

PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE

UFFICIO DI PIANO INTERCOMUNALE Comuni associati di Torre Orsaia e Morigerati

Ing. Nicola Radesca
Responsabile Ufficio di Piano e progettista

Geom. Carlo Cobucci
RUP Comune di Torre Orsaia

Geom. Giuseppe Ferrigno
RUP Comune di Morigerati

Prof. Arch. Domenico Nicoletti
Coordinatore redazione e progettazione PUC, analisi e programmazione urbanistiche, supporto al RUP

Prof. Avv. Marcello Giuseppe Feola
Consulenza legale in materia urbanistica, normativa

Ing. Luca Castelluccio
Elaborazioni ambiente GIS e VAS

Dott. Agr. Raffele Grosso e Dott. Agr. Fabio Sorrentino
Studi agronomici e naturalistici, Relazione di Incidenza

Dott. Geol. Davide Padulo
Studi geologici

Ing. Carla Eboli
Piano di Zonizzazione Acustica

Dott.ssa Monica Viscione
Studi archeologici

REVISIONI

Maggio 2022	Rev.01
Gennaio 2021	Proposta definitiva
Ottobre 2017	Approvazione Preliminare - DGC n. 83/2017



**COMUNE DI
TORRE ORSAIA**
Provincia di SALERNO

SINDACO
Pietro Vicino

PROPOSTA DEFINITIVA

ELABORATO

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

RUEC

Nomefile
RUEC_torreorsaia_rev01

INDICE

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL' ATTIVITÀ EDILIZIA	7
Art. 1 Contenuti generali.....	7
Art. 2 Quadro delle definizioni uniformi	7
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	11
TITOLO I Disposizioni organizzative e procedurali	11
CAPO I SUE, SUAP e organismi consultivi.....	11
Sezione 1 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello sportello unico per l'edilizia	11
Art. 3 SUE – Sportello unico per l'Edilizia	11
Sezione 2 La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP).....	12
Art. 4 Funzioni della C.L.P.....	12
Art. 5 Composizione, nomina e funzionamento della C.L.P.....	12
Sezione 3 La commissione comunale di vigilanza per i locali di pubblico spettacolo.....	12
Art. 6 Compiti della Commissione e norme di rinvio	12
Sezione 4 Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale	12
Art. 7 Gestione telematica delle pratiche edilizie.....	12
Art. 8 Presentazione telematica delle pratiche: modalità e specifiche tecniche	13
Sezione 5 Le modalità di coordinamento con il SUAP.....	13
Art. 9 Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP).....	13
CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	14
Sezione 1 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	14
Art. 10 Procedimento di riesame	14
Art. 11 Autotutela	14
Sezione 2 Certificato di destinazione urbanistica	15
Art. 12 Modalità di richiesta e di rilascio, contenuti	15
Sezione 3 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	15
Art. 13 Efficacia temporale dei titoli edilizi abilitativi	15
Art. 14 Proroga del Permesso di Costruire.....	15
Art. 15 Rinnovo del Permesso di Costruire	15
Sezione 4 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	16
Art. 16 Procedure, condizioni e termini.....	16
Sezione 5 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	16
Art. 17 Generalità	16
Art. 18 Varianti al permesso di costruire o alla S.C.I.A. o alla C.I.L.A.	17
Art. 19 Oneri di urbanizzazione.....	17
Art. 20 Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione.....	17
Art. 21 Convenzione-tipo	18
Art. 22 Costo di costruzione e determinazione dell'importo	18
Art. 23 Esonero dal contributo per costo di costruzione	19
Art. 24 Restituzione del contributo.....	19
Art. 25 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo	19
Art. 26 Monetizzazione: criteri, modalità operative, valori parametrici	19
Sezione 6 Pareri preventivi	21
Art. 27 Richiesta di parere preventivo su schema preliminare di progetto ovvero per progetti sottoposti a SCIA o CILA.....	21
Sezione 7 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	22
Art. 28 Poteri eccezionali ed ordinanze	22
Art. 29 Interventi urgenti e poteri eccezionali.....	22
Sezione 8 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	22
Art. 30 Informazione	22
Art. 31 Accesso ai documenti	23
Art. 32 Intervento nel procedimento	23
Sezione 9 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	24
Art. 33 Principi generali e modalità di comunicazione	24
Art. 34 Percorsi di accompagnamento e progettazione partecipata.....	24

Sezione 10	Concorsi di urbanistica e di architettura	24
Art. 35	Finalità e casi di applicazione	24
CAPO III	La trasformazione urbanistica	25
Sezione 1	Piani urbanistici attuativi (PUA)	25
Art. 36	Piani Urbanistici Attuativi - Generalità	25
Art. 37	Contenuto dei PUA	25
Art. 38	Piani di iniziativa pubblica	25
Art. 39	Piani di iniziativa privata	26
Art. 40	Piani Urbanistici Attuativi - Procedimento	26
Art. 41	Piani Urbanistici Attuativi - Avvio del procedimento	26
Art. 42	Piani Urbanistici Attuativi - Assemblee con i proprietari	26
Art. 43	Il progetto del PUA - Perimetrazione della zona non soggetta a trasformazione	27
Art. 44	Il progetto del PUA - Quote edificatorie e oneri di urbanizzazione	27
Art. 45	Il progetto del PUA - Dimensionamento del piano	27
Art. 46	Il progetto del PUA - Requisiti minimi delle aree per attrezzature pubbliche	27
Art. 47	Il progetto del PUA - Suddivisione dei comparti	27
Art. 48	Altri interventi edilizi in AT/rcu	28
Sezione 2	Destinazioni d'uso e categorie di intervento	28
Art. 49	Usi consentiti negli ambiti IS (zona omogenea "A" DM 1444/68)	28
Art. 50	Usi consentiti negli ambiti IR (z.o. B DM 1444/68)	28
Art. 51	Usi consentiti negli ambiti di trasformazione AT	28
Art. 52	Usi consentiti negli ambiti del territorio rurale e aperto	29
Art. 53	Disposizioni comuni per tutti gli ambiti - Riduzione delle Distanze -	29
TITOLO II	Disciplina della esecuzione dei lavori	30
CAPO I	Norme procedurali sulla esecuzione dei lavori	30
Sezione 1	Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza	30
Art. 54	Inizio dei lavori	30
Art. 55	Differimento, sospensioni, sostituzioni, variazioni	30
Sezione 2	Comunicazioni di fine lavori	31
Art. 56	Fine dei lavori	31
Sezione 3	Occupazione di suolo pubblico	31
Art. 57	Occupazione temporanea e permanente di suolo e sottosuolo	31
Sezione 4	Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.	32
Art. 58	Procedure per le operazioni di bonifica	32
Art. 59	Procedure di bonifica in caso di presenza di amianto	32
Art. 60	Rischi derivanti dal possibile rinvenimento di ordigni bellici inesplosi nei cantieri temporanei o mobili	33
CAPO II	Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	34
Sezione 1	Principi generali dell'esecuzione dei lavori	34
Art. 61	Norme generali	34
Sezione 2	Punti fissi di linea e di livello	34
Art. 62	Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici	34
Sezione 3	Condizione del cantiere e recinzioni provvisorie	35
Art. 63	Cantiere edile	35
Art. 64	Recinzioni provvisorie	35
Art. 65	Strutture provvisorie del cantiere di costruzione	36
Art. 66	Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni	36
Sezione 4	Cartelli di cantiere	36
Art. 67	Contenuti essenziali del cartello di cantiere	36
Sezione 5	Criteri da osservare per scavi e demolizioni	36
Art. 68	Scavi	36
Art. 69	Interventi di demolizione	37
Art. 70	Prescrizioni in materia di rumore	37
Sezione 6	Misure di cantiere e eventuali tolleranze	37
Art. 71	Misure di cantiere	37
Art. 72	Tolleranze	38
Sezione 7	Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	38

	Art. 73	Disciplina generale	38
	Art. 74	Misure in materia di tutela della salute e della sicurezza nei cantieri temporanei e mobili.....	38
Sezione 8		Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	39
	Art. 75	Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici	39
	Art. 76	Cautele in caso di rinvenimento di ordigni bellici inesplosi.....	39
Sezione 9		Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	39
	Art. 77	Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico	39
TITOLO III		DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONICOSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	40
CAPO I		Disciplina dell'oggetto edilizio	40
Sezione 1		Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	40
	Art. 78	Principi generali.....	40
	Art. 79	Inserimento dell'edificio nel contesto.....	40
	Art. 80	Conformazione delle costruzioni	40
	Art. 81	Sicurezza dell'edificio e protezione dell'utenza	41
	Art. 82	Riservatezza.....	42
	Art. 83	Smaltimento degli aeriformi	42
	Art. 84	Approvvigionamento idrico.....	42
	Art. 85	Smaltimento delle acque reflue.....	42
	Art. 86	Convogliamento e smaltimento delle acque superficiali	42
	Art. 87	Isolamento dall'umidità.....	43
	Art. 88	Tenuta all'acqua	43
	Art. 89	Controllo dell'illuminamento naturale.....	43
	Art. 90	Controllo della temperatura superficiale e della temperatura operante	44
	Art. 91	Ventilazione.....	44
	Art. 92	Sicurezza contro le cadute e resistenza a urti e sfondamento	44
	Art. 93	Sicurezza degli impianti	45
Sezione 2		Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiale ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.....	45
	Art. 94	Requisiti prestazionali e di sostenibilità ambientale	45
	Art. 95	Requisiti di protezione dall'inquinamento elettromagnetico.....	45
	Art. 96	Requisiti per il controllo dell'inquinamento acustico	45
	Art. 97	Requisiti per il contenimento dei consumi energetici	46
	Art. 98	Requisiti per il controllo dell'apporto energetico solare	47
	Art. 99	Requisiti per la fruibilità e la qualità dello spazio abitato	47
	Art. 100	Requisiti per il risparmio e riuso delle acque.....	48
	Art. 101	Requisiti per la gestione e riciclo di materiali e rifiuti solidi	48
Sezione 3		Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	48
	Art. 102	Edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	48
Sezione 4		Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	48
	Art. 103	Incentivi per la sostenibilità degli interventi edilizi	48
Sezione 5		Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione dal rischio gas radon	49
	Art. 104	Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon	49
Sezione 6		Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	50
	Art. 105	Classificazione dei locali degli edifici	50
	Art. 106	Caratteristiche dei locali, dei servizi e degli alloggi.....	51
	Art. 107	Sottotetti	52
	Art. 108	Soppalchi.....	53
	Art. 109	Piani abitabili seminterrati	53
	Art. 110	Piani interrati	53
	Art. 111	Scale	54
Sezione 7		Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti.....	54
	Art. 112	Linee vita.....	54
Sezione 8		Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco di azzardo lecito e la raccolta della scommessa	55
	Art. 113	Definizione di sala pubblica da gioco	55
	Art. 114	Localizzazioni e requisiti dei locali	55
	Art. 115	Caratteristiche dei giochi ed utilizzo degli apparecchi.....	56

CAPO II	Discipline degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	57
Sezione 1	Strade	57
	Art. 116 Definizione, componenti e norme generali	57
	Art. 117 Obiettivi prestazionali.....	57
Sezione 2	Portici.....	58
	Art. 118 Definizione, norme generali ed obiettivi prestazionali dell'elemento portico.....	58
Sezione 3	Piste ciclabili.....	58
	Art. 119 Definizione, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento pista ciclabile	58
Sezione 4	Aree per parcheggio	59
	Art. 120 Definizione, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento area per parcheggio	59
Sezione 5	Piazze e aree pedonalizzate	60
	Art. 121 Definizioni, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento piazza/area pedonale.....	60
Sezione 6	Passaggi pedonali e marciapiedi.....	60
	Art. 122 Norme generali e obiettivi prestazionali dell'elemento passaggio pedonale/marciapiede	60
Sezione 7	Passi carrai ed uscite per autorimesse	61
	Art. 123 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni	61
Sezione 8	Chioschi e/o dehors.....	62
	Art. 124 Chioschi - definizione, caratteristiche.....	62
Sezione 9	Recinzioni.....	62
	Art. 125 Norme generali dell'elemento recinzione / cancello d'ingresso.....	62
Sezione 10	Numerazione civica.....	63
	Art. 126 Numero civico degli edifici	63
CAPO III	Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	64
Sezione 1	Aree verdi.....	64
	Art. 127 Definizione delle aree verdi, principi e previsioni generali.....	64
	Art. 128 Componenti e caratteristiche delle aree verdi	64
Sezione 2	Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	64
	Art. 129 Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per parchi e giardini di interesse storico e documentale.....	64
Sezione 3	Orti urbani.....	65
	Art. 130 Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per gli orti urbani	65
Sezione 4	Parchi e percorsi in territorio rurale.....	65
	Art. 131 Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per i parchi in territorio rurale	65
Sezione 5	Sentieri.....	66
	Art. 132 Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per i sentieri.....	66
Sezione 6	Tutela del suolo e del sottosuolo	66
	Art. 133 Disposizione di rinvio.....	66
CAPO IV	Infrastrutture e reti tecnologiche.....	67
Sezione 1	Approvvigionamento idrico	67
	Art. 134 Rete e impianti di approvvigionamento idrico.....	67
	Art. 135 Criteri di approvvigionamento e risparmio idrico negli interventi edilizi	67
	Art. 136 Efficienza nell'utilizzo dell'acqua negli edifici ad uso industriale e artigianale	68
Sezione 2	Depurazione e smaltimento delle acque	69
	Art. 137 Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque.....	69
	Art. 138 Rete fognaria: prescrizioni, disciplina degli scarichi ed allacciamenti.....	69
	Art. 139 Realizzazione di reti separate, rete fognaria bianca, sistemi di smaltimento acque meteoriche	69
	Art. 140 Impianti di depurazione.....	70
	Art. 141 Particolari prescrizioni per la realizzazione di nuovi impianti	70
Sezione 3	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	71
	Art. 142 Componenti e prestazioni per il sistema di raccolta RSU	71
Sezione 4	Distribuzione dell'energia elettrica	71
	Art. 143 Componenti e prestazioni per il sistema di distribuzione energia elettrica.....	71
Sezione 5	Distribuzione del gas.....	72
	Art. 144 Componenti e prestazioni per il sistema di distribuzione del gas.....	72
Sezione 6	Ricarica dei veicoli elettrici.....	72

	Art. 145	Prescrizioni ai fini del rilascio dei titoli edilizi abilitanti	72
Sezione 7		Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	72
	Art. 146	Componenti e prestazioni per il sistema, gli impianti e le reti	72
Sezione 8		Telecomunicazioni.....	73
	Art. 147	Componenti e prescrizioni per la rete e gli impianti per le telecomunicazioni.....	73
CAPO V		Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	75
Sezione 1		Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	75
	Art. 148	Principi generali ed elementi di raccordo tra lo spazio pubblico e privato.....	75
	Art. 149	Decoro del paesaggio urbano.....	75
	Art. 150	Sicurezza di fruizione dello spazio pubblico urbano.....	76
	Art. 151	Mantenimento delle caratteristiche del paesaggio rurale	76
	Art. 152	Conservazione e decoro degli edifici	77
	Art. 153	Ulteriori previsioni volte a garantire il decoro e la sicurezza	78
Sezione 2		Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	78
	Art. 154	Prospetti esterni e registri architettonici.....	78
	Art. 155	Servitù pubbliche sui prospetti	79
Sezione 3		Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	79
	Art. 156	Aggetti e sporgenze fisse – parapetti e davanzali.....	79
Sezione 4		Allineamenti.....	80
	Art. 157	Definizione e norme	80
Sezione 5		Piano del colore.....	80
	Art. 158	Definizione, ambito di applicazione contenuti e modalità di approvazione	80
Sezione 6		Coperture degli edifici.....	80
	Art. 159	Tetti a falde.....	80
	Art. 160	Coperture piane	81
Sezione 7		Illuminazione pubblica.....	82
	Art. 161	Norme e prescrizioni	82
Sezione 8		Griglie ed intercapedini.....	82
	Art. 162	Norme per il collocamento delle intercapedini, griglie o simili lungo le vie o piazze pubbliche	82
Sezione 9		Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	83
	Art. 163	Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici.....	83
	Art. 164	Antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva	83
	Art. 165	Impianti di condizionamento e climatizzazione.....	84
	Art. 166	Impianti tecnologici di facciata.....	84
	Art. 167	Sanzioni.....	84
Sezione 10		Serramenti esterni degli edifici.....	84
	Art. 168	Serramenti esterni.....	84
Sezione 11		Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	85
	Art. 169	Norme generali	85
	Art. 170	Vetrine.....	85
	Art. 171	Tende aggettanti	86
	Art. 172	Insegne commerciali.....	86
Sezione 12		Cartelloni pubblicitari	86
	Art. 173	Norme generali.....	86
Sezione 13		Muri di cinta.....	87
	Art. 174	Norme generali	87
Sezione 14		Beni culturali e edifici storici	87
	Art. 175	Edifici di interesse storico-architettonico e documentale.....	87
	Art. 176	Obiettivi e requisiti prestazionali per gli edifici di interesse storico architettonico.....	88
	Art. 177	Obiettivi e requisiti prestazionali per gli edifici di interesse documentale	90
	Art. 178	Obiettivi e requisiti prestazionali per gli edifici di interesse documentale del moderno	91
	Art. 179	Elementi puntuali d’interesse storico e documentale	91
Sezione 15		Cimiteri monumentali e storici.....	92
	Art. 180	Definizione ed aspetti normativi e regolamentari	92
Sezione 16		Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	92
	Art. 181	Requisiti di sicurezza per gli spazi pubblici e di uso pubblico.....	92

CAPO VI	Elementi costruttivi.....	94
Sezione 1	Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	94
	Art. 182 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite.....	94
	Art. 183 Obiettivi ed incentivi	94
Sezione 2	Serre bioclimatiche.....	95
	Art. 184 Definizione	95
	Art. 185 Misure di incentivazione.....	95
Sezione 3	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	95
	Art. 186 Fonti energetiche rinnovabili.....	95
	Art. 187 Impianti solari termici.....	96
	Art. 188 Impianti solari fotovoltaici.....	96
	Art. 189 Altre fonti di energia rinnovabili	96
Sezione 4	Coperture, canali di gronda e pluviali	97
	Art. 190 Coperture	97
	Art. 191 Aggetti di gronda nei centri storici e negli edifici storici	97
	Art. 192 Canali di gronda e pluviali.....	97
Sezione 5	Strade e passaggi privati e cortili	98
	Art. 193 Spazi scoperti negli edifici.....	98
	Art. 194 Cortili	98
	Art. 195 Strade private.....	98
	Art. 196 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni	98
Sezione 6	Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	99
	Art. 197 Definizioni e norme generali	99
	Art. 198 Cavedi tecnici	100
Sezione 7	Intercapedini e griglie di areazione	100
	Art. 199 Definizioni e norme	100
Sezione 8	Recinzioni	101
	Art. 200 Norma di rinvio	101
Sezione 9	Materiali, tecniche costruttive degli edifici	101
	Art. 201 Indicazioni per gli interventi di nuova costruzione	101
	Art. 202 Indicazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	101
Sezione 10	Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	101
	Art. 203 Giardini e parchi privati.....	101
	Art. 204 Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali.....	102
Sezione 11	Piscine.....	103
	Art. 205 Definizioni e norme	103
Sezione 12	Altre opere di corredo agli edifici.....	103
	Art. 206 Interventi pertinenziali.....	103
TITOLO IV	VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	105
Sezione 1	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	105
	Art. 207 Finalità e compiti.....	105
Sezione 2	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	105
	Art. 208 Verifiche nei cantieri	105
Sezione 3	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	105
	Art. 209 Competenze	105
TITOLO V	NORME TRANSITORIE	106
Sezione 1	Aggiornamento del Regolamento edilizio	106
	Art. 210 Modalità e procedure	106
Sezione 2	Disposizioni transitorie	106
	Art. 211 Efficacia delle previsioni	106
PARTE TERZA	ALLEGATI	107
Allegato 1	Tipologie degli edifici rurali tradizionali del Cilento	108

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1 Contenuti generali

1. La PARTE PRIMA del RUEC richiama la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.
2. In particolare, la presente Prima Parte del RUEC, al fine di evitare inutili duplicazioni di posizioni statali e regionali, richiama la disciplina nazionale e regionale relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto operano direttamente senza la necessità di un atto di recepimento del RUEC:
 - a. le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - b. le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - c. il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d. la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
 - e. i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - f. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - g. ai rispetti (stradale, ferroviario, aero portuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - h. alle servitù militari;
 - i. agli accessi stradali;
 - j. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - k. ai siti contaminati;
 - l. la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
 - m. le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
3. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al comma 2, lettera a), e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, di cui alle restanti lettere del comma 2, sono contenute rispettivamente degli Allegati A e B dell'Intesa, stipulata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 -sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU n.268 del 16.11.2016).
4. I contenuti degli allegati richiamati al precedente comma 3, come recepiti e modificati con deliberazione di Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017, sono riportati nei successivi articoli della presente Parte del RUEC, e saranno specificati e aggiornati entro i termini e con le modalità previste dagli articoli 2 e 3 del medesimo Accordo, senza necessità di ulteriore recepimento da parte del presente RUEC.

