative contenute nella convenzione stipulata.

Ricarica dei veicoli elettrici:

In attuazione del D.Lgs 48/2020 recante "Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica", viene modificato l'art. 4 del D.Lgs 192/2005 che dispone l'obbligo di previsione di punti di ricarica e di infrastrutture di canalizzazione negli edifici, costituente norma cogente cui va informata la progettazione dei nuovi

edifici.

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

Sono considerate, in via generale, fonti rinnovabili di tipo energetico gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli artt. 5 e 6 del D. Lgs 28/2011 e smi, tra i quali:

1. l'irraggiamento solare per la produzione di energia termica ed elettrica;
2. il vento, quale fonte di energia elettrica e dinamica;
3. le biomasse, quali combustibili, in appositi impianti per generazione termica e cogenerazione di calore ed elettricità;
4. le precipitazioni, utilizzabili tramite il dislivello di acque, quale fonte idroelettrica. Sono consentiti, previa comunicazione anche telematica all'Amministrazione comunale dell'inizio lavori da parte dell'interessato, gli impianti di cui alla lett. a) (solare termico e fotovoltaico) del precedente comma, da installare in edifici o in aree non soggette a vincoli che lo impediscano. L'installazione dei medesimi impianti nell'ambito di aree vincolate è subordinata all'acquisizione dell'atto di assenso dell'ente di vigilanza sul vincolo.

Sono consentiti, previa comunicazione anche telematica all'Amministrazione comunale, dell'inizio lavori da parte dell'interessato, gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli artt. 5 e 6 del D. Lgs 28/2011 e smi, e in particolare quelli di cui alle lett. b), c) e d) del comma 2, da realizzare al di fuori delle zone territoriali omogenee A di cui al D.M. 1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del D. Lgs 42/2004.

Negli immobili e nelle aree ricadenti in parchi, riserve naturali o in aree protette, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, i suddetti impianti possono essere realizzati solo a seguito della Valutazione di incidenza e delle procedure di verifica di assoggettabilità a Valutazione di impatto ambientale di cui al D. Lgs 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Il contributo di costruzione non è dovuto per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia; alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, dei valori storico-artistici e ambientali.

Telecomunicazioni:

Ai sensi del comma 1, punto e.4), dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione costituisce intervento di nuova costruzione.

Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dall'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente.

I ripetitori per le telecomunicazioni non sono ammessi nel centro abitato.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 108 - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi:

Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le relative aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde mediante essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente.

Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposito sistema per il deflusso delle acque piovane.

Nelle nuove costruzioni, negli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con i materiali prescritti nei precedenti titoli, con cura dei dettagli tale da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante. Gli edifici, gli aggetti degli edifici e qualunque altro elemento applicato sulle facciate degli stessi, non devono costituire pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Per gli edifici e le relative aree di pertinenza che non presentino condizioni di decoro o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Responsabile dell'Ufficio competente può imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie entro un determinato termine riconosciuto congruo per provvedere. In caso di inadempienza, provvede il Comune, nel rispetto delle procedure vigenti, addebitando al proprietario le spese risultanti da computo metrico estimativo maggiorate del 10 % (dieci per cento) a titolo di sanzione amministrativa.

Il Sindaco ha facoltà di imporre, con propria ordinanza in attuazione del presente Regolamento, al proprietario dell'immobile che presenti carenze di manutenzione che ledono il decoro urbano, l'esecuzione delle opere necessarie (rifacimento o manutenzione di intonaci, rivestimenti, coperture, aggetti, infissi, recinzioni, pavimentazioni, giardini ed aree verdi) all'eliminazione delle carenze accertate. In caso di inadempienza alle disposizioni dell'ordinanza sindacale, il Responsabile dell'Ufficio competente attiva la procedura d'Ufficio di cui al precedente comma. Le disposizioni che precedono si applicano anche agli edifici e alle aree libere extraurbane.

Nei casi di accertato pericolo per l'incolumità pubblica, il Sindaco emette apposita ordinanza di necessità e urgente ai sensi della normativa vigente. In caso di inadempienza l'ordinanza è eseguita di ufficio a spese del proprietario, con l'applicazione della maggiorazione dianzi indicata.