Art. 2 Quadro delle definizioni uniformi

1. Si riporta, di seguito, il quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi riportato nell'Allegato B della Delibera della Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017 avente ad oggetto: Recepimento regolamento edilizio tipo (RET) approvato in conferenza unificata il 20 ottobre 2016.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1- Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2- Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3- Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4- Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5- Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso

6- Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio- economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano
7- Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza
8- Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m
9- Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera
10- Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)
11- Indice di copertura	IC	Rapporto fondiaria la superficie coperta e la superficie fondiaria
12- Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio
13- Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie
14- Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre
15 - Superficie accessoria	SA	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 aventi profondità inferiore a m. 1,50 ▪ sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; ▪ le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; ▪ i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; ▪ i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; ▪ spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; ▪ le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$)
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in

		aderenza all'edificio
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio
22- Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edifici e l'estradosso del solaio del piano sottostante
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25- Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26- Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29- Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata
30- Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31- Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32- Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33- Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34- Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.
35- Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36- Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39- Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40- Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41- Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42- Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**TITOLO I Disposizioni organizzative e procedurali****CAPO I SUE, SUAP e organismi consultivi****Sezione 1 La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello sportello unico per l'edilizia****Art. 3 SUE – Sportello unico per l'Edilizia**

1. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, a costituire un ufficio denominato SUE, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire, di denuncia di inizio attività o di segnalazione certificata di inizio attività.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso. A tal fine il SUE fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento amministrativo connesso al titolo abilitativo edilizio e/o all'intervento edilizio; acquisisce, presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definita dal regolamento di cui al D.P.R. n. 160/2010, di cui alla successiva Sezione del presente Capo.
3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dal SUE. Gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche, diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzativi, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati. Essi, inoltre, sono tenuti a trasmettere immediatamente al SUE le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad essi eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
4. Il SUE provvede in particolare:
 - a. alla ricezione delle segnalazioni di inizio attività, delle comunicazioni di inizio lavori asseverate, delle domande per il rilascio dei permessi di costruire, delle segnalazioni certificate per l'agibilità e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
 - b. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d. al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni dei provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e. alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del D.P.R. 380/2001
5. Lo Sportello unico per l'edilizia acquisisce ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Tra tali atti di assenso rientrano in particolare:
 - a. il parere dell'A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001;
 - b. il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - c. le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della Regione Campania, per le costruzioni in zona sismica;
 - d. l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;

- e. l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
 - f. gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42;
 - g. il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
 - h. gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
 - i. il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n 394, in materia di aree naturali protette.
6. Lo Sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità cartacea e/o supporto informatico, fino alla predisposizione del portale specifico destinato ad acquisire la documentazione per via telematica.
7. Il SUE provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Sezione 2 **La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)**

Art. 4 Funzioni della C.L.P.

1. Le funzioni consultive in materia paesaggistico-ambientale, attribuite alla Commissione Edilizia Comunale Integrata dall'Allegato alla legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10 "Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative sub-delegate dalla Regione Campania ai comuni con legge 1 settembre 1981, n. 65 - Tutela dei beni ambientali", sono esercitate dalla "Commissione Locale per il Paesaggio" di cui all'art.148 del decreto legislativo n.42/2004.

Art. 5 Composizione, nomina e funzionamento della C.L.P.

1. La Commissione Locale per il Paesaggio, è incaricata di esprimere i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni in materia di beni ambientali, delegate ai Comuni dalla Regione Campania con le Leggi Regionali n. 54 del 29/05/1980 e n.65 dell'1/09/1981, secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 10 del 23/02/1982, per l'attuazione di quanto disposto dalla Parte Terza del "Codice", nonché dalle vigenti norme recate dagli strumenti di pianificazione territoriale statali, regionali e provinciali, ai fini della tutela paesaggistica.

Sezione 3 **La commissione comunale di vigilanza per i locali di pubblico spettacolo**

Art. 6 Compiti della Commissione e norme di rinvio

1. Si rinvia allo specifico regolamento comunale la definizione della composizione, della durata, e funzionamento della Commissione, nonché la definizione dei metodi operativi e della procedura amministrativa per l'attuazione delle verifiche di competenza.

Sezione 4 **Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale**

Art. 7 Gestione telematica delle pratiche edilizie

1. Lo Sportello unico per l'edilizia (SUE) accetta (in modo non esclusivo fino a quando tale circostanza non è stabilita da disposizioni normative e/o regolamentari sovraordinate) le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica, secondo le modalità specificate all'articolo successivo, e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto le attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazioni, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati allo Sportello unico per le attività produttive (SUAP) esclusivamente in modalità telematica, secondo le modalità specificate all'articolo successivo. Il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano

modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

3. Per le finalità di cui al comma precedente il comune di Torre Orsaia si avvarrà di una specifica piattaforma telematica.

Art. 8 Presentazione telematica delle pratiche: modalità e specifiche tecniche

1. Le modalità e le specifiche tecniche relative alla presentazione telematica delle domanda dirette al SUE saranno oggetto di una successiva revisione del presente regolamento a seguito dell'attivazione della specifica piattaforma telematica.

Sezione 5 **Le modalità di coordinamento con il SUAP**

Art. 9 Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP)

1. Il funzionamento del SUAP è disciplinato dalle norme del vigente Regolamento comunale, che qui si intendono integralmente richiamate.

CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**Sezione 1 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati****Art. 10 Procedimento di riesame**

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

Art. 11 Autotutela

1. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge. La revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti. Se la revoca comporta pregiudizi in danno dei soggetti direttamente interessati, l'amministrazione ha l'obbligo di provvedere al loro indennizzo.
2. Ove la revoca di un atto amministrativo ad efficacia durevole o istantanea incida su rapporti negoziali, l'indennizzo liquidato dall'amministrazione agli interessati è parametrato al solo danno emergente e tiene conto sia dell'eventuale conoscenza o conoscibilità da parte dei contraenti della contrarietà dell'atto amministrativo oggetto di revoca all'interesse pubblico, sia dell'eventuale concorso dei contraenti o di altri soggetti all'erronea valutazione della compatibilità di tale atto con l'interesse pubblico.
3. È annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza. Non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato. Il provvedimento amministrativo non è comunque annullabile per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora l'amministrazione dimostri in giudizio che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.
4. Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi del primo periodo del comma precedente, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a diciotto mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato per silenzio assenso, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge.
5. Il Permesso di Costruire è irrevocabile, ai sensi dell'art.11, co.2, del DPR 380/01 e s.mn.i., ma può essere oggetto di annullamento, qualora adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza.
6. La SCIA o la CILA presentata ed assentita in violazione di legge può essere oggetto di provvedimenti

sospensori ed inibitori assunti in sede di autotutela.

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

Sezione 2**Certificato di destinazione urbanistica**

Art. 12 Modalità di richiesta e di rilascio, contenuti

1. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico, ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.
2. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia.
4. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.
5. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
6. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:
 - a. estratto di mappa catastale aggiornata;
 - b. copia titolo di proprietà o autocertificazione.

Sezione 3**Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

Art. 13 Efficacia temporale dei titoli edilizi abilitativi

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

Art. 14 Proroga del Permesso di Costruire

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

Art. 15 Rinnovo del Permesso di Costruire

1. Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a

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

Sezione 4 **Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

Art. 16 Procedure, condizioni e termini

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

Sezione 5 **Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

Art. 17 Generalità

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

Attività o della Comunicazione di inizio lavori asseverata

8. Alla domanda di Permesso di Costruire, alla Segnalazione certificata di inizio attività e alla Comunicazione di inizio lavori asseverata sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente.

Art. 18 Varianti al permesso di costruire o alla S.C.I.A. o alla C.I.L.A.

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

Art. 19 Oneri di urbanizzazione

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata, previa presentazione di adeguata polizza fideiussoria emessa da istituto abilitato con clausola di svincola a favore del Comune e possibilità di immediata escussione delle somme dovute.
2. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, D. Lgs. n. 50 del 2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo n. 50 del 2016.
3. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, co.4 ed art.19, co.1.
4. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio comunale.
5. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Art. 20 Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione

1. Ai sensi dell'art.17 del D.P.R. 380/01, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del medesimo DPR 380/01 e di cui all'articolo successivo.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a. per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;(l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, d.lgs. n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile);
 - b. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di

manutenzione straordinaria di cui all'art.3 co.1, lett. b ed art.6-bis del DPR 380/01 e s.m.i., il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

Art. 21 Convenzione-tipo

1. L'art.18 del D.P.R.380/01 e s.m.i. stabilisce che ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine, essenzialmente, a:
 - a. indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b. determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c. determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d. durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.
2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16 dello stesso D.P.R.380/01 e s.m.i.
3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.
6. Per le finalità di cui al presente articolo occorre tenere conto che la Regione Campania ha definito la convenzione tipo ai sensi e per le finalità di cui all'art.8 della Legge 10/77, e che la stessa è stata pubblicata sul B.U.R.C. del 12/09/1977.

Art. 22 Costo di costruzione e determinazione dell'importo

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

Art. 23 Esonero dal contributo per costo di costruzione

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

Art. 24 Restituzione del contributo

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

Art. 25 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

1. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione devono essere determinate dalla Regione, ai sensi dell'art.42 del D.P.R.380/01 e s.m.i.
2. In mancanza di legge regionale che determini la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate dal citato art.42 del D.P.R.380/01 e s.m.i., secondo le modalità di cui ai commi successivi.
3. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR380/01 comporta:
 - a. l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - b. l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
 - c. l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
4. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
5. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al terzo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
6. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 3, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del DPR380/01.

Art. 26 Monetizzazione: criteri, modalità operative, valori parametrici

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. È una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari.
2. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.
3. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale, PUC, deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge [D.M. n.1444/68; Allegati alla L.R. n.14/82, normativa specifica di settore].
4. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.
5. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - a. qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
 - b. qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
 - c. in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
 - d. qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc, in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
 - e. qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);

- f. per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.
6. La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.
7. Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:
- a. standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa);
 - b. standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 Regolamento Regione Campania n.5/2011).
8. Il caso di cui alla lett. a) del precedente comma 7 si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni pro forma che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati. Pertanto, tali casistiche possono attuarsi nell'ambito IS (z.o. "A" DM 1444/68), ovvero negli ambiti IRC (z.o. "B" DM 1444/68) di completamento residenziale, in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti ineditati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.
9. Il caso di cui alla lettera b), del precedente comma 7, si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, per le quali è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.
10. La monetizzazione degli standard non è ammissibile negli ambiti di trasformazione, ad eccezione degli ambiti AT/rcu, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.
11. La monetizzazione degli standard è ammessa negli ambiti insediativi esclusivamente nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona [sub-comparti], l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi di altra specifica e funzionale partizione/sottozona.
12. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Responsabile del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.
13. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Responsabile del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.
14. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.
15. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C.
16. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.
17. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Responsabile del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.
18. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato utilizzando, come principio base, i seguenti criteri:
- a. mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa): il corrispettivo è fissato nella misura pari al 40% (quaranta per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;
 - b. mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 60% (sessanta per cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse

caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU.

19. Qualora la mancata cessione sia riferita ad aree per parcheggi la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il 100% (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere, da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.
20. Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù, ecc. Pertanto, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nella stessa zona omogenea. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie sarà richiesta una "somma" ogni volta variabile. In conclusione, al fine della determinazione del prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard dai suoli compresi nel comparto, il RUEC/PUC deve suddividere il territorio comunale in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli all'atto della formazione dello stesso PUC.
21. Nel rispetto delle finalità di cui al comma 2 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.
22. Le aree oggetto di monetizzazione hanno la destinazione urbanistica di "Verde privato" e pertanto non possiedono alcuna potenzialità volumetrica.
23. In tali aree, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PUC e/o del Piano Attuativo, possono essere comunque realizzate edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependances, garages, attrezzature sportive, campetti da gioco, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc.) la cui volumetria derivi da altre aree edificabili.

Sezione 6

Pareri preventivi**Art. 27 Richiesta di parere preventivo su schema preliminare di progetto ovvero per progetti sottoposti a SCIA o CILA**

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

concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati.

Sezione 7 **Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia**

Art. 28 Poteri eccezionali ed ordinanze

1. Il mancato rispetto degli obblighi o disposizioni contenuti nelle presenti norme comporta l'emanazione, ove occorra, di un Ordinanza del Responsabile del Servizio che riveste preminente competenza in materia, per l'eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione, oltre all'applicazione della sanzione pecuniaria di cui al Titolo IV del presente Regolamento.
2. Il Sindaco, quale ufficiale del Governo, adotta, con atto motivato, provvedimenti contingibili e urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana. I provvedimenti di cui al presente comma sono preventivamente comunicati al Prefetto anche ai fini della predisposizione degli strumenti ritenuti necessari alla loro attuazione.
3. I provvedimenti adottati ai sensi del comma 2 concernenti l'incolumità pubblica sono diretti a tutelare l'integrità fisica della popolazione, quelli concernenti la sicurezza urbana sono diretti a prevenire e contrastare l'insorgere di fenomeni criminosi o di illegalità, quali lo spaccio di stupefacenti, lo sfruttamento della prostituzione, la tratta di persone, l'accattonaggio con impiego di minori e disabili, ovvero riguardano fenomeni di abusivismo, quale l'illecita occupazione di spazi pubblici, o di violenza, anche legati all'abuso di alcool o all'uso di sostanze stupefacenti.

Art. 29 Interventi urgenti e poteri eccezionali

1. Le opere soggette a Permesso di Costruire, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.
2. E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività.
3. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso (Amministrazione comunale, per gli aspetti paesaggistici; Soprintendenza, per i beni culturali ed archeologici).

Sezione 8 **Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

Art. 30 Informazione

1. I servizi informativi, forniti prioritariamente per via telematica mediante il sito web del Comune accessibile all'indirizzo <http://www.comune.TorreOrsaia.sa.it/> e mediante la piattaforma telematica, che sarà istituita e riguarderanno:
 - a. l'erogazione di informazioni sulla normativa urbanistico-edilizia e sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei titoli edilizi;
 - b. l'erogazione di informazioni sulle procedure;
 - c. la diffusione della modulistica da utilizzare;
 - d. l'erogazione di informazioni sullo stato dei procedimenti;
 - e. la visione degli atti depositati e il rilascio di copie.
2. I documenti, le informazioni e i dati di cui al comma precedente devono essere pubblicati per almeno cinque anni, in formato di tipo aperto - cioè in un formato che non richiede all'utente l'utilizzo di un software a pagamento - e riutilizzabile, tale quindi da consentire un successivo uso dei dati anche a fini diversi da quello per cui sono stati inseriti.
3. In una apposita sotto-sezione dei siti web di cui al precedente comma 1, sono inseriti tutti i dati relativi ai procedimenti edilizi, inclusi anche i modelli relativi all'attività edilizia (permesso di costruire, Scia, Comunicazione inizio lavori, ecc.). Per ogni tipo di procedimento devono essere pubblicate, tra l'altro: una breve descrizione, con indicazione di tutti i riferimenti normativi utili e il termine di conclusione; l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria, il nome dei responsabili del procedimento e del

provvedimento, nonché quello del soggetto a cui è attribuito, in caso di inerzia, il potere sostitutivo, i relativi recapiti telefonici e casella di posta elettronica istituzionale. Nella stessa sotto-sezione gli interessati dovranno trovare anche: l'elenco degli atti e documenti da allegare all'istanza, gli eventuali costi e la modulistica necessaria, compresi i fac-simile per le autocertificazioni; gli uffici ai quali rivolgersi per informazioni, i relativi indirizzi, orari, modalità di accesso e recapiti telefonici, nonché le caselle di posta elettronica istituzionale alle quali presentare le istanze ed il link di accesso al servizio on line.

4. In una apposita sotto-sezione dei siti web di cui al precedente comma 1, sono inoltre inserite le attività di pianificazione e governo del territorio, con i relativi atti, tra cui i piani territoriali, i piani di coordinamento, i piani paesistici, gli strumenti urbanistici generali e di attuazione, nonché le loro varianti. Per ciascuno di tali atti andranno anche pubblicati gli schemi di provvedimento prima che siano portati all'approvazione; le delibere di adozione o approvazione; i relativi allegati tecnici. La pubblicazione è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti, ferme restando le discipline di dettaglio previste dalla vigente legislazione statale e regionale. L'obbligo di pubblicazione riguarda anche gli strumenti di governo del territorio approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, tenuto conto della durata pluriennale di tali atti e del loro impatto sulla collettività.
5. Nella medesima sotto-sezione di cui al comma precedente, da aggiornarsi in maniera continuativa, è necessario pubblicare la documentazione relativa a ciascun procedimento di presentazione e approvazione delle proposte di trasformazione urbanistica di iniziativa privata o pubblica in variante allo strumento urbanistico generale, comunque denominato, nonché delle proposte di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, che comportino premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione extra oneri o della cessione di aree o volumetrie per finalità di pubblico interesse.
6. Quando si eseguono interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione anche fedele di fabbricati, è altresì fatto obbligo di riportare, nel cartello di cantiere di cui al presente Regolamento, l'immagine del nuovo immobile allo scopo di consentire immediata informazione di quanto verrà realizzato; per il medesimo fine, nel caso di interventi di particolare importanza, nel permesso di costruire può essere prescritto che, durante lo svolgimento dei lavori, venga fornita chiara e aggiornata comunicazione alla cittadinanza, sulle varie fasi di cantiere e sulla loro durata.

Art. 31 Accesso ai documenti

1. L'accesso ai documenti amministrativi, attese le sue rilevanti finalità di pubblico interesse, costituisce principio generale dell'attività amministrativa al fine di favorire la partecipazione e di assicurarne l'imparzialità e la trasparenza.
2. Tutti i documenti amministrativi sono accessibili, ad eccezione di quelli indicati all'articolo 24, commi 1, 2, 3, 5 e 6 della legge 241/90 come s.m.i.
3. Il diritto di accesso è il diritto degli interessati di prendere visione e di estrarre copia di documenti amministrativi. Per "interessati" si intendono tutti i soggetti privati, compresi quelli portatori di interessi pubblici o diffusi, che abbiano un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso.
4. La richiesta di accesso deve essere motivata; il rifiuto, il differimento e la limitazione all'accesso, parimenti, devono essere motivati.
5. La richiesta si intende respinta, quando sono decorsi inutilmente trenta giorni dalla richiesta medesima. Nei confronti del diniego espresso o tacito o del differimento all'accesso, è possibile presentare ricorso al tribunale amministrativo regionale ovvero chiedere il riesame della determinazione negativa al difensore civico competente per ambito territoriale.
6. Le regole di procedura e gli effetti del riesame da parte del difensore civico sono contenuti al comma 4 dell'articolo 25 della legge 241/90.
7. Le regole di procedura per la proposizione del ricorso al tribunale amministrativo regionale, integrative della disciplina processuale ordinaria, sono contenute al comma 5 dell'articolo 25 della legge 241/90.
8. Per tutto quanto non previsto dal presente articolo si rinvia alle previsioni di cui al Capo V della legge 241/90 e s.m.i., al Regolamento approvato con il Decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 2006, n. 184 ed al Regolamento per l'accesso agli atti approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 24.02.2012.

Art. 32 Intervento nel procedimento

1. I soggetti interessati da un procedimento sono:
 - a. i soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti;
 - b. i soggetti che devono intervenire per legge;
 - c. i soggetti, diversi dai diretti destinatari, che possono subire pregiudizio dal provvedimento finale, quando sono individuati o facilmente individuabili e non sussistono ragioni di impedimento.
2. Possono intervenire nel procedimento tutti i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal

provvedimento finale.

3. I soggetti di cui ai commi precedenti hanno diritto:
 - a. di prendere visione degli atti del procedimento, nelle modalità e nei limiti di cui all'articolo precedente;
 - b. di presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

Sezione 9 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

Art. 33 Principi generali e modalità di comunicazione

1. Il presente Regolamento auspica e promuove l'attivazione di percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane. A tal fine si riconosce anzitutto l'importanza di una completa e trasparente informazione e si individuano alcune modalità per l'attivazione di tali percorsi.
2. La redazione di ogni Piano urbanistico attuativo (PUA) o progetto di trasformazione dello spazio pubblico (POC) deve essere accompagnata, ogni qual volta sia possibile ed esigenze di celerità ed urgenze non lo impediscano, da un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali. I costi del progetto sono a carico del soggetto promotore dell'opera.

Art. 34 Percorsi di accompagnamento e progettazione partecipata

1. Per gli interventi soggetti a Programma operativo comunale (POC) e/o Piano urbanistico attuativo (PUA) è consigliata la promozione di percorsi partecipativi di approfondimento e verifica delle indicazioni normative contenute nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), cui gli interventi stessi devono riferirsi. Tali percorsi, che devono essere di volta in volta progettati sulla base del contesto urbano, dei tempi, dei soggetti già attivi sul territorio, vanno intrapresi in una fase utile a portare contributi alla definizione dei piani/programmi stessi.
2. Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico i percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione. L'attivazione di percorsi partecipativi è consigliata in particolare quando gli interventi coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane, scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità, proposte, ecc.
3. Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (fattibilità tecnica ed economica, definitivo, esecutivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

Sezione 10 Concorsi di urbanistica e di architettura

Art. 35 Finalità e casi di applicazione

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

CAPO III La trasformazione urbanistica**Sezione 1 Piani urbanistici attuativi (PUA)****Art. 36 Piani Urbanistici Attuativi - Generalità**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC, relativamente alle parti del territorio comunale identificate quali zone omogenee C - comparto
2. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
 - a. piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
 - b. piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
 - c. piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
 - e. programmi integrati di intervento (PIRU) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
 - f. piani di recupero (Pd R) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - g. programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.
3. Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC.
4. L'approvazione dei PUA non può, pertanto, comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:
 - a. la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano.
 - b. la precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare e/o migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restando la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano diritti edificatori;
 - c. le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
 - d. le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
 - e. la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.
5. L'adozione delle modifiche di cui alla precedente lettera c) è motivata dal Comune, al fine dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.
6. L'Amministrazione Comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

Art. 37 Contenuto dei PUA

1. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal PUC per la relativa area di trasformazione urbanistica; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; ha i contenuti di cui al punto successivo ed è corredato dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche, la relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali" (D.G.R.C n°2436/2003), nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.
2. Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Esso, pertanto, deve indicare:
 - a. la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
 - b. le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
 - c. la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;
 - d. i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari;
 - e. schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.
3. Gli elaborati del PUA, in maniera specifica, sono quelli definiti dalle norme vigenti.

Art. 38 Piani di iniziativa pubblica

1. I PUA sono redatti, di norma e prioritariamente, dal Comune che vi provvede attraverso la previsione degli interventi nei propri documenti di programmazione generale, siano essi gli allegati al bilancio

(annuale e pluriennale) ovvero gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della LR 16/04 (una volta operativi unitamente al PUC).

2. In subordine il Comune può costituire, per l'elaborazione e per l'attuazione dei PUA, anche con la partecipazione della regione e della provincia, società di trasformazione urbana e territoriale, a capitale interamente o prevalentemente pubblico, alle quali possono partecipare anche i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, secondo le disposizioni regionali in materia.
3. Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Art. 39 Piani di iniziativa privata

1. Il PUA può essere proposto anche dai proprietari delle aree comprese nel perimetro di ciascun comparto individuato dal PUC, con oneri a loro carico, nei seguenti casi:
 - a. in mancanza degli atti di programmazione degli interventi, fino all'adozione del Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all'art. 13 della L. 10/77 ed all'art. 6 del DL 9/82 convertito con modificazioni con la L. 94/82, fatte salve le norme e procedure previste da strumenti territoriali sovracomunali, qualora le opere di urbanizzazione primaria, previste negli stessi, siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti;
 - b. ove siano stati previsti nei propri atti di programmazione dal Comune ma esso non vi abbia provveduto nei termini ivi stabiliti.
2. In entrambi i casi di cui al comma precedente è indispensabile che non vi sia necessità di acquisizione di immobili da parte dell'amministrazione comunale a causa dell'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio all'interno del comparto considerato.
3. La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% dell'area soggetta a trasformazione, perimetrata in conformità all'art. 45 successivo.

Art. 40 Piani Urbanistici Attuativi - Procedimento

1. Le fasi del procedimento di elaborazione di un PUA sono schematicamente le seguenti:
 - a. Avvio del procedimento
 - b. Elaborazione proposta di perimetrazione delle zone non soggette a trasformazione
 - c. Elaborazione progetto del piano
 - d. Adozione piano
 - e. Pubblicazione
 - f. Controdeduzioni
 - g. Approvazione piano
2. Negli articoli seguenti si riportano le modalità di attivazione delle fasi del procedimento, in relazione al soggetto proponente il PUA.

Art. 41 Piani Urbanistici Attuativi - Avvio del procedimento

1. L'avvio del procedimento di formazione dei PUA va effettuata ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/90 (in caso di PUA pubblico) e dell'art. 5 della LR 16/04 nei rispettivi testi vigenti, a cura del soggetto proponente.
2. La comunicazione dovrà contenere l'indicazione del procedimento, dell'ufficio titolare e del responsabile del procedimento (in caso di PUA pubblico) e va inoltrata, a tutti gli intestatari, per come risultanti dagli elenchi catastali, degli immobili ricadenti nel comparto individuato dal PUC. Se il numero dei destinatari è superiore a 50, la comunicazione è effettuata mediante pubblico avviso, da affiggere all'albo pretorio e sul sito informatico del comune, nonché su uno o più quotidiani a diffusione locale.
3. La comunicazione indica anche la data dell'assemblea preliminare.

Art. 42 Piani Urbanistici Attuativi - Assemblee con i proprietari

1. Le assemblee sono effettuate dal soggetto proponente al fine di garantire la necessaria e informata partecipazione al procedimento, dei proprietari inclusi nei comparti oggetto d'intervento.
2. Oggetto degli incontri è, quindi, l'illustrazione della disciplina urbanistica alla quale ciascun comparto è assoggettato ai sensi delle vigenti NTA del PUC, della proposta di perimetrazione dell'area non soggetta a trasformazione e di tutte le attività successive, elaborate dal soggetto competente. La proposta di perimetrazione dovrà essere redatta con le modalità e le indicazioni descritte al successivo articolo.
3. Scopo degli incontri è l'adesione alla proposta di perimetrazione e l'acquisizione della manifestazione d'interesse ad effettuare le previste trasformazioni, da parte dei proprietari degli immobili.
4. Nel corso degli incontri, gli interessati potranno avanzare richieste di chiarimenti e proposte di modifica alla perimetrazione proposta, motivandone la necessità, attraverso scritti e memorie formalizzate con l'ausilio di un modulo appositamente predisposto, da ritirare, compilare e depositare nel corso della stessa assemblea.

Art. 43 Il progetto del PUA - Perimetrazione della zona non soggetta a trasformazione

1. Con la perimetrazione delle parti del territorio non soggette a trasformazione, il progettista del PUA individua la superficie disponibile.
2. Tale perimetrazione deve essere effettuata partendo dall'esame dei titoli abilitativi edilizi rilasciati per gli immobili esistenti all'interno dell'comparto, includendo, in ogni caso le aree già edificate ed individuando, di conseguenza, tutte le aree già asservite. Queste ultime, su richiesta espressa dei proprietari, potranno essere opportunamente ridimensionate qualora l'indice di utilizzazione fondiario esistente risulti inferiore a quello di progetto definito dal PUA.
3. Salvo motivi ostativi di interesse pubblico o di salvaguardia del sistema progettuale del PUA, si possono includere nelle parti soggette a trasformazione anche edifici legittimamente esistenti, previa richiesta dei loro proprietari, per accogliere quote edificatorie spettanti ai proprietari di aree non edificate.

Art. 44 Il progetto del PUA - Quote edificatorie e oneri di urbanizzazione

1. Ai proprietari degli immobili compresi all'interno del perimetro delle parti del territorio non soggette a trasformazione, ancorché inclusi nel comparto assoggettato a piano attuativo, non sono assegnate quote edificatorie e gravami derivanti da oneri di urbanizzazione.
2. Sulla superficie destinata alle attrezzature pubbliche non sono realizzabili quote edificatorie comunque generate.
3. La ripartizione delle quote edificatorie e dei gravami per le urbanizzazioni va proposta dal progettista ed è parte integrante degli elaborati del PUA. Essa può essere modificata anche dopo l'adozione del PUA a seguito dell'accoglimento di prescrizioni, osservazioni o emendamenti presentati.
4. Entro trenta giorni dall'approvazione del PUA il Comune determina le quote edificatorie e gli oneri così come risultanti dall'approvazione del PUA, dandone comunicazione ai proprietari.
5. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili all'interno delle parti del territorio soggette a trasformazione.

Art. 45 Il progetto del PUA - Dimensionamento del piano

1. Il dimensionamento del piano va eseguito in conformità agli elementi prescrittivi delle NTA del PUC in relazione alla sola zona soggetta a trasformazione.
2. La volumetria massima esprimibile viene individuata dalla componente operativa del PUC in conformità al dimensionamento dello stesso e come definita nelle NTA.
3. I parcheggi privati per gli usi residenziali devono essere dimensionati nella misura pari a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione.
4. Le aree destinate ad attrezzature pubbliche vanno dimensionate nella quantità non inferiore al 30% della superficie del comparto e vanno cedute gratuitamente al Comune.
5. La volumetria non residenziale va individuata nella quantità indicata nelle schede allegate alla relazione del PUC.
6. Se all'interno del comparto considerato vi sono edifici aventi legittimamente un uso in atto non compatibile con le utilizzazioni previste dalle NTA, se ne può prevedere il mantenimento dell'uso, con o senza delocalizzazione all'interno del PUA, a condizione che non venga in alcun modo incrementata la volumetria.

Art. 46 Il progetto del PUA - Requisiti minimi delle aree per attrezzature pubbliche

1. Le aree pedonali direttamente accessibili e fruibili devono possedere in modo permanente, le suddette caratteristiche di diretta accessibilità e fruibilità senza alcuna limitazione o restrizione. Deve essere assicurata la continuità formale dei materiali, nonché dei canali di scolo, raccolta e smaltimento delle acque piovane. La sistemazione delle aree pedonali deve comprendere anche la realizzazione dell'illuminazione pubblica.
2. Le aree destinate a parcheggio a raso, sia di uso pubblico che pertinenziali vanno distinte da quelle destinate alla rete viaria che si configurerà quale parte integrante della rete viaria comunale.
3. Le piantumazioni da prevedere nelle varie aree funzionali dovranno essere realizzate con caratteristiche funzionali e tecniche tali da assicurare idonea capacità di ombreggiamento, di abbattimento del rumore e da scongiurare emissioni di resine o sostanze imbrattanti. Andranno, inoltre, posizionate in modo da assicurare la necessaria realizzazione di sottoservizi.

Art. 47 Il progetto del PUA - Suddivisione dei comparti

1. Il Comune può decidere, anche su proposta dei privati, la suddivisione di un comparto già individuato dal PUC in più sub-comparti.
2. La suddivisione in sub-comparto dovrà essere eseguita con le modalità seguenti:
 - a. perimetrazione delle parti del territorio non soggette a trasformazione, per come in precedenza descritto;
 - b. suddivisione in sub-comparti delle parti del territorio soggette a trasformazione;

- c. attribuzione, a ciascun sub-comparto individuato, di benefici e gravami, ripartendo la dotazione del comparto originario secondo le modalità perequative stabilite dalla normativa vigente in materia.
- 3. La superficie di ciascun sub-comparto dovrà essere determinata sulla base di valutazioni compensative finalizzate ad assicurare l'equilibrio fra benefici e gravami assegnati al sub-comparto e la realizzazione unitaria delle opere pubbliche.
- 4. I sub-comparti individuati saranno assoggettati singolarmente alle altre disposizioni indicate dalle NTA e dal PUC.
- 5. Il procedimento di elaborazione della suddivisione prevede le fasi seguenti (che seguiranno le indicazioni già stabilite per i PUA agli articoli indicati):
 - a. Avvio del procedimento (art. 41);
 - b. Perimetrazione delle zone non soggette a trasformazione (art. 43);
 - c. Adozione proposta di suddivisione
 - d. Pubblicazione
 - e. Controdeduzioni ed approvazione.

Art. 48 Altri interventi edilizi in AT/rcu

- 1. Negli ambiti di trasformazione AT/rcu è consentita la realizzazione di piccoli interventi edilizi tramite la richiesta di permesso di costruire.
- 2. Gli interventi edilizi, di cui al punto precedente, possono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui alle NTA e alle relative schede.
- 3. Le destinazioni d'uso per le volumetrie sviluppate secondo il punto precedente sono quelle consentite per l'ambito di interesse.
- 4. Gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di permesso di costruire devono contenere, tra l'altro, la chiara indicazione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche che il titolare del permesso si impegna a cedere al Comune a seguito dell'approvazione del PUA di competenza.
- 5. Per i fabbricati esistenti, all'interno degli ambiti AT/rcu, è consentita, previa richiesta del permesso di costruire, la realizzazione di una volumetria in ampliamento non superiore al 20% di quella esistente, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità della zona.

Sezione 2 Destinazioni d'uso e categorie di intervento

Art. 49 Usi consentiti negli ambiti IS (zona omogenea "A" DM 1444/68)

- 1. Negli ambiti IS come individuati nel vigente PUC, sono consentite le destinazioni d'uso individuate alla relativa disciplina delle NTA e riconducibili alle seguenti destinazioni funzionali generalizzate:
 - a. Destinazioni Abitative;
 - b. Destinazioni Terziarie;
 - c. Destinazioni Produttive;
 - d. Destinazioni Turistico Ricettive;
 - e. Infrastrutture e Servizi;
- 2. I piani terreni e seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste per l'ambito in oggetto.
- 3. È sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei fabbricati ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

Art. 50 Usi consentiti negli ambiti IR (z.o. B DM 1444/68)

- 1. Negli ambiti IR come individuati nel vigente PUC, sono consentite le destinazioni d'uso individuate alla relativa disciplina delle NTA e riconducibili alle seguenti destinazioni funzionali generalizzate:
 - a. Destinazioni Abitative;
 - b. Destinazioni Terziarie;
 - c. Destinazioni Produttive;
 - d. Destinazioni Turistico Ricettive;
 - e. Infrastrutture e Servizi;
- 2. I piani terreni e seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste per l'ambito in oggetto.
- 3. È sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei manufatti ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

Art. 51 Usi consentiti negli ambiti di trasformazione AT

- 1. Negli ambiti di trasformazione AT come individuati nella componente operativa vigente del PUC, sono consentite le destinazioni d'uso individuate alla relativa disciplina delle NTA.