E' vietato sistemare nelle pareti esterne tubi di scarico delle acque piovane, di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, le quali devono essere poste sotto traccia, ad eccezione dei casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico e adeguatamente rivestite nello stesso materiale di finitura della facciata, ovvero mediante tubazioni in cotto, in rame e/o in lattoneria.

I cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non siano opportunamente rivestiti secondo modalità e con materiali concordati con l'Ufficio comunale competente, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

E' prescritta la posa sottotraccia delle nuove linee elettriche o/e telefoniche e delle condutture idriche sia pubbliche che private.

Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti entro un congruo termine fissato dal responsabile dell'Ufficio comunale competente; trascorso il tempo stabilito, lo stesso responsabile dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

Nella rimozione degli abusi, il responsabile dell'Ufficio comunale competente, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

Sono vietate tutte le opere o iscrizioni che possano nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

Sulle facciate o altre parti dei fabbricati visibili dal suolo pubblico è vietato stendere ed esporre panni, collocare oggetti sulle finestre e sulle terrazze o comunque in vista.

E' vietato eseguire scritte o disegni sugli edifici pubblici o privati, sulle loro pertinenze, porte, muri, manufatti o infrastrutture. L'Amministrazione comunale provvede alla copertura in via d'urgenza delle scritte o disegni abusivi a contenuto politico o comunque blasfemi o contrari alla pubblica decenza.

E' applicabile a carico dei responsabili inadempienti al ripristino delle parti deturpate, in aggiunta alle spese occorse, la maggiorazione percentuale per sanzione amministrativa dianzi indicata.

Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio:

Sono prescritti la conservazione e il ripristino di tutti gli elementi in ferro battuto, ghisa o altro metallo delle facciate, che costituiscano elementi significativi dell'immagine degli edifici. Conseguentemente, è vietato rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, portastendardi etc., per i quali di norma è obbligatoria la sola manutenzione. E' invece prescritta, nei casi di documentato degrado, la sostituzione di detti elementi con altri degli stessi materiali, forme e colori.

E' obbligatoria la tutela di tutti gli edifici che presentano interesse per le particolari tecniche costruttive storicizzate, come i sistemi voltati (a vela, a crociera, a padiglione, a botte) di sostegno orizzontale o verticale.

Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali:

Negli edifici e sui muri prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a cm.10 fino all'altezza di m 2,40 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita dai balconi;
- porte, gelosie, persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi ed a m 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammessi nel rispetto dei seguenti requisiti:

- l'intradosso del balcone, la cui proiezione a terra sia contenuta nella larghezza del marciapiede, deve risultare in ogni suo punto collocato ad un'altezza non inferiore a m 3,50 dal marciapiede;
- l'intradosso del balcone, la cui proiezione a terra invade la carreggiata, deve risultare in ogni suo punto collocato ad un'altezza non inferiore a m 4,50 dal piano stradale.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici ad altezza non inferiore a m 4,50 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti. Essi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00.

I parapetti, i davanzali e le ringhiere di affaccio devono rispettare i seguenti requisiti:

- altezza non inferiore a m 1,00 dal piano del pavimento;
- nella parte interna non devono presentare sporgenze situate ad un'altezza dal pavimento tale da

favorire l'appoggio del piede e lo scavalco da parte dei bambini;

- l'ampiezza massima dei vuoti deve risultare tale da impedire il passaggio di una sfera del diametro di cm 10;

- la resistenza alla spinta orizzontale applicata alla quota del bordo superiore, deve risultare non inferiore a quella prevista dal D.M. 14.1.2008 per le diverse categorie di edifici;

Piano del colore:

Il Comune si dota di un Piano del colore. Nelle more della sua adozione si applica la disciplina del presente articolo.

All'esterno del centro abitato, tutti i prospetti intonacati degli edifici compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture e le canne fumarie intonacate devono essere tinteggiati con colori tenui.

La tinteggiatura degli edifici ricadenti nel centro abitato deve essere eseguita di norma con tecniche tradizionali. I colori da impiegarsi devono essere costituiti da terre naturali, le cui tinte sono scelte in riferimento alle tracce di coloritura reperibili sulle facciate, valutando nel contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

In presenza di più unità immobiliari costituenti un'unica entità edilizia dal punto di vista architettonico e statico, la tinteggiatura deve essere estesa all'intera unità edilizia.