Art. 52 Usi consentiti negli ambiti del territorio rurale e aperto

1. Negli ambiti del territorio rurale e aperto come individuati nel vigente PUC, sono consentite le destinazioni d'uso individuate alla relativa disciplina delle NTA.

Art. 53 Disposizioni comuni per tutti gli ambiti - Riduzione delle Distanze –

1. In tutti gli ambiti del PUC, le norme sulle distanze minime dai confini e da altri fabbricati, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per casi specifici, non si applicano per i seguenti manufatti e impianti:
 - a. cabine elettriche;
 - b. impianti tecnologici;
 - c. autorimesse, box interrati e parcheggi pertinenziali;
 - d. manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi;
 - e. strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica;
 - f. manufatti per la gestione dei pubblici servizi;
 - g. vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili;
 - h. manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
 - i. manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - j. volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
 - k. strutture temporanee, tettoie, gazebo e pergolati;
 - l. portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che gravati da servitù permanente di pubblico passaggio;
 - m. manufatti pubblici di arredo urbano;
 - n. manufatti indispensabili ai fini della protezione civile.

TITOLO II Disciplina della esecuzione dei lavori**CAPO I Norme procedurali sulla esecuzione dei lavori**

Sezione 1 **Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza.**

Art. 54 Inizio dei lavori

1. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire o, se precedente, dalla data di ritiro materiale dell'atto; per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, l'inizio effettivo dei lavori, deve avvenire entro un anno dalla data di efficacia della medesima.
2. Prima di dare effettivo inizio ai lavori, il titolare del Permesso di costruire o della Scia deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia, in forma scritta su modelli tipo, predisposti dal medesimo Servizio, la data dell'inizio dei lavori, nonché le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:
 - a. del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori;
 - b. del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, tranne che nei casi in cui sia possibile l'esecuzione dei lavori in proprio ai sensi del comma 5 del presente articolo.
3. Ove necessario, la suddetta comunicazione deve altresì riportare le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:
 - a. del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici;
 - b. del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della progettazione delle strutture;
 - c. del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture;
 - d. del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
 - e. del professionista botanico vegetazionale.
4. Tale comunicazione deve essere sottoscritta, oltreché dal titolare, dai professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
5. È consentita l'esecuzione di lavori in proprio qualora gli stessi siano relativi a singole unità immobiliari e non richiedano l'emissione di certificazioni relative ad impianti, da realizzare o modificare, o l'esecuzione di opere a carattere strutturale, come previamente attestato dal progettista in sede di comunicazione o SCIA.
6. Nel caso di opere avviate in forza di SCIA o CILA, il nominativo del Direttore dei Lavori nonché di ogni altro tecnico che intervenga in fase esecutiva, qualora non già indicati all'atto della presentazione della denuncia o comunicazione, dovrà essere segnalato prima dell'inizio effettivo dei lavori.
7. Alla comunicazione di inizio dei lavori il committente o il Direttore dei Lavori dovrà allegare:
 - a. la documentazione prevista dall'art. 90, comma 9, del D.L.vo n.81 del 9 aprile 2008 e s.m.i. (dichiarazione organico medio annuo, distinto per qualifica, e contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti dell'impresa esecutrice, nonché certificato di regolarità contributiva rilasciato da Enti preposti), atta a comprovare la regolarità contributiva dell'impresa o del lavoratore autonomo che esegue le opere, in ottemperanza agli obblighi prescritti dalle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - b. ai sensi dell'art.5 della L.R. 20/2013, il contratto con l'impresa incaricata di effettuare la raccolta, il trasporto, le operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere, nonché la stima certificata dal progettista delle quantità e della tipologia dei rifiuti che sono prodotti;
 - c. la documentazione prescritta dal permesso di costruire ovvero, nel caso di SCIA o di CILA, la documentazione prescritta dalla normativa di settore in rapporto alla tipologia e all'entità del medesimo.
8. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere in ogni caso allegati, in relazione al tipo di intervento, i pareri, i documenti e i progetti esecutivi non precedentemente allegati alla domanda di Permesso, ed inoltre quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori o nelle autorizzazioni o nulla osta citate/allegate nel Permesso.
9. Il titolo edilizio non esime i soggetti interessati dall'adempire agli obblighi prescritti da norme di Legge e di regolamento; pertanto resta fatta salva la necessità di munirsi, prima dell'effettivo inizio dei lavori, di ogni altra autorizzazione, anche di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori stessi.

Art. 55 Differimento, sospensioni, sostituzioni, variazioni

1. Qualora l'inizio effettivo dei lavori non avvenga entro i termini definiti dal comma 1 del presente articolo, nel caso di permesso di costruire è consentita proroga o il differimento nei casi e secondo le modalità previste dalla Legge e dal presente Regolamento mentre, nel caso di SCIA, deve esserne presentata una nuova.

2. Ogni modifica successiva rispetto ai nominativi eventualmente indicati e di cui ai commi 2 e 3 del precedente articolo deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della SCIA, con le stesse modalità definite dall'articolo precedente, entro il termine di giorni 15 dall'avvenuta variazione.
3. Qualora il Direttore dei Lavori e il Direttore dei Lavori delle strutture vengano meno per rinuncia o altra causa, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, presso il SUE, della nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione lavori, che deve recare firma e timbro del medesimo tecnico per accettazione.
4. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto al comma 2 e 3 del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo, nonché l'applicazione della sanzione prescritta dal presente Regolamento.

Sezione 2 **Comunicazioni di fine lavori**

Art. 56 Fine dei lavori

1. Il titolare di Permesso di costruire, di S.C.I.A. e di C.I.L.A. deve comunicare al competente Ufficio comunale, la data di fine lavori, entro quindici giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi. La comunicazione deve essere vistata dal direttore dei lavori.
2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere, del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza.
3. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo.
4. I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità.
5. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità, quando dovuta. L'eventuale contestazione della Segnalazione Certificata di Agibilità fa venir meno la presunzione di ultimazione delle opere.
6. Nel caso di opere di urbanizzazione realizzate in regime di convenzione o in sostituzione della pubblica amministrazione, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.
7. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il Permesso di Costruire viene archiviato per decadenza.
8. Per opere eseguite con Scia, ultimato l'intervento, nello stesso termine di cui al comma 1, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato Ufficio comunale competente, con il quale si attesta la conformità delle opere al progetto presentato con la Scia. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01.
9. Restano inoltre confermate le previsioni di cui all'art.10 del D.P.R.160/2010 in materia di chiusura e collaudo di lavori relativi ad interventi volti alla localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione di attività produttive e di prestazione di servizi.

Sezione 3 **Occupazione di suolo pubblico**

Art. 57 Occupazione temporanea e permanente di suolo e sottosuolo

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o del sottosuolo pubblico è consentibile previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale quando essa la ritenga compatibile con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.
2. Quando la recinzione del cantiere o l'installazione di ponteggi comportano anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e se necessario individuando idonei percorsi alternativi. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
3. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per infiggere pali di qualunque dimensione, immettere o restaurare condutture o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che indichi le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori, ivi incluso quelli di ripristino.
4. Tutti coloro che abbiano occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito

senza la prescritta autorizzazione devono - entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento - chiedere il rilascio di autorizzazione in sanatoria. Per quanto riguarda grotte, cunicoli etc. preesistenti, il richiedente deve allegare alla domanda gli elaborati tecnici necessari per individuare l'esatta posizione e dimensioni del volume interrato in rapporto alla cavità, le quote relative e le destinazioni d'uso attuali e/o previste.

5. L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui ai precedenti commi è subordinata in ogni caso all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
- a. eseguire a proprie cura e spese le opere di consolidamento e di manutenzione straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici e per evitare infiltrazioni di acque di qualunque tipo, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei tecnici comunali;
 - b. sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi;
 - c. ripristinare senza alcun indugio il piano stradale e le strutture ed attrezzature pubbliche o private eventualmente danneggiate da cedimenti o crolli;
 - d. rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire a causa di eventuali infiltrazioni di acque di qualunque tipo, ovvero in conseguenza del traffico stradale, oppure per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio pubblico soprastante salvo casi di documentata incuria o irregolare esecuzione degli stessi;
 - e. procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta dell'Amministrazione, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità stabilite dall'Amministrazione, che ha facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire d'ufficio le opere recuperandone la spesa.

Sezione 4 **Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.**

Art. 58 Procedure per le operazioni di bonifica

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

Art. 59 Procedure di bonifica in caso di presenza di amianto

1. Fermo restando quanto previsto dalla legge 27 marzo 1992, n. 257, le norme di cui al Capo II del Titolo IX del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 come s.m.i. si applicano a tutte le attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzione, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate.
2. Tutti i soggetti pubblici e privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio, a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia.
3. Prima dell'inizio dei lavori di cui ai commi precedenti, il datore di lavoro presenta una notifica all'organo di vigilanza competente per territorio (ASL). Tale notifica comprende almeno una descrizione sintetica dei seguenti elementi:
 - a. ubicazione del cantiere;
 - b. tipi e quantitativi di amianto manipolati;
 - c. attività e procedimenti applicati;
 - d. numero di lavoratori interessati;
 - e. data di inizio dei lavori e relativa durata;
 - f. misure adottate per limitare l'esposizione dei lavoratori all'amianto.

4. I lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 212 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
5. Il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un piano di lavoro. Il piano prevede le misure necessarie per garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e la protezione dell'ambiente esterno. Il piano, in particolare, prevede e contiene le informazioni di cui al co.4 dell'art. 256 del D. Lgs.81/2008 e s.m.i. Copia del piano di lavoro è inviata all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori. Se entro il periodo di cui al precedente capoverso l'organo di vigilanza non formula motivata richiesta di integrazione o modifica del piano di lavoro e non rilascia prescrizione operativa, il datore di lavoro può eseguire i lavori. L'obbligo del preavviso di trenta giorni prima dell'inizio dei lavori non si applica nei casi di urgenza. In tale ultima ipotesi, oltre alla data di inizio, deve essere fornita dal datore di lavoro indicazione dell'orario di inizio delle attività. L'invio di tale documentazione sostituisce gli adempimenti di cui al precedente comma 3.

Art. 60 Rischi derivanti dal possibile rinvenimento di ordigni bellici inesplosi nei cantieri temporanei o mobili

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

CAPO II Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**Sezione 1 Principi generali dell'esecuzione dei lavori****Art. 61 Norme generali**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere, con la Comunicazione di Inizio Lavori, la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici ed i punti di immissione nella fognatura comunale. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica. Le costruzioni private non devono in ogni caso invadere con le proprie fondazioni il sottosuolo di spazi pubblici salvo formale ed esplicito assenso nel permesso di costruire; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.
3. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:
 - a. Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale ovvero SCIA o CILA e relativi elaborati di progetto;
 - b. copia del progetto con gli estremi del deposito alla regione (Settore Provinciale del Genio Civile), ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate tali tipi di opere;
 - c. attestazione dell'avvenuta denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche effettuata presso la Regione (Settore Provinciale del Genio Civile – sede comunale delegata ai sensi della Delibera di G.R. n. 31/2012), ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzati interventi sulle parti strutturali dell'edificio e che comportino i citati adempimenti;
 - d. giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
 - e. progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico contenimento del consumo di energia negli edifici, con timbro dell'avvenuto deposito;
 - f. progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
 - g. ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Sezione 2 Punti fissi di linea e di livello**Art. 62 Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici**

1. Le operazioni di cui al comma 1 del precedente articolo sono eseguite da personale del Comune o incaricato dallo stesso oppure messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale o di un tecnico all'uopo incaricato dal Comune e alla presenza del direttore dei lavori.
2. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
3. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
4. Le operazioni di cui al comma 3 sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale.
5. Se risultassero in luogo difformità tra le misure richiamate in progetto e quelle effettivamente rilevate sul terreno il permesso sarà subito annullato dall'autorità comunale.
6. Nel caso in cui il termine indicato al comma 1 del precedente articolo sia trascorso inutilmente senza che il Comune abbia provveduto alla visita, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Responsabile del competente ufficio comunale con raccomandata A/R o PEC. In tal caso, le operazioni di cui al comma 1 dell'articolo precedente saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei

- lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.
7. Restano comunque fermi i poteri di vigilanza e controllo del Comune e la possibilità di assumere gli eventuali, necessari, provvedimenti consequenziali.

Sezione 3

Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**Art. 63 Cantiere edile**

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

Art. 64 Recinzioni provvisorie

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori nel rispetto del piano di sicurezza di cui D. Lgs. 81/2008, comunque adottando gli accorgimenti tecnici eventualmente prescritti dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

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

Art. 65 Strutture provvisionali del cantiere di costruzione

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

Art. 66 Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione dicostruzioni

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

Sezione 4 Cartelli di cantiere

Art. 67 Contenuti essenziali del cartello di cantiere

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

Sezione 5 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Art. 68 Scavi

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

all'autorità comunale.

Art. 69 Interventi di demolizione

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

Art. 70 Prescrizioni in materia di rumore

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

Sezione 6 Misure di cantiere e eventuali tolleranze

Art. 71 Misure di cantiere

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

Art. 72 Tolleranze

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

Sezione 7 Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Art. 73 Disciplina generale

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

Art. 74 Misure in materia di tutela della salute e della sicurezza nei cantieri temporanei e mobili

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

- h. costruzioni edilizie;
- i. demolizioni.

Sezione 8 **Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

Art. 75 Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici

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

Art. 76 Cautele in caso di rinvenimento di ordigni bellici inesplosi

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

Sezione 9 **Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

Art. 77 Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

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

TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**CAPO I Disciplina dell'oggetto edilizio****Sezione 1 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici****Art. 78 Principi generali**

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

Art. 79 Inserimento dell'edificio nel contesto

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

Art. 80 Conformazione delle costruzioni

1. L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:
 - a. dalla disciplina degli strumenti urbanistici vigenti;
 - b. dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
 - c. dal rapporto tra i fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.
2. La distanza della nuova costruzione dal confine con proprietà di terzi non deve essere inferiore ai 5 m salvo ove diversamente specificato dalle NTA.

3. La distanza della nuova costruzione dal confine con spazio pubblico deve corrispondere a quella indicata nel piano urbanistico in ottemperanza alla legislazione e ai regolamenti vigenti in materia.
4. L'altezza delle nuove costruzioni e di eventuali soprastrutture in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire condizioni compatibili dal punto di vista della tutela dall'inquinamento acustico.
5. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a 1/4.
6. L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto planivolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva.
7. Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.
8. È ammessa in tutti gli ambiti del PUC l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:
 - a. nuove costruzioni conformi a convenzioni, nulla osta anche fra privati, che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni delle presenti norme;
 - b. nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché risulti, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
 - c. nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
 - d. nuove costruzioni a uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a una altezza di m 5, sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal piano urbanistico;
 - e. autorimesse private, limitatamente a una altezza di 2,5 m, per una estensione non superiore a 1/4 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi;
 - f. recinzioni;
 - g. cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.
9. Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
10. I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale. È pure ammessa, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi etc. con caratteristiche di volumi tecnici tali da non consentire la permanenza di persone.
11. Salvo diverse specifiche indicazioni del vigente piano urbanistico, la superficie occupata dalle nuove costruzioni e/o da pavimentazioni impermeabili non deve, di norma, essere superiore al 60% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia mai inferiore al 40% del lotto stesso.
12. Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti o chiusi è ammesso per una profondità di non più di m 1,50. È consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico né determinare situazioni di pericolo.

Art. 81 Sicurezza dell'edificio e protezione dell'utenza

1. Ai fini della resistenza meccanica e della stabilità dell'edificio occorre che l'opera edilizia fornisca adeguate e durabili garanzie di sicurezza in rapporto alle azioni cui potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi si rinvia alla norma sovraordinata.
2. Ai fini della sicurezza in caso di incendio, occorre che le opere edilizie siano progettate e realizzate in modo da:
 - a. garantire per un determinato tempo la capacità portante dell'organismo edilizio e dei suoi componenti;
 - b. limitare all'interno dell'organismo edilizio la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo;
 - c. limitare la propagazione del fuoco agli organismi edilizi vicini;
 - d. garantire agli occupanti l'edificio modi di fuga e di soccorso efficaci e tempestivi;
 - e. tenere in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.
3. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi si rinvia alla norma sovraordinata.
4. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, occorre che l'organismo edilizio, i suoi componenti, gli impianti, gli elementi di finitura e gli arredi fissi siano realizzati con materiali che non producano emissioni interne di gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali sia in condizioni critiche; occorre inoltre che essi conservino nel tempo tale caratteristica. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi si rinvia alla norma sovraordinata.

5. Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno m 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a 1,10 m.
6. Le finestre a tutta altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a 1,00 m.
7. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
8. Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a 1,50 m dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

Art. 82 Riservatezza

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

Art. 83 Smaltimento degli aeriformi

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

Art. 84 Approvvigionamento idrico

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

Art. 85 Smaltimento delle acque reflue

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

Art. 86 Convogliamento e smaltimento delle acque superficiali

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, dai cortili e dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici (che non siano soggetti al dilavamento di sostanze idro-inquinanti) devono essere convogliate nella fognatura

- comunale per acque bianche o in altro recettore idoneo secondo le norme vigenti in tale materia.
2. È ammesso il recapito delle acque meteoriche sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico. È ammesso pure il loro recapito in acque superficiali. Nei casi di cui innanzi, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di 500 mq, si dovrà provvedere mediante appositi separatori a convogliare le acque di prima pioggia nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti, onde consentire il recapito sul suolo e sottosuolo e nelle acque superficiali esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo.
 3. Tutti gli scarichi, sia quelli di cui al presente articolo che quelli di acque reflue di cui all'articolo precedente, e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm 40 x 40. Tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
 4. Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti, nonché le eventuali vasche di trattamento, devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta. I pezzi di assemblaggio e giunzione devono avere le stesse caratteristiche. Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile; di regola devono essere interrare. Le vasche non possono di regola essere ubicate in ambienti confinati.