Nei casi di cui al precedente comma la scelta dei toni di colore è condizionata dalla porzione o corpo di edificio eventualmente già attintato con colori tenui.

In tutte le opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, prima di eseguire tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, devono essere proposti campioni sul posto onde consentire agli organi di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle eventuali indicazioni contenute nel Permesso di costruire o in atti di assenso di altri enti. I campioni approvati devono rimanere sul posto fino all'ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Responsabile del SUE può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti e, in caso di inadempienza, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Coperture degli edifici:

Le coperture e i volumi tecnici sporgenti dalle stesse devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

Le coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche da recapitare nella rete comunale.

Per tutti gli edifici del centro abitato, il rifacimento del manto di copertura del tetto deve riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione locale.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti con l'eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili.

Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è obbligatorio utilizzare per quanto possibile materiale di recupero; la sostituzione di nuove tegole a quelle non recuperabili deve avvenire preferibilmente in posizione sottoposta a quelle originarie.

Illuminazione pubblica:

La rete ed i punti della pubblica illuminazione sono compresi tra le opere di urbanizzazione primaria.

Gli impianti di illuminazione negli spazi pubblici, lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate devono essere realizzati sulla base di una specifica progettazione illuminotecnica che persegua la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico.

Il piano di azione per l'energia sostenibile punta al risparmio di spesa e di emissione di CO₂ e prevede sugli impianti di pubblica illuminazione esistenti l'attuazione di interventi di messa a

norma e di efficientamento del parco lampade e la sostituzione con LED di quelle a vapori di mercurio e vapori di sodio.

Antenne:

Le antenne televisive, in numero non superiore ad uno per ogni unità immobiliare, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza dal filo di gronda pari almeno alla loro altezza emergente dal tetto e possibilmente sulla falda interna della copertura. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi prospiciente la viabilità pubblica, a meno di quelli di copertura.

Nelle nuove costruzioni e nelle riqualificazioni di edifici con più di una unità immobiliare, o nei quali comunque possano essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera dell'antenna televisiva centralizzata per ricezioni di tipo terrestre e di un solo supporto di parabole per ricezioni satellitari per vano scala.

Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne paraboliche in vista non sono consentite sulle facciate principali prospicienti spazi pubblici. Possono essere consentite antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta esclusivamente se prospicienti parti interne.

Per tutte le nuove installazioni, le parabole per ricezioni satellitari devono avere dimensioni ridotte, colore neutro e devono essere prive di scritte o logotipi.

È comunque da privilegiare la sistemazione di ogni tipo di antenna sulla falda del tetto opposta alla facciata principale.

È vietata la calata dei fili delle antenne lungo la facciata. I cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni (sottotraccia), oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi opportunamente rivestiti secondo modalità ed utilizzando materiali idonei al fine di consentire un'idonea soluzione architettonica.

Il Sindaco ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva e la conseguente eliminazione delle singole antenne.

Condizionatori d'aria ed apparecchiature tecnologiche:

L'installazione di condizionatori d'aria o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica, ad esclusione delle apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.), deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Sono pertanto escluse le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica sulle pareti esterne degli edifici, all'esterno di balconi o di terrazzi non di copertura, quando gli stessi siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie.

Quando non sia possibile collocare i condizionatori o le apparecchiature tecnologiche sul lato opposto a quello della pubblica via, devono essere adottate tutte le soluzioni tecniche più adeguate al rispetto dei principi di salvaguardia già richiamati.

I condizionatori d'aria devono essere tinteggiati con colore uguale a quello della facciata e la loro dimensione dev'essere il più possibile ridotta; non devono produrre stillicidio dell'acqua di condensa: allo scopo le canalette di raccolta vanno raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria; non devono procurare immissioni di rumore, odori o aria calda superiori alla normale tolleranza.

Nelle nuove costruzioni o nella riqualificazione degli edifici, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere installati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, opportunamente occultate da uno sportello a filo della facciata, di materiale, colore e forma in armonia con la medesima e con la

minor alterazione possibile, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande autorizzative.

Serramenti esterni degli edifici:

Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura sia prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso i serramenti vengono posti, ove possibile, in posizione arretrata rispetto allo spazio pubblico.

I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiedi o a m 4,50 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

Le porte e i serramenti esistenti che non rispondano ai requisiti di cui ai precedenti due commi sono mantenuti nella situazione di fatto. In caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implichino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe:

L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie etc., è subordinata, in tutto il territorio, alla procedura di cui al successivo comma.

Gli interessati devono presentare al Comune domanda di autorizzazione allegando un disegno raffigurante l'elemento con la relativa scritta da esporre, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, di ogni particolare costruttivo.

E' vietata ogni opera di iscrizione che possa nuocere al decoro dell'ambiente, turbare l'estetica, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini. In ogni caso l'installazione deve essere effettuata in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm 20,00. E' consentito installare insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50,00 e comunque non superiore a m 1,20 e ad altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegna è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazione o modifica di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la rimozione dell'elemento o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione a loro carico e sotto la loro responsabilità.

Nei casi di inadempienza, il Comune può ordinare la rimozione d'ufficio a spese dei interessati. Quando non siano di impedimento al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Comune può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che ritiene opportune, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiedi.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, come i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altro elemento di carattere ornamentale e che abbia forma o interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza competente.

Le tende aggettanti sono proibite su strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso

l'interno. Le tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, devono essere realizzate con forme, dimensioni, colore e decorazione omogenea.

Cartelloni pubblicitari

Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi per l'installazione di insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, da installare nell'ambito delle fasce di rispetto dai nastri stradali sono normate dal Codice della Strada, dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché dal Piano generale Impianti pubblicitari e relativo regolamento di attuazione.

Vasche irrigue

Sull'intero territorio comunale le vasche irrigue e cisterne in genere, esistenti o di nuova costruzione devono essere sempre coperte, possibilmente interrate; le stesse, agli effetti dell'edificazione, sono comunque da considerarsi volumi tecnici. Se interrate o seminterrate, possono essere addossate al confine; se in elevazione, devono rispettare le norme del Codice Civile.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 109 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, esclusa la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, sono eseguiti nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1 del medesimo articolo e considerati attività di edilizia libera.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di eliminazione delle barriere architettoniche, il soggetto di cui al comma 3 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 è tenuto a presentare al SUE la segnalazione certificata di agibilità.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 77 del D.P.R. 380/2001, i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche di cui al comma 2 del medesimo art. 77.

Le opere di cui all'art. 78 del D.P.R. 380/2001, ai sensi del comma 1 dell'art. 79 del medesimo D.P.R., possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente Regolamento, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del Codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Gli edifici privati di nuova costruzione o interessati da interventi di ristrutturazione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata, gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di nuova costruzione, nonché gli spazi esterni di pertinenza di detti edifici, devono essere assoggettati alle disposizioni del D.M. 236/1989.

Per gli interventi di Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, si rimanda a quanto prescritto dall'art. 82 del D.P.R. 380/2001 e smi.

ART. 110 - SERRE BIOCLIMATICHE

Le serre bioclimatiche sono strutture che sfruttano in modo passivo e attivo l'energia solare o la funzione di spazio intermedio per ridurre i consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

La serra in grado di accumulare energia e di apportare calore all'edificio attiguo attraverso le radiazioni solari, costituisce una serra bioclimatica. Il calore accumulato in modo naturale all'interno della serra può essere trasferito con sistemi di ventilazione a opportuni dispositivi di raccolta e ridistribuito verso gli altri ambienti abitati. Il conseguente risparmio energetico può essere ulteriormente ottimizzato mediante pannelli fotovoltaici che permettono la trasformazione delle radiazioni solari in energia elettrica.