Art. 87 Isolamento dall'umidità

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

Art. 88 Tenuta all'acqua

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

Art. 89 Controllo dell'illuminamento naturale

1. Al fine del mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e di garantirne il benessere ottico-

visivo occorre utilizzare al meglio l'apporto di luce naturale nell'edificio. L'illuminazione artificiale deve integrarsi a quella naturale contemperando le esigenze di benessere visivo con quelle di risparmio energetico.

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

Art. 90 Controllo della temperatura superficiale e della temperatura operante

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

Art. 91 Ventilazione

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

Art. 92 Sicurezza contro le cadute e resistenza a urti e sfondamento

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

Art. 93 Sicurezza degli impianti

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

Sezione 2 **Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiale ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo**

Art. 94 Requisiti prestazionali e di sostenibilità ambientale

1. I requisiti prestazionali e di sostenibilità ambientale introdotti dal presente Regolamento nei successivi articoli della presente Sezione sono volti alla maggior riduzione possibile dell'impatto ambientale, conseguente ai nuovi insediamenti o alla trasformazione degli esistenti. Essi hanno la finalità di far partecipare anche gli interventi sui fabbricati (nuovi ed esistenti) ai più generali obiettivi di qualità ambientale della città e del territorio.
2. Per maggiori specificazioni ed approfondimenti si rinvia alle disposizioni normative vigenti in materia.

Art. 95 Requisiti di protezione dall'inquinamento elettromagnetico

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

Art. 96 Requisiti per il controllo dell'inquinamento acustico

1. Il controllo dei requisiti acustici degli ambienti edilizi concorre al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al benessere uditivo. A tal fine occorre che l'edificio sia concepito e costruito in modo che il livello di rumore esterno e interno, al quale siano sottoposti gli occupanti e le persone in sua prossimità, non nuoccia alla loro salute e consenta soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro.
2. In tutti gli interventi occorre assicurare il conseguimento delle seguenti prestazioni:
 - a. minimizzare l'esposizione alle sorgenti di rumore presenti, compatibilmente con il contesto e i vincoli esistenti;
 - b. garantire un'adeguata resistenza degli elementi di tamponamento e chiusura esterni (pareti perimetrali, basamenti e coperture, infissi esterni) e delle partizioni interne (solai, pareti tra unità

- immobiliari, pareti di vani tecnici e relativi serramenti) al passaggio dei rumori aerei e impattivi;
- c. controllare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore si origina.
3. Negli interventi di nuova costruzione e nei cambi d'uso di interi edifici verso usi abitativi, ovvero anche di singole unità immobiliari che prevedano l'inserimento di usi acusticamente sensibili riconducibili alla prima classe acustica, occorre:
- a. verificare, in corrispondenza dei fronti dell'edificio, la presenza di un clima acustico idoneo all'insediamento degli usi di progetto;
- b. considerare il possibile utilizzo di specifiche soluzioni architettoniche che limitino l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali, ad esempio: disposizione delle zone dell'unità immobiliare destinate al riposo nelle parti di edificio meno esposte;
- c. articolazione delle volumetrie dell'edificio, in modo da realizzare efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore;
- d. utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni e impiego di materiali fonoassorbenti sui relativi intradossi.
4. Negli interventi che comportino l'insediamento di usi fonti potenziali di inquinamento acustico (sia come sorgenti puntuali, sia come traffico veicolare indotto), occorre garantire il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione acustica relativi alla zona di appartenenza nei confronti degli ambienti abitativi potenzialmente impattati dall'intervento.
5. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, del relativo campo di applicazione, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata ed alle ulteriori vigenti disposizioni comunali di settore.

Art. 97 Requisiti per il contenimento dei consumi energetici

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

Art. 98 Requisiti per il controllo dell'apporto energetico solare

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

Art. 99 Requisiti per la fruibilità e la qualità dello spazio abitato

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

Art. 100 Requisiti per il risparmio e riuso delle acque

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

Art. 101 Requisiti per la gestione e riciclo di materiali e rifiuti solidi

1. Al fine di limitare la produzione di rifiuti urbani e ridurre l'uso di materie prime occorre incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti e garantire la presenza di idonei spazi negli edifici.
2. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per gli usi abitativi, occorre prevedere, per ogni unità immobiliare, uno spazio, interno o esterno all'alloggio, idoneamente dimensionato (in rapporto alla produzione procapite di rifiuti e al numero di abitanti) per ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici. Tale spazio deve essere adeguatamente accessibile, pulibile, igienizzabile e, rispetto alla possibile produzione e diffusione di odori sgradevoli, isolabile.
3. Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi e delle relative modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

Sezione 3 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

Art. 102 Edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. Al fine di perseguire obiettivi quali la pianificazione integrata delle risorse, il contenimento dei consumi energetici e delle emissioni, e l'ottimale inserimento del manufatto edilizio e delle sue nuove destinazioni nel contesto circostante, nella realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che comportino mutamenti di destinazione d'uso di aree urbane, di complessi edilizi, di edifici o di loro parti, con passaggio di categoria funzionale tra quelle ammesse dal PUC per lo specifico ambito territoriale, il rispetto rigoroso degli obiettivi prestazionali di cui alla Sezione 2 del presente Capo e degli indirizzi previsti dalla vigente disciplina in materia assume valore prescrittivo.

Sezione 4 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

Art. 103 Incentivi per la sostenibilità degli interventi edilizi

1. Le Sezioni 1, 2 e 3 del presente Capo, fissano livelli prestazionali migliorativi rispetto alle vigenti disposizioni sovraordinate o, comunque, rispetto alla ordinaria prassi costruttiva, finalizzate a garantire una maggiore sostenibilità edilizia delle costruzioni.

A tal fine le previsioni della presente Sezione sono volte a favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali e urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati, promuovendo l'adeguamento delle condizioni di sicurezza degli edifici, in particolare sotto il profilo sismico, nonché il miglioramento delle loro prestazioni energetiche e della loro fruibilità, in particolare da parte delle fasce deboli di popolazione.

A tale scopo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che applichino integralmente i requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici di cui alla Sezione 1 e 2 del Presente capo, e assicurino, per l'intero edificio oggetto di intervento, anche mediante demolizione e ricostruzione ove consentite, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento da fonti rinnovabili in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori per legge, il rapporto di copertura, l'indice di edificabilità fondiaria e la superficie utile massimi previsti

dal PUC e/o esistenti sono incrementati come segue:

incremento copertura consumi con fonti rinnovabili rispetto ai valori minimi obbligatori	incremento: rapporto di copertura; indice di edificabilità; superfici utile	Incremento ampliamento una tantum ammesso
> 30%	+ 5%	+ 10%

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

	incremento: rapporto di copertura; indice di edificabilità; superficie utile	incremento ampliamento una tantum ammesso
miglioramento sismico con raggiungimento di un coefficiente di sicurezza non inferiore al 60% di quello previsto per le nuove costruzioni	+ 5%	+ 20%
totale adeguamento sismico dell'edificio con raggiungimento di un coefficiente di sicurezza non inferiore a quello previsto per le nuove costruzioni, anche mediante demolizione e ricostruzione ove consentite	+10%	+50%

3. Gli incentivi per l'adeguamento sismico e per il miglioramento energetico di cui ai commi precedenti sono cumulabili; restano fermi gli altri indici e parametri, nonché i vincoli e prescrizioni previsti dagli strumenti urbanistici e di pianificazione sovraordinati vigenti, in particolare laddove siano esclusi aumenti di superficie coperta, di volume e di superficie utile.
4. L'applicazione degli incentivi di cui ai commi precedenti è condizionata altresì:
- all'eliminazione delle barriere architettoniche secondo le norme vigenti;
 - al rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri.
5. Nella verifica della soglia dimensionale è da considerare esclusivamente l'edificio oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione, sono pertanto esclusi dal computo eventuali ulteriori edifici esistenti sul lotto. Tutti gli interventi di ampliamento che usufruiscono dell'incentivo saranno oggetto di controllo ante operam (in sede di esame del progetto), nel corso dei lavori e alla loro conclusione. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in variazione essenziale dal titolo abilitativo edilizio.
6. L'ampliamento non è realizzabile per edifici di interesse storico-architettonico; per quanto riguarda gli edifici di interesse documentale l'intervento è ammesso qualora sia dimostrato compatibile con i caratteri di pregio che il progetto intende tutelare, preferibilmente sulle facciate non prospicienti la pubblica via. Gli ampliamenti non sono altresì consentiti negli ambiti storici.
7. Nel caso di interventi di nuova costruzione o regolamentati specificatamente dal PUC, sarà il PUC stesso o il PUA da esso previsto a definire quali livelli prestazionali migliorativi siano da raggiungere con gli interventi, con riferimento agli obiettivi prestazionali degli aggregati e degli edifici.

Sezione 5 **Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione dal rischio gas radon**

Art. 104 Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon

- Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione, negli interventi di sostituzione edilizia e negli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione di interi fabbricati esistenti dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
- Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente riferiti all'intero edificio destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza, l'esposizione

della popolazione al gas radon. I principali accorgimenti in fase di progettazione riguardano l'isolamento dal terreno, la possibilità di areare il vespaio o le cantine, la sigillatura delle vie di accesso del gas all'interno, rendendo impermeabili i solai, e l'isolamento di fessure e condutture. Anche la scelta dei materiali da costruzione a basso contenuto di radionuclidi naturali riduce i livelli di concentrazione, anche se i materiali non bastano da soli a determinare livelli molto elevati.

3. Nel caso si voglia adottare la tecnica del vespaio o delle intercapedini è sufficiente prevedere la realizzazione di una buona ventilazione naturale per tutta la superficie di contatto suolo - edificio. Il numero delle bocchette di aerazione deve essere sufficiente a consentire un buon ricambio di aria (orientativamente una bocchetta ogni 2 metri lineari) ed è consigliabile il riempimento del vespaio con ghiaia. In aggiunta deve essere steso un foglio di materiale impermeabile al radon (già ne esistono in commercio) sempre su tutta la superficie di contatto suolo-edificio. In tal modo la costruzione rimane predisposta per una facile installazione di un ventilatore nel caso la concentrazione risultasse elevata.
4. Quando non si adotta il vespaio si devono predisporre, al di sotto della prima gettata, uno o più pozzetti di raccolta, a seconda della superficie dell'edificio (circa uno ogni 100 mq), collegati tra loro e collegati con l'esterno dell'edificio. In alternativa si può stendere, sempre sotto la prima gettata, uno strato di ghiaia di circa 5-10 cm e un foglio di materiale impermeabile al radon con delle condotte di ventilazione collegate con l'esterno dell'edificio. Anche in questo caso, se si riscontrassero elevate concentrazioni potrà essere utilizzato un ventilatore per l'aspirazione del radon dai pozzetti.
5. Per ridurre la concentrazione di radon in un edificio esistente - quando non è previsto un intervento complessivo di ristrutturazione - è possibile adottare tecniche di mitigazione, che consistono in semplici accorgimenti o interventi finalizzati a ridurre l'ingresso del radon nell'edificio e/o ad aumentare il ricambio dell'aria interna attraverso l'immissione di aria esterna. Si riportano di seguito alcune metodologie generali per la riduzione del radon negli ambienti di vita:
 - a. Depressurizzazione del suolo. E' la tecnica maggiormente consigliata nel caso di concentrazione molto elevata derivante dal suolo. Si tratta di realizzare sotto la superficie dell'edificio un pozzetto per la raccolta del gas radon, che viene collegato a un piccolo ventilatore. In tal modo all'interno del pozzetto si realizza una depressione che raccoglie il radon e lo espelle in aria impedendo che entri all'interno dell'edificio.
 - b. Ventilazione del vespaio. Questo metodo è utilizzato quando è presente un vespaio al di sotto dell'edificio. Aumentando la ventilazione del vespaio si diluisce il radon presente e di conseguenza meno radon si trasferisce nell'edificio. L'incremento della ventilazione può essere realizzato aumentando il numero delle bocchette di aerazione ed eventualmente applicando un ventilatore. In alcuni casi la semplice pulizia delle bocchette di aerazione porta a un abbassamento della concentrazione di radon.
 - c. Ventilazione. Un aumento della ventilazione dell'ambiente diluisce il radon presente. Questo metodo si realizza con l'ausilio di un ventilatore. I problemi connessi con questo sistema sono legati alla necessità di recupero del calore nei mesi invernali. Il metodo è più adatto per applicazioni in ambienti di lavoro, in particolare laddove esiste già un impianto.
 - d. Pressurizzazione dell'edificio. In questo caso si cerca di incrementare la pressione interna dell'edificio, in modo da contrastare la risalita del radon dal suolo. In pratica l'aria interna spinge il radon fuori dall'edificio. Anche qui è necessario l'ausilio di un ventilatore.
 - e. Sigillatura delle vie di ingresso. Con questo metodo si tenta di chiudere tutte le possibili vie di ingresso. La sigillatura può essere parziale, cioè a carico delle fessure, delle giunzioni pavimento-pareti, dei passaggi dei servizi, (idraulici, termici, delle utenze ecc.), oppure totale, cioè su tutta la superficie di contatto con il suolo. Per la sigillatura parziale si utilizzano particolari materiali polimerici e per quella totale fogli di materiale impermeabile al radon.

Sezione 6 **Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

Art. 105 Classificazione dei locali degli edifici

1. Sono locali abitabili o agibili principali quelli in cui si svolge in modo prevalente la vita familiare, lavorativa e/o sociale degli individui. I locali principali sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2.
2. La categoria A1 comprende:
 - a. soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che condominiali;
 - b. alloggi monostanza;
 - c. uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici e simili.
3. La categoria A2 comprende:
 - a. negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre e simili;
 - b. laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - c. officine meccaniche, laboratori artigianali o industriali, cucine collettive e simili;
 - d. parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle auto, ma anche a riparazioni, lavaggi,

- controlli, vendite;
- e. magazzini, depositi e archivi dove la permanenza di persone sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
4. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si articolano in tre categorie: S1, S2, S3.
5. La categoria S1 comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.
6. La categoria S2 comprende:
- a. scale che colleghino più di due piani;
 - b. corridoi e disimpegni comunicanti quando superino i 12 mq di superficie o gli 8 ml di lunghezza;
 - c. magazzini e depositi in genere;
 - d. autorimesse di solo posteggio;
 - e. locali destinati a macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - f. lavanderie e stenditoi;
 - g. stalle, porcilaie e simili.
7. La categoria S3 comprende:
- a. disimpegni inferiori a 12 mq;
 - b. ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
 - c. vani scale colleganti soltanto due piani;
 - d. locali destinati a macchinari con funzionamento automatico.
8. I locali non espressamente elencati vengono classificati dall'Ufficio comunale preposto per analogia.

Art. 106 Caratteristiche dei locali, dei servizi e degli alloggi

1. Negli edifici le caratteristiche dei locali debbono osservare le seguenti prescrizioni:
- a. altezza minima interna utile:
 - nei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a 2,70 m; nel caso di soffitti inclinati o misti o di sottotetti tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali;
 - nei locali di categoria A2 di nuova realizzazione non deve essere inferiore a 2,70 m, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 essa deve essere portata a 3,50 m, salvo che i locali medesimi siano dotati di impianti speciali di aerazione o condizionamento;
 - per i locali di categoria A2 preesistenti si ammette un'altezza netta non inferiore a 2,70 m, salvo che i locali medesimi vengano dotati di impianti speciali di aerazione o condizionamento;
 - nei locali classificati S1, S2 e S3 (con esclusione di: scale; lavanderie e stenditoi; stalle, porcilaie e simili) non deve essere inferiore a 2,40 m, salvo diverse prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici;
 - Per i locali preesistenti ricadenti negli ambiti IS come individuati nel vigente PUC, in deroga alle disposizioni di cui ai precedenti punti, sono ammesse altezze ridotte non inferiori a 2,50 m se di categoria A1 e A2, e a 2,10 m se di categoria S1, S2 e S3;
 - b. superfici minime e caratteristiche:
 - tutti i locali di categoria A1 devono avere una superficie non inferiore a mq 9; i locali adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; i locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una superficie minima pari a mq 14, con pareti di lunghezza non inferiore a m 2,10; le cucine devono avere una superficie non inferiore a mq 7, con il lato minore non più corto di m 2,00;
 - i locali di categoria A2 di nuova realizzazione, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere superfici inferiori a mq 30;
 - i locali di categoria S devono avere dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici; tutti i locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti -fino all'altezza minima di m 1,50 - realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile;
 - All'interno di unità immobiliari monostanza, ricadenti negli ambiti IS come individuati nel vigente PUC, in deroga alle disposizioni di cui ai precedenti punti, la funzione della camera da letto può essere assolta nella cosiddetta "alcova", ove presente, anche in assenza di diretta aerazione, ma che sia in aperta comunicazione con l'ambiente principale e che abbia dimensioni comprese tra 6,00 e 9,00 metri quadrati ed un'altezza netta non inferiore a 2,20 metri (misurata dal concio di chiave dell'arco al pavimento). Le "alcove" che invece risultino tamponate e comunicanti con l'ambiente principale tramite una porta, se prive di aerazione diretta, possono essere destinate solo ad uso deposito;
 - c. illuminazione ed aerazione:
 - tutti i locali rientranti nelle categorie A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale direttamente da spazi scoperti, adeguate alle destinazioni d'uso;
 - i locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente; l'ampiezza delle finestre deve essere tale da

assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile;

- per i locali di categoria A2 valgono le medesime prescrizioni che per i locali A1, salvo prescrizioni più restrittive di leggi e/o regolamenti specifici;
- i locali di categoria S -tranne le centrali termiche- possono ricavare aria e luce dall'esterno anche solo da spazi equiparabili a cavedi; i locali di categoria S1 possono essere forniti di impianto di aspirazione forzata per il ricambio d'aria; anche i locali di categoria S3 possono essere ventilati artificialmente con impianti opportunamente dimensionati;
- possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale, nel rispetto dei requisiti di condizionamento ambientale: 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione; 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi; 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione; 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e i ripostigli; 5) i locali non destinati alla permanenza di persone; 6) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- Per i locali preesistenti ricadenti negli ambiti IS come individuati nel vigente PUC, in deroga alle disposizioni di cui ai precedenti punti, il rapporto areo-illuminante tra superficie finestrata e pavimentata è ridotto a 1/12.

2. Gli alloggi devono rispettare i seguenti requisiti:

- a. ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio di soggiorno;
- b. in alloggi di modeste dimensioni, o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia - cioè prive di finestra propria - di dimensione volumetrica non inferiore a mc 15, che si aprano su uno spazio di soggiorno o pranzo avente una volumetria non inferiore a mc 26 purché non risultino da questo separate con pareti fisse;
- c. l'alloggio monostanza deve avere una superficie utile comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28, se per una persona, e a mq 38, se per due persone;
- d. ogni alloggio deve essere provvisto almeno di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici (tutti muniti di chiusura idraulica): vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia; nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di questi deve avere le dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80, sì da poter essere attrezzato, ove necessario, per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie
- e. Per gli alloggi monostanza ricadenti negli ambiti IS come individuati nel vigente PUC, in deroga alle disposizioni di cui ai precedenti punti, la superficie minima, comprensiva dei servizi, è ridotta a 20 mq se ospitanti una sola persona, e a 30 mq se ospitanti due persone.

3. Tutti i locali classificati A1 e A2 di cui ai punti precedenti devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1, costituiti da latrina (della superficie minima di mq 1,20 e della larghezza minima di m 0,90) e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

4. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S1 delle dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80; tali locali devono essere ubicati a ciascun livello aperto al pubblico ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. Per gli immobili con destinazione diversa dall'abitazione ricadenti negli ambiti IS come individuati nel vigente PUC, in deroga alle disposizioni di cui ai precedenti commi, è possibile derogare:

- al numero dei servizi igienici, con un minimo di uno per il personale ed uno per l'utenza, a condizione della buona fruibilità e della soddisfacente dotazione degli stessi in rapporto al numero degli utenti, e comunque della presenza di un vano per lo spogliatoio degli addetti;
- alla presenza dell'antibagno per il servizio igienico destinato alle utenze;
- al numero di uscite di sicurezza, con un minimo di una, eventualmente coincidente con l'apertura principale, a condizione che la superficie del locale principale non sia superiore a 60 mq e che non si tratti di locale pienamente interrato;
- al raggiungimento del requisito della piena "accessibilità" dell'immobile, ai fini della normativa sulle barriere architettoniche, quando sia comprovata l'impossibilità materiale all'esecuzione delle opere per il loro completo superamento e quando la loro realizzazione costituisca un serio pregiudizio ai valori architettonici ed estetici dell'immobile (in tali casi, comunque, dovranno essere disponibili sistemi alternativi, manuali o amovibili al fine di garantire l'accesso all'immobile).

Per le deroghe menzionate sono vincolanti i pareri favorevoli dell'ASL (quando dovuto) e, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 107 Sottotetti

1. I sottotetti possono considerarsi abitabili e rientrare nelle categorie A di cui al presente regolamento, purché la loro altezza media netta risulti non inferiore a 2,70 m, con un minimo assoluto di m 1,40, e vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Inoltre, il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, ovvero altre forme di

- coibentazione idonee a norma della legislazione vigente.
2. Per gli immobili ricadenti negli ambiti IS come individuati nel vigente PUC, in deroga alle disposizioni di cui al precedente comma, ai fini dell'abitabilità dei sottotetti di categoria A, l'altezza media è ridotta 2,40 m con un minimo assoluto di m 1,40.
 3. I sottotetti che non hanno i requisiti di abitabilità ai sensi della normativa vigente e che non prevedono permanenza di persone, se di nuova costruzione o oggetto di modifica, devono avere:
 - a. rapporto aero-illuminante inferiore ad 1/8;
 - b. caratteristiche dimensionali tali da essere escluse dal calcolo della superficie utile lorda;
 - c. in essi è ammessa la sola installazione di impianto elettrico, con assenza di altri impianti (gas, riscaldamento, citofono ecc.) e non dovranno presentare suddivisioni interne, a meno di quelle necessarie a suddividere le diverse unità (nel caso di edifici con più unità immobiliari).
 4. Nei sottotetti non abitabili, al fine di permettere il ricambio d'aria, la dimensione dei lucernari o degli abbaini non può superare 1 mq ogni 30 mq di superficie sottotetto.
 5. Nel caso siano proposti abbaini, la loro altezza all'estradosso non dovrà, comunque superare la linea di colmo del tetto, e, ordinariamente, non potranno avere larghezza maggiore di un metro e quaranta. Dovranno essere realizzati ad una distanza tra loro pari almeno una volta e mezzo la loro larghezza (se di dimensioni diverse con riferimento a quello maggiore).
 6. Se esclusi dal calcolo della volumetria del fabbricato, perché considerati volumi tecnici, i sottotetti non devono avere alcuna utilizzazione specifica, e ospitare esclusivamente gli impianti tecnici (idrico, termico televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.), ovvero essere destinati a locali di sgombero, bucatoi, stenditoi. Dovranno avere altezza media non superiore a 2,40 m.
 7. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente regolamento trova applicazione, in deroga alle disposizioni quivi contenute, la disciplina di cui alla Legge Regionale del 28 novembre 2000 n. 15 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti".

Art. 108 Soppalchi

1. Nei locali di categoria A di cui al presente Capo, sono ammessi soppalchi praticabili (locali praticabili ricavati con una suddivisione orizzontale di ambienti di notevole altezza) fino ad una superficie massima pari al 50% del locale stesso, con altezza minima netta di 2,10 m al di sopra del soppalco e 2,40 m al di sotto dello stesso.
2. Nei locali A ed S di cui al presente Capo, sono ammessi anche soppalchi con altezza minima netta inferiore a 2,10 m al di sopra del soppalco, purché l'altezza minima netta al di sotto del soppalco non risulti inferiore ai minimi prescritti per ciascuna categoria di locali; in tal caso la parte soprastante il soppalco va adibita a deposito o ripostiglio.
3. Nei casi di soffitti inclinati, l'altezza minima della parte sovrastante non dovrà essere inferiore a 1,80 m o, se destinata a guardaroba o ripostiglio a ml 1,60, fermo restando che la superficie del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di 2,40 m, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra di altezza non inferiore a 0,90 m. Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aero-illuminante; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti fissate dal presente RUEC ad eccezione dell'altezza. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
4. Nei locali a destinazione industriale, artigianale o di magazzino, sono ammesse le strutture metalliche auto portanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di 1,80 m.

Art. 109 Piani abitabili seminterrati

1. Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra. Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per destinazioni d'uso consentite nei piani interrati. Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.
2. Possono essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso, su non più di due lati, della quota del terreno esterno sistemato, purché l'altezza netta interna dei locali non sia inferiore a 2,70 m - fatte salve maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso - e la quota del soffitto superi di almeno 1,80 m il livello medio del terreno sistemato esterno sui lati citati. Devono essere altresì rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione ed illuminazione, dimensioni planimetriche e isolamento dall'umidità.
3. Nei locali seminterrati sono ammesse tutte le destinazioni, anche residenziali, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni.

Art. 110 Piani interrati

1. I locali dei piani interrati non possono mai essere utilizzati come locali di categoria A. Fanno eccezione i piani interrati degli edifici esistenti alla data di approvazione del RUEC che, previo parere favorevole dell'ASL, possono essere utilizzati come locali di categoria A2.
2. I piani interrati possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 (escluse stalle, porcilaie e simili) e/o S3 a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un ricambio d'aria sicuro ed adeguato mediante impianti d'aerazione forzata opportunamente dimensionati, fermo restando il rispetto di tutte le norme vigenti in rapporto alle specifiche destinazioni.

Art. 111 Scale

1. Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a m 1,10 e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.
2. Le scale che collegano più di due piani, di norma, devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno mq 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.
3. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.
4. All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a m 1,00. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm 60, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'evacuazione di persone.
5. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

Sezione 7 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti

Art. 112 Linee vita

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

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

Sezione 8 **Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco di azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

Art. 113 Definizione di sala pubblica da gioco

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

Art. 114 Localizzazioni e requisiti dei locali

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

- nel rispetto del Codice della Strada, fino al centro della porta di ingresso del luogo sensibile individuato.
6. L'esercizio delle attività di cui alla presente Sezione sono vietate:
 - a. negli immobili di proprietà della Civica Amministrazione, che opererà, inoltre, affinché analogo divieto venga introdotto con riferimento agli immobili delle società partecipate della stessa;
 - b. nei chioschi su suolo pubblico.
 7. Nel caso in cui tali attività fossero presenti in immobili locati o concessi dall'Amministrazione, non si procederà al rinnovo del contratto alla prima scadenza di legge.
 8. Il locale adibito alle attività disciplinate dal presente articolo deve essere ubicato esclusivamente al piano terra degli edifici purché non all'interno o adiacenti a unità immobiliari residenziali.
 9. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione il locale deve rispettare:
 - a. la normativa vigente in materia di barriere architettoniche;
 - b. la normativa vigente in materia di inquinamento acustico;
 - c. la normativa vigente in materia igienico-sanitaria e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - d. i regolamenti locali di Polizia Urbana;
 - e. la normativa urbanistica edilizia vigente.
 10. Il locale deve rispondere ai requisiti di sorvegliabilità previsti dall'art. 4 del D.M. 564/92 modificato con successivo decreto 5.8.1994 n.534.

Art. 115 Caratteristiche dei giochi ed utilizzo degli apparecchi

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

CAPO II Discipline degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**Sezione 1 Strade****Art. 116 Definizione, componenti e norme generali**

1. La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione, quelle fra strade nuove e strade da riqualificare (eventualmente e di interesse storico), e consentono di attribuire ruoli specifici.
2. Le strade possono essere costituite da:
 - a. carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/accumulo/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro, taxi);
 - b. intersezioni (a raso o su più livelli);
 - c. spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
 - d. fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
 - e. percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
 - f. percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
 - g. fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
 - h. mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).
3. Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate.
4. Per qualunque tipo di strada all'interno delle zone urbanizzate, salva motivata deroga, è obbligatoria l'imposizione di un senso unico di marcia per i veicoli di qualsiasi genere quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi i 4 m.
5. Le fasce di rispetto stradali, profonde da 60 a 20 m a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole. Nelle fasce di rispetto stradali, è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Negli interventi di riqualificazione delle autostrade e/o strade extraurbane primarie esistenti, al fine di mitigare l'inquinamento acustico, le fasce di rispetto devono essere trattate in modo da costituire fasce verdi di ambientazione; per tali aree è necessario prevedere l'inserimento di specie vegetali possibilmente autoctone.
7. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade di tipo locale, al fine di rendere più sicuro l'attraversamento delle strade caratterizzate da usi molteplici, è necessario:
 - a. impiegare soluzioni efficaci di moderazione del traffico;
 - b. utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani attraversati;
 - c. prevedere una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi di arredo e di verde attrezzato).

Art. 117 Obiettivi prestazionali

1. Per i diversi tipi di strada, sono individuate, di seguito, le prestazioni da garantirsi allo scopo di migliorare il rapporto che ciascun tipo di strada instaura col territorio circostante e di eliminare o mitigare i problemi di compatibilità connessi. Le prestazioni richieste sono organizzate per obiettivi:
 - a. Mitigazione - Per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione quali/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera dovrà essere dato valore ecologico alle fasce di rispetto e posta attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale. L'obiettivo si riferisce ad autostrade e tangenziali e a strade di attraversamento e attestamento urbano.
 - b. Compatibilità, esigenze funzionali e abitabilità - Per garantire la compatibilità fra le esigenze di fluidità di un traffico intenso, mediamente veloce, talvolta di veicoli pesanti e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati si dovranno progettare soluzioni adatte all'andamento altimetrico del suolo e alla geometria della sezione stradale, risolvere adeguatamente intersezioni e attraversamenti. Quando si tratti di direttrici storiche a ridosso delle quali sono cresciuti gli insediamenti, si dovranno creare anche le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, con opportuni aggiustamenti della sezione e trattamenti della superficie stradale, così da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto

di cesura operato dal traffico. L'obiettivo va garantito per le strade di connessione tra parti urbane e per le strade di attraversamento e attestamento urbano esistenti quando queste ultime siano a diretto contatto con gli insediamenti residenziali e dunque prive di fasce di ambientazione.

- c. Abitabilità della strada ed integrazione del contesto - Per rendere abitabile lo spazio di strade soggette a usi molteplici occorre conciliare le esigenze della mobilità e della sosta veicolare con il buon funzionamento degli spazi urbani, la sicurezza e il comfort dei diversi utenti della strada (in particolare i più deboli), la piacevolezza (soprattutto per i pedoni e i ciclisti) degli spazi stradali più prossimi alla residenza curando l'integrazione con i diversi contesti che attraversano. L'obiettivo si applica a tutte le strade a esclusione di autostrade e tangenziali, strade di attraversamento e attestamento urbano, strade di connessione tra parti urbane.
- d. Efficienza del servizio del trasporto pubblico - Per estendere l'uso dei mezzi di trasporto pubblico occorre dare fluidità alla percorrenza (adeguata velocità) in condizioni di sicurezza per i diversi utenti della strada, favorire lo scambio con i mezzi di trasporto privati, facilitare l'accessibilità alle fermate e garantire un'attesa in condizioni di sicurezza e di comfort. L'obiettivo si riferisce alle strade interessate dal trasporto pubblico.
- e. Realizzazione di uno spazio pubblico - Laddove la strada si caratterizza per la concentrazione di servizi (sociali, commerciali, ricreativi, ricettivi e ristorativi, amministrativi), la sua progettazione dovrà favorire un'alta e varia frequentazione da parte dei diversi tipi di utenti.

Sezione 2**Portici**

Art. 118 Definizione, norme generali ed obiettivi prestazionali dell'elemento portico

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

Sezione 3**Piste ciclabili**

Art. 119 Definizione, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento pista ciclabile

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

- e. la pavimentazione della pista ciclabile deve essere contraddistinta (diversi colori e/o materiali) dalle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista medesima dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico.
4. Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.
5. Per le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che esse diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo.
6. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione dovranno:
 - a. garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani, regolare l'uso promiscuo dello spazio stradale quando il percorso interessa strade locali extraurbane;
 - b. essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
 - c. individuare itinerari significativi e/o realizzare ove possibile vie verdi ("greenways") anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
 - d. prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.
7. Per le pavimentazioni delle piste ciclabili sia in area urbana che in area agricola dovranno essere utilizzati materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

Sezione 4

Aree per parcheggio**Art. 120 Definizione, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento area per parcheggio**

1. Si considerano aree di parcheggio le aree specificamente destinate alla sosta dei veicoli, caratterizzate da una dimensione tale da poter costituire attrezzature a servizio di più insediamenti (aree destinate a più di 10 posti auto, convenzionalmente pari a circa 250 mq); tali aree possono essere scoperte e/o aree con strutture edificate, realizzate a raso, interrate o in elevazione.
2. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per il singolo posto auto è di 12,50 mq e devono essere garantite le necessarie superfici complementari di accesso, di manovra e di servizio.
3. I materiali essenziali del parcheggio sono:
 - a. posto auto/moto (stallo) e sue aggregazioni; - percorsi veicolari interni;
 - b. percorsi pedonali;
 - c. ingressi e uscite veicolari;
 - d. ingressi e uscite pedonali;
 - e. delimitazioni;
 - f. pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
 - g. coperture;
 - h. servizi (biglietteria e controllo, stazioni di servizio, servizi igienici, ristorazione, elementi informativi, ecc.);
 - i. elementi verdi (alberi, arbusti, prati, ecc.);
 - j. colonnine a consumo di ricarica elettrica per auto e moto.
4. Nel perseguire l'obiettivo fondamentale di potenziare e migliorare qualitativamente l'offerta di aree di parcheggio in relazione alle diverse esigenze e alla necessità fondamentale di delocalizzare la sosta su strada, negli interventi di nuova realizzazione o di riqualificazione delle aree già esistenti dovranno essere valutate le soluzioni più idonee in relazione alle caratteristiche dimensionali e tipologiche, alla localizzazione e alle qualità del contesto urbano e/o ambientale.
5. Per i parcheggi a raso, ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree di parcheggio dovranno essere opportunamente alberate con specie a fogliame permanente caratterizzate da chioma ampia e folta, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano né frutti voluminosi e pesanti né sostanze imbrattanti, ubicate al fondo o sui lati degli stalli di sosta.
6. Per i parcheggi interrati, ove possibile, la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (piazza, area per il gioco, area per il mercato,...), ovvero provvista di un sufficiente strato di terreno vegetale per la messa a dimora di specie vegetali anche ad alto fusto e l'organizzazione di aree pubbliche di verde attrezzato.
7. Al fine di ridurre il grado complessivo di impermeabilizzazione, ed allo stesso tempo evitare infiltrazioni di sostanze inquinanti nel sottosuolo e nelle falde, gli spazi esterni destinati a parcheggi debbono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento, del tipo forato per i 2/3 circa della dimensione longitudinale di ciascuno stalli di sosta e del tipo pieno, anche colorato, posto in opera con le opportune pendenze per la raccolta nella fognatura nera delle acque piovane, per il residuo 1/3 sul quale deve obbligatoriamente essere collocata la parte con il motore dei veicoli in sosta.
8. Per le acque meteoriche di prima pioggia e derivanti dal lavaggio delle superfici possono essere richiesti

- appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione, e lo smaltimento come acque lorde.
9. È consentibile la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.
 10. Sono richiesti in ogni parcheggio pubblico stalli per disabili in proporzione di 1:50, con il minimo di uno.