Per garantire il massimo sfruttamento della luce solare, il primo criterio da seguire nella progettazione di una serra bioclimatica è quello dell'orientamento più favorevole, preferibilmente compreso nell'arco sudest-sudovest. Il secondo criterio è quello dell'impiego di serramenti con telai a taglio termico e doppi vetri in grado di evitare dispersioni durante il periodo invernale. Le pareti di fondo e i pavimenti devono risultare idonei a trattenere il calore, studiando a questo proposito anche il tipo di separazione tra la serra e l'edificio, che deve ridurre le perdite invernali e la trasmissione di calore in eccesso prodotto nella stagione estiva. Per evitare i fenomeni di surriscaldamento e la formazione di umidità vanno garantite un'adeguata circolazione d'aria, naturale o meccanizzata, e la scelta degli opportuni sistemi di schermatura e di oscuramento.

Al fine di assicurare una corretta ventilazione, generando una circolazione ascendente, vanno inserite aperture nella parte più vicina al pavimento della serra e nella parte alta della copertura, da cui uscirà l'aria calda. Ai fini dell'oscuramento vanno impiegati vetri riflettenti, che assicurano la

protezione dal sole, con elevate prestazioni termoisolanti e buona luminosità. In alternativa, possono essere utilizzati frangisole verticali oppure veneziane posizionate sul lato interno o integrate nel pannello vetrato.

Se le serre così progettate si integrano nell'organismo edilizio assicurando un risparmio energetico sono considerate volumi tecnici, e quindi non computabili ai fini volumetrici.

ART. 111 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazione degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 28/2011 e s.m.i, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'Allegato 3 al decreto medesimo.

ART. 112 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

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

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

In tale sistema di deflusso, è assolutamente vietato recapitare le acque meteoriche nella rete delle acque nere.

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi derivanti da tecniche tradizionali devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro conservativo. Nei casi di dimostrata impossibilità, è ammessa la loro ricostruzione secondo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda devono essere realizzati preferenzialmente in lamiera di rame o alluminio tinto in color rame in relazione al contesto cromatico dell'intero edificio.

Di norma le pluviali devono essere posizionate seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, evitando, ove possibile, che siano posizionate al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali; non devono comunque occludere alla vista particolari architettonici e decorativi. Le pluviali devono rispettare l'integrità degli aggetti delle cornici orizzontali mediante sagomatura ad andamento curvilineo.

ART. 113 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

Fatta salva eventuale diversa disposizione legislativa vigente in materia igienico-sanitaria, negli edifici è consentita la realizzazione di:

- cavedi, non coperti in sommità, da utilizzare esclusivamente per la ventilazione di bagni, servizi igienici, ripostigli di superficie non superiore a mq 5,00 e per il passaggio delle canalizzazioni interne, purché la superficie non sia inferiore a mq 0,70. Tali cavedi devono essere percorribili per tutta la loro altezza ed avere aerazione naturale;

- pozzi luce, non coperti in sommità, le cui dimensioni non siano inferiori a m 1,50 e la superficie minima non sia inferiore a 1/20 della somma delle superfici delle pareti circostanti, dai quali possono ricevere aerazione ed illuminazione solo servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi. Detti pozzi luce possono essere coperti garantendo però l'aerazione e l'illuminazione

anzidette nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti;

- chiostrine, non coperte in sommità, le cui dimensioni non siano inferiori a m 3,00 e la superficie minima non sia inferiore a 1/10 della somma delle superfici delle pareti circostanti, dalle quali possono ricevere aerazione ed illuminazione solo vani di abitazione, servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi. Dette chiostrine possono essere coperte garantendo però l'aerazione e l'illuminazione anzidette nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.

ART. 114 - INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

Gli edifici, indipendentemente dalla quota di pavimento rispetto al terreno di sedime, devono avere la struttura del piano di calpestio realizzata mediante solaio distanziato dal terreno stesso da intercapedine aerata o il piano di calpestio poggianti su vespaio aerato dello spessore minimo di m 0,40.

Tutti gli edifici di nuova costruzione esterni al centro urbano devono essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza compresa tra m 0,90 e m 1,50.

Nei piani interrati o seminterrati, all'esterno dei muri perimetrali, possono realizzarsi intercapedini coperte, aerate o drenanti, fino a m 0,20 al di sotto del piano di calpestio e per una larghezza utile non superiore m 0,80.

ART.115 - MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Gli edifici e le loro componenti strutturali devono essere realizzati in conformità al livello di sicurezza previsto dalle specifiche norme tecniche di cui all'art. 83 del DPR 380/2001 e alle Norme tecniche approvate con D.M. 17.01.2018 e smi, che prescrivono i criteri generali di sicurezza e le modalità progettuali per l'adeguamento agli stessi, definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti, nonché i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, verifica di sicurezza, esecuzione e collaudo degli edifici medesimi.

I materiali da impiegare per la realizzazione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici devono possedere proprietà meccaniche, fisiche e chimiche tali da garantire la loro conservazione nell'ambiente in cui sono posti in opera.

Il progetto deve prevedere, in relazione alla scelta dei materiali, soluzioni inerenti a:

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

Per ridurre i costi energetici e per adeguare l'edificio alle condizioni climatiche del luogo, i materiali prescelti devono essere presenti nella zona di costruzione. Vanno adottate, a seguito di attenta comparazione e considerando l'uso dell'edificio, il grado di flessibilità richiesto nella disposizione degli spazi interni e l'entità dei consumi in funzione degli impianti da installare, le tecniche locali ovvero quelle che garantiscano prestazioni analoghe a quelle tradizionali ovvero la realizzazione di strutture tradizionali con materiali innovativi.

ART. 116 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

Si considerano aree di pertinenza quelle aree la cui superficie abbia contribuito totalmente o parzialmente alla realizzazione del volume dell'edificio assentito. Un'area di pertinenza deve considerarsi già asservita quando vi risultino assentiti e realizzati edifici in conformità gli strumenti urbanistici vigenti. Su dette aree vige il vincolo di asservimento fino alla permanenza degli edifici.

Devono considerarsi asservite quelle aree, già nella disponibilità del richiedente alla data di

presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia, comunque interessate da edifici realizzati abusivamente e regolarizzati a seguito dell'istanza medesima, la cui consistenza risulti uguale o ecceda il volume consentito dal vigente PUC.

Per gli edifici esistenti, realizzati in zone ed in epoca in cui non occorre alcun titolo edilizio, l'area di pertinenza da ritenere asservita coincide con quella di proprietà alla data dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia del PUC.

ART. 117 - PISCINE

Le piscine possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché le Norme di attuazione del PUC non ne prescrivano il divieto nell'area interessata. Fatta salva eventuale diversa norma legislativa, le piscine sono assoggettate a Permesso di costruire e la loro realizzazione comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Le piscine ad uso privato possono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore alla massima profondità della piscina e comunque non inferiore a m 2,00.

ART. 118 - ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio le opere di corredo degli edifici, quali le attrezzature sportive di seguito elencate:

- campi da tennis;
- campi da calcetto;
- campi da bocce;

Le opere di cui al precedente comma possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché le Norme di attuazione del P.U.C. non ne prescrivano il divieto nell'area interessata, ed a condizione che non comportino sostanziali trasformazioni plano-altimetriche della giacitura dei terreni e siano correttamente inserite nel paesaggio mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la i caratteri dei luoghi.

Fatta salva eventuale diversa norma legislativa, le opere di cui al comma 1 sono assoggettate a Permesso di costruire e la loro realizzazione comporta la corresponsione del contributo di costruzione.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 119 -VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio:

Il Responsabile dello SUE, con l'ausilio della polizia municipale, esercita, ai sensi del comma 1, art. 27 del D.P.R. 380/2001, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori:

Ai sensi del comma 1, art. 29 del D.P.R. 380/2001, il titolare del permesso di costruire, il committente e l'assuntore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo I del Titolo IV del D.P.R. 380/2001, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle prescrizioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo autorizzativo e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori, qualora abbia ottemperato alle disposizioni di cui al primo periodo del comma 2 dell'art. 29 del medesimo D.P.R., non è ritenuto responsabile. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo autorizzativo, il direttore dei lavori, ai sensi del secondo periodo del medesimo comma 2, deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile dello SUE. In caso contrario, quest'ultimo segnala al Consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengano realizzate le opere non sia esibito il titolo autorizzativo, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione, ai sensi del comma 4 del medesimo art. 27, al Responsabile dello SUE, al competente organo regionale e all'autorità giudiziaria. Il Responsabile dello SUE verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti e, per i casi di cui al comma 2, art. 27 del D.P.R. 380/2001, provvede, ai sensi del comma 2 medesimo, alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30.12.1923, n. 3267 sul vincolo idrogeologico e forestale, o appartenenti ai beni disciplinati dal D. Lgs 42/2004, il Responsabile dello SUE provvede, ai sensi del medesimo 2, alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal comma 2 dell'art. 27 del medesimo DPR, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, di ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il Responsabile dello SUE ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica, il Responsabile dello SUE può procedere al sequestro del cantiere.

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 27 del medesimo D.P.R., il Responsabile dello SUE deve immediatamente informare, ai sensi del comma 1 dell'art. 28 del medesimo D.P.R., la Regione e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Ai sensi del comma 2, art. 31 del D.P.R. 380/2001, il Responsabile dello SUE, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di titolo abilitativo, degli interventi di cui al comma 1 del medesimo art. 31 (in totale difformità dal titolo), ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'art. 12

della L.R. 16/2016 - che recepisce con modifiche l'art. 32 del medesimo D.P.R. -, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 31. Il provvedimento di ingiunzione per la rimozione o la demolizione assegna il termine massimo di novanta giorni.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 31, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto, ai sensi del comma 6 dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, l'opera acquisita è demolita con ordinanza del Responsabile dello SUE, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, si applicano le disposizioni dell'art. 33 del DPR medesimo.

Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari:

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Nei casi di cui al comma 13 dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001, il Responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

La mancata presentazione della documentazione di cui al comma 7 dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 comporta, ai sensi del medesimo comma 7, l'applicazione del provvedimento di cui al comma 5 dell'articolo 37 del D.P.R. medesimo.

La mancata presentazione della Segnalazione certificata di agibilità per gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 comporta, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 24, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro. La medesima sanzione amministrativa pecuniaria va applicata anche agli interventi che hanno comportato ampliamenti.

Il titolare del titolo abilitativo, il committente e l'assuntore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle prescrizioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo stesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Per le opere realizzate previa presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli

articoli 359 e 481 del Codice penale; pertanto, in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 1 dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001, l'amministrazione, ai sensi del comma 3 dell'art. 29 del medesimo D.P.R., dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari. Constatata l'inottemperanza di cui al comma 4 dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, l'autorità competente irroga la sanzione amministrativa pecuniaria di cui al comma 4-bis del medesimo art. 31. I proventi di tali sanzioni, ai sensi del comma 4 ter del medesimo art. 31, spettano al Comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità e l'assuntore dei lavori, ciascuno per la propria competenza, sono responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della L.104/1992, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte dei portatori di handicap. Essi sono puniti con l'ammenda prevista dal comma 7 dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001.

ART. 120 - NORME TRANSITORIE

Aggiornamento del Regolamento Urbanistico Edilizio:

Il presente Regolamento è redatto in conformità alle disposizioni del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché delle altre norme statali e regionali vigenti.

Nei casi di divergenze tra il presente Regolamento e le specifiche norme di legge prevalgono queste ultime.

Sulle norme di legge richiamate nel Regolamento prevalgono, a decorrere dalla loro vigenza, le eventuali successive modifiche, integrazioni e/o abrogazioni che dovessero sopravvenire dalla data di entrata in vigore del Regolamento stesso.

Disposizioni transitorie:

Le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio si applicano:

- ai Permessi di costruire richiesti prima della data di adozione del medesimo Regolamento e non definiti entro tale data;
- alle SCIA di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/01 presentate prima della data di adozione del medesimo Regolamento e non divenute efficaci entro tale data;
- alle CIL e alle CILA di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 presentate prima della data di adozione del medesimo Regolamento e non divenute efficaci entro tale data.

Al fine di quanto previsto dai precedenti punti, le istanze, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni, anche asseverate, si intendono presentate alla data in cui risultino pervenute allo Sportello Unico per l'Edilizia.

Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di adozione del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento indicata nella dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi già assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.

L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di Permesso di costruire e/o di convenzionamento presentate prima della data di avvenuta adozione del presente Regolamento saranno espletati in conformità alle previsioni del Regolamento medesimo.