Sezione 5

Piazze e aree pedonalizzate**Art. 121 Definizioni, componenti e obiettivi prestazionali dell'elemento piazza/area pedonale**

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

Sezione 6

Passaggi pedonali e marciapiedi**Art. 122 Norme generali e obiettivi prestazionali dell'elemento passaggio pedonale/marciapiede**

1. Lungo i lotti liberi da edificare prospicienti spazi pubblici e/o strade pubbliche, dovranno essere

- realizzati, a cura e spese dei proprietari, marciapiedi e spazi per la sosta per una profondità pari a 2,50 metri. Tali spazi dovranno essere destinati ad uso pubblico. Il progetto per la realizzazione degli spazi dovrà essere allegato alla richiesta del Permesso di Costruire.
2. La pavimentazione dei passaggi pedonali e dei marciapiedi deve essere diversificata da quella delle sede carrabile utilizzando preferibilmente materiali lapidei e deve essere integrata con le segnalazioni per gli ipovedenti, opportunamente inserite nel selciato e con gli scivoli per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In presenza di piante, la pavimentazione deve essere realizzata utilizzando le tecniche costruttive di drenaggio urbano per consentire l'afflusso delle acque meteoriche all'interno del sottosuolo occupato dalle radici. I marciapiedi devono avere bordo continuo in pietra.
 3. I marciapiedi devono avere le seguenti dimensioni minime per permettere una agevole percorribilità e la sosta pedonale: 1,50 m fuori dai centri storici e nei centri storici; 0,90 m nei centri storici in occasioni restrittive per l'installazione della segnaletica stradale.
 4. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, preferibilmente, gradini o ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede.
 5. Sui marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale.
 6. Sui passaggi pedonali e sui marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, alberi, fioriere, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.), cassette postali, cabine attesa autobus, W.C. pubblici, armadietti tecnologici, ecc.. Sono fatte salve, ove applicabili, le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
 7. Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici, cabine telefoniche, arredi pubblicitari, edicole, chioschi, dehors.
 8. Le pavimentazioni storiche, gli storici antichi percorsi, le cordone, ecc. devono essere mantenute, restaurate e integrate nei pezzi mancanti facendo ricorso ai materiali e alle tecniche tradizionali.
 9. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.
 10. Qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a m 0,30 dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza m 1,00 di idonea robustezza.
 11. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne devono rispondere a requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente, senza costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale. Essi devono essere realizzati in numero, posizione e forma tali da risultare fruibili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedite capacità motorie.
 12. Sia applicano, per gli aspetti compatibili, le previsioni e gli obiettivi prestazionali definiti nelle precedenti Sezioni 2 e 5, per portici, piazze e aree pedonalizzate.

Sezione 7

Passi carrai ed uscite per autorimesse**Art. 123 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
2. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.
3. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
4. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'adozione di soluzioni volte a garantire la continuità in quota del percorso pedonale e dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede solo per impossibilità tecnica di realizzare attraversamenti del passo carraio in quota, oppure quando il mantenimento in quota del percorso costringe, per la realizzazione della rampa di accesso carraio, ad una riduzione di calibro del percorso medesimo tale per cui la larghezza minima risulti inferiore a 1,00 m; in ogni caso l'abbassamento dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche. Il ripristino a regola d'arte della continuità del marciapiede, in caso di apertura di nuovo passo carraio, di modifica del passo carraio esistente (spostamento, allargamento, ecc.) o di chiusura di passo carraio esistente, dovrà avvenire a cura del

- privato, secondo le modalità indicate dal Comune.
5. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:
 - a. lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
 - b. lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
 6. È concessa, a spese dell'edificante, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di nuovi passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati - oltre che nel rispetto del Piano Urbano Traffico e conseguenti piani di dettaglio ed esecutivi e norme regolamentari - alle seguenti condizioni:
 - a. la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,50 m né superiore a 6,50 m, per consentire la fermata in condizioni di sicurezza del veicolo in attesa di immettersi sulla strada;
 - b. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
 - c. la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 m e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 m;
 - d. la distanza da eventuali uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) non deve essere inferiore a 10 m misurata fra gli stipiti più vicini; la distanza dagli angoli delle strade non inferiore a 12 m; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
 7. Anche in caso di sostituzione di cancello esistente, l'accesso carraio dovrà essere dotato di sistema automatizzato con comando a distanza.
 8. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella posizione in cui si trovano; tuttavia nel caso di modifiche dell'accesso carraio (con modifica delle sue dimensioni o della sua posizione originaria anche senza alterazione delle sue dimensioni), di interventi sulle recinzioni (sostituzione integrale, compreso il muro di sostegno e piantane del cancello), di ristrutturazione del complesso edilizio, di ampliamenti dei fabbricati, di demolizione e nuova costruzione di edifici di cui sono pertinenza, anche i passi carrai esistenti devono essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti.
 9. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
 - a. rampe antisdrucchievoli con scanalature per il deflusso delle acque, di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20% se rettilinee, non superiore al 15% negli altri casi), dotate al margine di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni con o senza carrelli, munite di corrimano ad un'altezza di 0,90 m;
 - b. la larghezza non deve essere inferiore a 2,50 m se la rampa è rettilinea e 3,50 m se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio;
 - c. l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura e per il collegamento con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni alla quota della pubblica via.
 10. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
 11. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

Sezione 8 Chioschi e/o dehors

Art. 124 Chioschi - definizione, caratteristiche

1. La realizzazione dei chioschi e/o dehors è disciplinata dalle norme del Regolamento comunale da approvarsi con apposita delibera di Consiglio Comunale.

Sezione 9 Recinzioni

Art. 125 Norme generali dell'elemento recinzione / cancello d'ingresso

1. Le aree libere non edificate fronteggianti vie, piazze o spazi aperti al pubblico transito, possono essere delimitate o recintate ad una distanza minima, dal ciglio stradale o dallo spazio pubblico, pari a 2,50 metri.
2. Ferme restando le pertinenti disposizioni degli strumenti urbanistici, la realizzazione e la sostituzione delle recinzioni, cioè degli elementi di delimitazione perimetrali degli spazi scoperti esterni, è ammessa esclusivamente secondo una delle seguenti alternative:
 - a. con muri di altezza non superiore a metri 2,00 essendo esclusi quelli cementizi, sia in strutture prefabbricate che in blocchi che realizzati in opera, e sia a vista che intonacati;
 - b. con cancellate continue a sbarre in ferro verniciate con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente, di altezza non superiore a metri 2,00 eventualmente supportate e sostenute da zoccolature in

- muratura e da pilastri angolari, parimenti in muratura, di altezza non superiore a metri 2,20;
- c. con piantagioni di essenze arbustive potate a siepe, eventualmente anche mascheranti, almeno sul lato esterno, reti metalliche, soltanto nel territorio non urbano, o eventualmente nelle aree urbane a bassa densità edilizia;
- d. con reticolati radi di pali di legno, soltanto nel territorio non urbano, o eventualmente nelle aree urbane a bassa densità edilizia;
- e. con sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree destinate a pascolo o di coltivi di pregio.
3. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli in ferro di altezza non superiore a 3 metri, verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.
4. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono aprirsi all'interno della proprietà, essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, in buone condizioni di visibilità, fuori della sede stradale
5. La realizzazione e la sostituzione delle recinzioni degli spazi scoperti esterni di edifici adibiti a manifatture, a magazzini o a depositi, o ad altre utilizzazioni esprimenti particolari esigenze di sicurezza, è ammessa con muri di altezza idonea a soddisfare le predette esigenze.
6. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e d'apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura, oltreché segnalate e ben visibili. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
7. Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere su suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico. Per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti è consentita una sporgenza sino a 30 cm, solo nel caso in cui esista il marciapiede.
8. Il muro di cinta o ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato ai fini del computo delle distanze. Il muro di cinta deve necessariamente possedere tre requisiti essenziali:
- a. essere fondamentalmente destinato a recingere una determinata proprietà allo scopo di separarla dalle altre, custodirla e difendere da eventuali intrusioni;
- b. non superare l'altezza di tre metri;
- c. costituire un muro isolato, le cui facce, cioè, emergano dal suolo e siano isolate da ogni costruzione.
9. Nelle aree agricole sono ammesse recinzioni in corrispondenza dei limiti di proprietà o dell'area edificata; le spalle per i cancelli degli accessi carrai devono essere predisposti per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze.
10. Le aree già edificate fronteggianti vie, piazze e/o spazi pubblici o spazi aperti al pubblico transito, possono essere delimitate o recintate, ad una distanza minima, dal ciglio stradale o dallo spazio pubblico, pari a 2,50 metri. Le delimitazioni o recinzioni esistenti, legittimamente assentite, pur se realizzate ad una distanza inferiore possono essere oggetto di interventi di completamento e/ manutenzione.

Sezione 10 **Numerazione civica**

Art. 126 Numero civico degli edifici

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

CAPO III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**Sezione 1 Aree verdi****Art. 127 Definizione delle aree verdi, principi e previsioni generali**

1. Sono le aree, di diversa estensione e caratterizzazione, ivi incluse quelle individuate come parchi o giardini pubblici, connotate dalla presenza significativa di vegetazione e, solitamente, dalla prevalenza di suoli permeabili. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Il presente Regolamento promuove la creazione di un diffuso, qualificato, attentamente progettato sistema di aree verdi all'interno del territorio comunale, che costituisca un efficace connettivo rispetto ai principali serbatoi di naturalità, contribuendo alla struttura complessiva della rete ecologica urbana e al generale miglioramento dell'abitabilità.
3. Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione devono assicurare la continuità con altre aree verdi contigue accrescendo complessivamente le potenzialità ecologiche e puntando alla realizzazione o al potenziamento dei corridoi ecologici; gli interventi devono dunque essere prioritariamente orientati all'incremento della fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate; ogni volta che è possibile, gli interventi devono garantire una superficie permeabile non inferiore all'85% della superficie complessiva. Nella progettazione dovranno essere, ove possibile, rispettati i piani originali evitando scortichi o riporti inutili.

Art. 128 Componenti e caratteristiche delle aree verdi

1. Le aree verdi sono uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione dell'accostamento di queste componenti variano a seconda delle dimensioni e degli obiettivi che si intendono perseguire nella specifica area d'intervento.
2. Le componenti principali delle aree verdi sono:
 - a. aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, vegetazione bassa, aiuole, ecc.);
 - b. elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli, ecc.);
 - c. bacini e corsi d'acqua (vasche, canali, ruscelli);
 - d. aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
 - e. aree per la sosta pedonale (sedute, chioschi e gazebo);
 - f. piste pedonali e ciclabili;
 - g. elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
 - h. aree per cani.
3. Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono sempre, comunque, connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale ed ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
4. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.
5. In alcuni casi le aree verdi sono costituite da superfici piuttosto estese di aree rurali, poste nelle immediate vicinanze della città consolidata, parti della rete ecologica principale o secondaria, caratterizzate per la presenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.
6. La realizzazione di volumi per attività di servizio a queste parti di territorio, o per ospitare attrezzature compatibili, deve essere eseguita prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; qualora non fosse possibile, è prevista la realizzazione di un nuovo volume, nei limiti fissati dagli strumenti urbanistici generali o attuativi per ciascuna area verde.
7. Sono considerate aree verdi anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole di tali aree. Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico.
8. È consentita la nuova costruzione di chioschi, di SU non superiore a 33 mq a meno che non sia nelle disponibilità dell'Amministrazione un edificio recuperato e/o attrezzato allo scopo nell'area suddetta. La gestione dei chioschi può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

Sezione 2 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**Art. 129 Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per parchi e giardini di interesse storico e**

documentale

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

Sezione 3

Orti urbani**Art. 130 Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per gli orti urbani**

1. Gli orti urbani (aggregazione in colonie di orti singoli oppure orti collettivi/condivisi) sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati.
2. Viene identificata in 20 mq la misura minima per l'appezzamento di un singolo orto e si identifica altresì la colonia come un insieme organizzato di almeno 10 orti singoli (con aree comuni, rappresentate da accessi, percorsi di distribuzione, aree per i manufatti di servizio ecc.). Nelle aree a orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi di servizio (per il ricovero degli attrezzi, delle sementi ecc.) di dimensioni non superiori a 90 mc ogni 10 unità, nel caso di colonie, ovvero ogni 400 mq di superficie ad orto, nel caso di orti collettivi/condivisi, sviluppati su un solo piano ed esclusivamente al livello del terreno, possibilmente in un unico volume.
3. È consentita inoltre la realizzazione di una tettoia o un edificio per le attività sociali degli assegnatari, con altezza massima di 5,00 m e sviluppati su un solo piano ed esclusivamente a livello del terreno (per servizi igienici e spogliatoi, per la socializzazione, la didattica, ecc.), aventi dimensioni non superiori a 180 mc per colonie tra i 50 fino a 100 orti (ovvero per orti collettivi/condivisi di pari superficie) e per una dimensione non superiore a 300 mc per colonie oltre i 100 orti (ovvero per orti collettivi/condivisi di pari superficie).
4. I manufatti sono vincolati all'uso e non potranno essere convertiti ad altri usi. Tale vincolo dovrà essere esplicitamente precisato in un atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari nelle forme di legge. I manufatti dovranno essere rimossi, e lo stato dei luoghi ripristinato, al cessare dell'attività ortiva.
5. Le colonie di orti urbani e gli orti collettivi/condivisi sono comunemente costituiti da:
 - a. superfici coltivabili;
 - b. elementi di protezione/delimitazione (recinzioni e cancellate eventualmente integrate di arbusti e cespugli ecc.);
 - c. aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico;
 - d. percorsi di distribuzione interna e aree di sosta o spazi aperti;
 - e. elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi, per la raccolta dei rifiuti vegetali, per la socializzazione e la didattica, servizi igienici e spogliatoi, ecc.);
 - f. alberi ed arbusti variamente organizzati in filari o macchie compatte;
 - g. impianti di irrigazione e/o contenitori per la raccolta dell'acqua;
 - h. arredi e materiali complementari.
6. Il presente Regolamento incentiva la presenza di orti urbani per la loro funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il loro contributo alla formazione di un capillare connettivo ecologico ambientale e per la promozione del consumo di prodotti biologici e di filiera corta.

Sezione 4

Parchi e percorsi in territorio rurale**Art. 131 Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per i parchi in territorio rurale**

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

compatibili, deve essere eseguita prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; qualora non fosse possibile, è prevista la realizzazione di un nuovo volume, nel rispetto degli indici ammessi dallo strumento urbanistico vigente per l'ambito di riferimento.

3. Sono considerate compatibili le attività di servizio strettamente necessarie alla fruizione dello spazio e pertanto gli spazi atti a ospitarle. Il progetto di ampliamento così come quello di nuovi edifici deve essere compatibile con i caratteri morfologici dell'agglomerato, se esistente, nel rispetto dei principi insediativi, degli indici definiti dallo strumento urbanistico, delle dimensioni e delle altezze degli edifici presenti.
4. Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento, paesaggistico e funzionale nel contesto interessato, alla sostenibilità ambientale, all'eventuale fruibilità pubblica, e dovrà altresì rispettare le norme definite dal presente Regolamento in materia di attrezzature pubbliche. È consentita comunque la nuova costruzione di un chiosco per ogni area individuata, di SU non superiore a 33 mq, nella misura in cui non sia stato recuperato e/o attrezzato allo scopo un edificio già presente nell'area suddetta.
5. Costituiscono una dotazione peculiare di questi spazi:
 - a. colture agricole di diversa specie; - aree attrezzate per attività ludiche e/o sportive leggere;
 - b. percorsi per la fruizione; - strutture ospitanti attività di servizio;
 - c. aree di parcheggio.

Sezione 5

Sentieri**Art. 132 Definizione, componenti, obiettivi prestazionali per i sentieri**

1. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto.
2. I sentieri sono generalmente costituiti da:
 - a. sedime;
 - b. punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo;
 - c. attrezzature (gradini, corrimano, brevi scale...);
 - d. segnaletica.
3. Il presente Regolamento promuove la creazione di un sistema di sentieri diffuso, qualificato e progettato, in particolare nel territorio collinare e negli ambiti di pianura del territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini.

Sezione 6

Tutela del suolo e del sottosuolo**Art. 133 Disposizione di rinvio**

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

CAPO IV Infrastrutture e reti tecnologiche**Sezione 1 Approvvigionamento idrico****Art. 134 Rete e impianti di approvvigionamento idrico**

1. Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di:
 - a. impianti e opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
 - b. sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione che, previo eventuale trattamento, distribuiscono alle utenze l'acqua in pressione per il consumo di tipo non potabile;
 - c. reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.
2. Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:
 - a. il passaggio, negli areali agricoli approvvigionabili dai Consorzi di bonifica, dagli emungimenti di falda a prelievi delle acque superficiali consortili, disincentivando la perforazione di nuovi pozzi. Tale indicazione è da estendersi anche agli areali in cui sono presenti criticità legate a prelievi eccessivi da falda;
 - b. il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali/artigianali e civili compatibili;
 - c. la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.
3. La rete di approvvigionamento di acque meno pregiate di cui ai punti b) e c) del comma 1 deve essere funzionale al riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali/artigianali e civili compatibili.
4. La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico sono di competenza degli enti e consorzi proprietari e gestori di reti di cui al comma 1.
5. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete acquedottistica e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento urbanistico.
6. Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata richiesta dall'utente, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste.
7. L'installazione di bocche antincendio sul suolo pubblico viene eseguita dal Gestore su richiesta e a spese del Comune e degli enti preposti ai servizi. I medesimi soggetti saranno titolari dei relativi contratti di fornitura. Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata antincendio ad uso privato, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste.

Art. 135 Criteri di approvvigionamento e risparmio idrico negli interventi edilizi

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile omologati a norma di legge (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario. Tali sistemi devono consentire una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri.
3. Nei fabbricati residenziali con più di 3 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 mq, è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria.
4. Negli edifici ad uso non residenziale il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o

siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

5. Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi sia per l'acqua potabile che per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'utilizzo diretto dell'acqua calda in tali apparecchi (secondo le modalità previste dagli apparecchi stessi). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.
6. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, predisporre una rete duale di distribuzione dell'acqua per l'utilizzo delle acque pluviali, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, lo scarico dei WC. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
7. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per i fabbricati di nuova costruzione e quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, con proiezione sul piano orizzontale della superficie in copertura superiore a 100 mq, è fatto obbligo di dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo e dei relativi impianti per l'utilizzo come descritto ai successivi punti, nei seguenti casi:
 - a. fabbricati con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq;
 - b. fabbricati residenziali con più di 3 unità abitative;
 - c. fabbricati a destinazione non residenziale con superficie utile calpestabile superiore a 500 mq.
8. La impossibilità di realizzare tale previsione deve essere adeguatamente motivata e documentata nell'ambito del progetto oggetto di approvazione.
9. Per gli altri edifici le suddette prescrizioni risultano consigliate, ma non obbligatorie.
10. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. Qualora necessario per il rispetto dei requisiti di qualità dell'acqua, si provvederà alla sua disinfezione.
11. L'impianto idrico così realizzato non può essere collegato alla normale rete di distribuzione dell'acqua potabile dell'edificio. Nelle vicinanze dei punti di erogazione dell'acqua non potabile andrà affisso un cartello di divieto. È obbligatorio l'adozione di sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile:
 - a. rompigetto areati per rubinetti ed erogatori a basso flusso per docce;
 - b. dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei WC, dotati ad esempio di tasto interruttore o di doppio tasto;
 - c. sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici.

Art. 136 Efficienza nell'utilizzo dell'acqua negli edifici ad uso industriale e artigianale

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

artigianale.

5. Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

Sezione 2

Depurazione e smaltimento delle acque

Art. 137 Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque

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

Art. 138 Rete fognaria: prescrizioni, disciplina degli scarichi ed allacciamenti

1. La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scaricatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste in essere e previsti derivanti dai carichi idraulici e depurativi, con adeguato margine di sicurezza per i carichi dei momenti di punta. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti, edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria.
2. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, secondo le norme fissate dal Comune e/o dall'Ente Gestore o secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
4. Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale posti in area servita da pubblica fognatura possono non allacciarsi fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita; l'Autorità competente, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico anche in assenza di modifiche quali-quantitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale.
5. Deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera.
6. Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento).
7. Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi.
8. Nelle aree collinari occorre prevedere sistemi di recapito finale dei reflui, evitando la dispersione dei fluidi nel suolo e nel sottosuolo; dovranno sempre essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali.

Art. 139 Realizzazione di reti separate, rete fognaria bianca, sistemi di smaltimento acque meteoriche

1. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia

- a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.
2. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia.
 3. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso, ossia:
 - a. un canale di bonifica, previo accordo tra enti gestori, Comune e Consorzio di bonifica, al fine di un riutilizzo agricolo delle acque;
 - b. una condotta di adduzione per usi industriali, usi civili non potabili o usi agricoli e irrigui in generale, previ accordi tra ente gestore e Comune;
 - c. un corso d'acqua superficiale, anche al fine di conseguire il miglioramento dello stato ambientale del corso stesso.
 4. Solo nel caso in cui sia impossibile adottare una delle suddette soluzioni si può prevedere il recapito delle acque meteoriche in fognatura di acque nere o miste.
 5. Sono comunque preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile.
 6. La rete delle acque meteoriche deve essere dimensionata anche in funzione di futuri ampliamenti, per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche provenienti da aree contermini. Tale soluzione deve essere praticata in particolare in adiacenza di aree agricole, a uso a verde, a uso produttivo, in adiacenze di altri interventi urbanistici di trasformazione ove è già stata realizzata una rete separata, in corrispondenza di assi infrastrutturali in cui è prevedibile – a medio/lungo termine – il rifacimento del sistema di smaltimento.
 7. L'Amministrazione comunale promuove la implementazione di studi ed eventuali accordi con enti gestori e Consorzi al fine di progettare e attuare interventi di riutilizzo agricolo delle acque meteoriche, per gli Ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione, favorendo il più possibile interventi di depurazione naturale, se e quando necessari.
 8. I fossi di scolo adiacenti agli assi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica, agevole manutenzione ed efficace sistema di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. A tal fine è vietato il loro tombinamento. Deve inoltre essere garantita la regolare manutenzione e pulizia degli stessi.

Art. 140 Impianti di depurazione

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

Art. 141 Particolari prescrizioni per la realizzazione di nuovi impianti

1. Il Comune, in seguito a valutazioni generali sullo stato delle reti fognarie, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per il risanamento, adeguamento o potenziamento della rete fognaria e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area afferente l'intervento urbanistico.
2. In relazione a particolari condizioni tecniche, il comune potrà valutare l'emissione di prescrizioni particolari diverse da quelle contenute nella presente Sezione.
3. La rete e gli impianti fognari e di depurazione delle acque reflue urbane sono di proprietà del comune che si esprime anche in merito al rilascio di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue industriali e meteoriche di dilavamento.
4. Tutti gli scarichi, sia quelli delle acque meteoriche che quelli di acque reflue, e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm 40 x 40. Tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.
5. Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti, nonché le eventuali vasche di trattamento, devono

essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta. I pezzi di assemblaggio e giunzione devono avere le stesse caratteristiche. Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile; di regola devono essere interrato. Le vasche non possono di regola essere ubicate in ambienti confinati.

Sezione 3

Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**Art. 142 Componenti e prestazioni per il sistema di raccolta RSU**

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

Sezione 4

Distribuzione dell'energia elettrica**Art. 143 Componenti e prestazioni per il sistema di distribuzione energia elettrica**

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.
2. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti. Per tale finalità devono osservarsi le norme, di cui ai commi successivi.
3. Minimizzazione dell'impatto degli elettrodotti ad alta tensione:
 - a. nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti; il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge;
 - b. per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte; per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate linee in cavo aereo (cavi elicordati).
4. Minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione:
 - a. la realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una Dpa o una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge;
 - b. la loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. Solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone; in tali casi deve essere prevista qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua

- efficacia anche nel tempo;
- c. la progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che dovrà anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo;
- d. la realizzazione delle cabine secondarie di trasformazione e degli impianti per la derivazione d'utenza è sempre consentita in tutti gli ambiti, anche mediante nuova costruzione dimensionata sulle esigenze da soddisfare.

Sezione 5 Distribuzione del gas

Art. 144 Componenti e prestazioni per il sistema di distribuzione del gas

1. Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).
2. Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.
3. Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.
4. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.

Sezione 6 Ricarica dei veicoli elettrici

Art. 145 Prescrizioni ai fini del rilascio dei titoli edilizi abilitanti

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

Sezione 7 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

Art. 146 Componenti e prestazioni per il sistema, gli impianti e le reti

1. Il sistema si compone degli impianti e della rete di distribuzione del teleriscaldamento e della rete e degli impianti di produzione e distribuzione dell'energia da fonti rinnovabili e assimilati e dei rispettivi impianti per la derivazione (allacciamenti).
2. Gli impianti di energia da fonti rinnovabili e di cogenerazione si compongono di impianti di produzione, di eventuali serbatoi di accumulo e delle relative reti di distribuzione locali o di allacciamento a reti comunali e sovracomunali.
3. La rete di teleriscaldamento (Tlr) è composta da impianti di produzione di energia termica ed eventualmente di cogenerazione di energia elettrica e dalla rete di distribuzione di energia (fluido termovettore).
4. Al fine di ridurre il consumo di energia da fonti non rinnovabili, negli interventi di trasformazione inclusi nel PUC dovrà essere prevista la realizzazione di infrastrutture di produzione, recupero,

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

Sezione 8

Telecomunicazioni**Art. 147 Componenti e prescrizioni per la rete e gli impianti per le telecomunicazioni**

1. Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.
2. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le norme di cui ai successivi commi.
3. Impianti di telefonia mobile e servizi assimilati:
 - a. la localizzazione degli impianti in via preferenziale deve escludere le aree interessate da abitazioni. Ove questo non sia possibile, in aree che contemplino la presenza di abitazioni la localizzazione deve avvenire preferibilmente:
 - su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 20,00 m;
 - su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 20,00 m;
 - in aree collinari, purché in siti morfologicamente rilevati rispetto al contesto circostante.
 - b. la progettazione degli impianti di telefonia mobile deve comunque salvaguardare le strutture ad uso abitativo, ivi inclusi i sottotetti, ai fini della loro potenziale abitabilità; conseguentemente deve essere rispettato il valore di attenzione pari a 6 V/m anche per i sottotetti;
 - c. nel rispetto delle vigenti previsioni normative il Comune definisce, di concerto con i soggetti gestori, le aree del territorio in cui è possibile collocare nuovi impianti o ricollocare quelli esistenti ed incompatibili;
 - d. la collocazione di impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro;
 - e. ai fini della minimizzazione dell'impatto paesaggistico, devono adottarsi i seguenti accorgimenti:
 - riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;
 - aumento della compostezza;
 - riduzione del numero di pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
 - azzeramento del tilt meccanico, a favore del solo tilt elettrico, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
 - scelta dei colori della pannellatura e della palina in integrazione con la facciata dell'edificio o di alcune sue parti (se su edificio), oppure in integrazione con il colore della struttura preesistente (se su palo);
 - eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati;
 - uso minimo di tiranti;
 - f. in caso di cositing (nuovo impianto in aggiunta a uno esistente), integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando, laddove possibile, dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna;
 - g. in caso di riconfigurazioni di impianti esistenti in cositing, riordino dell'impianto secondo gli accorgimenti di cui sopra. In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto sito/edificio/impianto.

4. Aree e impianti per l'emittenza radiotelevisiva:
- a. il procedimento autorizzativo ai sensi dell'art. 87, co.1, del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" si applica agli interventi di installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e/o modifica delle caratteristiche di emissione, tenendo conto di questi ulteriori criteri:
- incentivazione alla costituzione di strutture consortili private per l'attivazione, gestione e manutenzione degli impianti;
 - realizzazione di strutture funzionali a supportare nuove tecnologie;
 - razionalizzazione dei siti e delle postazioni di emittenza;
 - rispetto di pari opportunità tra i soggetti esercenti;
 - soddisfacimento delle esigenze di comunicazione mobile del territorio cittadino, anche in riferimento a "reti di comunicazione elettronica a uso privato";
 - monitoraggio ambientale di tali siti nel tempo.

CAPO V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**Sezione 1 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi****Art. 148 Principi generali ed elementi di raccordo tra lo spazio pubblico e privato**

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

Art. 149 Decoro del paesaggio urbano

1. Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nel territorio urbano gli elementi di raccordo (portici, recinzioni, cancelli, passi carrabili, tettoie, pensiline, tende, tendoni, insegne, mostre commemorative, lapidi e cartigli) prospicienti lo spazio pubblico devono avere forme, materiali e colori adatti al contesto e tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura.
2. Negli interventi di nuova costruzione è necessario:
 - a. stabilire le dimensioni di un eventuale portico adeguate alla funzione di percorso pubblico coperto e proporzionate alle misure dell'edificio, con attenzione ai raccordi quando sia in continuità con portici esistenti;
 - b. delimitare gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici con recinzioni uniformi e continue, almeno su tutti i lati prospicienti lo spazio pubblico. In particolare, lungo i fronti, bisogna adattare le dimensioni e le caratteristiche degli elementi costitutivi (materiali, colori, partiture, ecc.) a quelle che prevalgono nel contesto, in relazione alle altre recinzioni esistenti. In caso di recinzioni costituite da reti metalliche, sostenerle con paletti infissi nel terreno o con cordoli emergenti dal suolo almeno 0,30 m;
 - c. realizzare cancelli dei passi pedonali e carrabili come parte integrante delle recinzioni, quindi con forme e materiali congruenti;
 - d. realizzare gli accessi ai passi carrabili preferibilmente da strade secondarie;
 - e. posizionare gli elementi per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici pubblici e privati e degli ingressi agli edifici stessi. Adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelle dei portoni e dei cancelli;
 - f. utilizzare per ogni edificio un unico modello e colore di tende a protezione di finestre e di tendoni a protezione di vetrine e porte. Limitare le tende a cappottina alla sola protezione dei balconi;
 - g. prevedere appositi spazi sopra le vetrine per la collocazione di insegne frontali. Collocare sui tetti (previsione non ammissibile nel tessuto storico e/o di valore testimoniale) soltanto le insegne che non alterano la sagoma dell'edificio;
 - h. riservare le insegne a bandiera verticali, a filo di neon o a lettere scatolari separate (previsione non ammissibile nel tessuto storico e/o di valore testimoniale), a farmacie, alberghi, ristoranti, cinematografi e locali di ritrovo o divertimento.
3. Negli interventi che riguardano gli elementi di connessioni esistenti, oltre alle prestazioni indicate per quelli di nuova costruzione con riferimento a cancelli, passi carrabili, tende e tendoni, insegne a

bandiere e simili, è necessario:

- a. conservare e restaurare o ripristinare le pavimentazioni originarie dei portici, corti e cortili, passaggi pedonali che appartengono a edifici o insistono in contesti d'interesse storico-architettonico. Ed inoltre: non modificare le quote di pavimento, anche se si trovano a livelli differenti da quelli della strada su cui affacciano; mantenere in ordine e puliti i pavimenti dei percorsi soggetti a pubblico passaggio, eliminando tempestivamente tutte le cause di alterazione, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc.; garantire una buona visibilità nelle ore notturne, senza creare zone d'ombra, con adeguati impianti di illuminazione;
 - b. mantenere ed eventualmente ripristinare l'omogeneità delle dimensioni e delle caratteristiche delle recinzioni (materiali, colori, partiture, ecc.) lungo i fronti prospicienti lo spazio pubblico;
 - c. trattare le eventuali chiusure degli androni (passaggi di uso pubblico dalla strada a giardini, cortili o corti interni agli edifici) con elementi che non impediscano la visione delle parti interne;
 - d. posizionare le pensiline per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici e degli ingressi agli edifici stessi. Adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelle dei portoni e dei cancelli;
 - e. posizionare le insegne frontali delle vetrine nello spazio compreso fra l'architrave e gli stipiti esterni dell'apertura. Collocare sui tetti soltanto le insegne che non alterano la sagoma dell'edificio;
 - f. posizionare le mostre e lapidi commemorative, i cartigli e altri elementi di pregio (edicole, antichi numeri civici, ecc.) in vani prestabiliti, rispettando l'architettura delle facciate. Conservare e restaurare quelli esistenti, rimuovendoli dalla loro posizione solo temporaneamente per necessità di pulizia e manutenzione.
4. È cura dei proprietari degli edifici assicurare condizioni di decoro e di igiene con la periodica manutenzione e pulizia di tutti gli elementi di raccordo.

Art. 150 Sicurezza di fruizione dello spazio pubblico urbano

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

Art. 151 Mantenimento delle caratteristiche del paesaggio rurale

1. Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nel territorio rurale gli elementi di raccordo (recinzioni, cancelli, pensiline, tettoie, insegne, cartelli pubblicitari) hanno forme, materiali e colori tali da non confliggere con le caratteristiche del paesaggio rurale.
2. Negli interventi di manutenzione e rinnovo degli elementi di raccordo esistenti occorre:

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

Art. 152 Conservazione e decoro degli edifici

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

imporrà l'attuazione dell'intervento; decorso il termine assegnato, potrà disporre l'intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza e igiene, da parte del Comune, con recupero delle spese, sostenute nelle forme di legge.

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

Art. 153 Ulteriori previsioni volte a garantire il decoro e la sicurezza

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

Sezione 2 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Art. 154 Prospetti esterni e registri architettonici

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

all'inserimento di nuovi impianti tecnologici, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. fori di areazione da realizzare in facciata, vuoi raso muro, vuoi muniti di tubazioni o griglie di protezione di minima sporgenza, sempre che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;
 - b. nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, sempre che abbiano sportello metallico, raso muro, tinteggiato come la facciata, non interferiscano con basamenti bugnati o rivestiti in pietra o comunque decorati, non intacchino i bauletti o le coperture di coronamento dei suddetti muretti né tantomeno le cancellate.
6. Gli interventi elencati al precedente comma lett. a) e b) dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria; nei casi diversi dovranno comunque essere progettati in base a criteri estetici e di logica architettonica; comunque, in tutti i casi, si dovrà operare in modo da impedire la creazione di spazi atti alla nidificazione degli animali.
 7. La realizzazione o il restauro di pitture figurative e decorazioni artistiche in luoghi o su muri visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, comprese le varie forme di "murales", deve essere autorizzata nei termini di legge. Alla domanda deve essere allegata un'adeguata documentazione fotografica del sito e del suo intorno e il progetto dell'intervento, firmato da un professionista qualificato. Il progetto deve contenere un bozzetto in scala dell'opera, riportata sul rilievo grafico del sito interessato, e una descrizione tecnica dell'intervento.
 8. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti o nella realizzazione di nuovi edifici, i fori, le aperture, i camini, le sporgenze, i finestrini a livello strada devono essere muniti di reti protettive o altri accorgimenti idonei ad evitare lo stanziamento e il rifugio di animali infestanti.
 9. Gli interventi di restyling di edifici industriali devono perseguire il mantenimento dei caratteri architettonici quando siano presenti elementi di pregio riconducibili a valori di archeologia industriale.
 10. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti e del Direttore dei Lavori a norma delle previsioni di cui al Titolo IV, Sezione 3, del presente Regolamento.

Art. 155 Servizi pubbliche sui prospetti

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

Sezione 3 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Art. 156 Aggetti e sporgenze fisse – parapetti e davanzali

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. I balconi, i terrazzi ed i cornicioni non possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici se non superiormente all'altezza di 3,50 m dal marciapiede soggetto ad esclusivo transito pedonale e di 5,00 m dal suolo aperto al transito veicolare; tale altezza si misura a partire dall'intradosso dei medesimi. Nel caso di marciapiedi o strade in pendenza tali altezze devono essere verificate nel punto minimo. Nelle zone di tessuto storico e in quelle sottoposte a tutela paesaggistica le tipologie dovranno

- rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
3. La sporgenza degli aggetti di cui al comma precedente, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 30 cm.
 4. I balconi chiusi (bowwindow), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a 12,00 m ovvero nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
 5. Nel caso di edifici prospicienti, anche in maniera parziale, lungo vicoli non è consentito realizzare sporti in facciata. Il presente divieto di realizzare tali sporti si estende anche ai cortili e cavedi privati ove si affaccino luci di vani abitabili per non peggiorarne le condizioni di luminosità.
 6. Nei prospetti sugli spazi di pubblico passaggio nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di 3,50 m (di 2,50 m ove la strada sia fornita di marciapiede). Tale divieto riguarda anche oggetti mobili quali porte, persiane, gelosie e simili: se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, essi debbono venire opportunamente arretrati.
 7. La predetta disciplina si applica anche a qualsiasi oggetto anche se provvisorio o stagionale, di qualunque materiale sia costituito. Per quanto concerne le tende da sole si fa riferimento a quanto specificamente stabilito dalle presenti norme.
 8. Per quanto concerne parapetti e davanzali si rinvia alle previsioni in materia di sicurezza e riservatezza di cui al presente Regolamento.

Sezione 4 **Allineamenti**

Art. 157 Definizione e norme

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

Sezione 5 **Piano del colore**

Art. 158 Definizione, ambito di applicazione contenuti e modalità di approvazione

1. Al fine di promuovere il restauro, il decoro e l'attintatura delle facciate di edifici civili di interesse storico, artistico ed ambientale e delle cortine del centro storico il Comune approva con delibera di Consiglio Comunale il Piano del Colore.
2. Il Piano del Colore per l'edilizia storica definisce i criteri per la riqualificazione estetica delle facciate attraverso un trattamento cromatico dei paramenti esterni che corrisponda ai caratteri identificativi del centro storico, del nucleo antico o del quartiere urbano antico.

Sezione 6 **Coperture degli edifici**

Art. 159 Tetti a falde

1. Negli ambiti IS del Piano Urbanistico Comunale le pendenze delle falde di tetto devono rispondere alle caratteristiche del materiale impiegato ed alle condizioni climatiche. Esse, comunque, non dovranno scendere al di sotto dei seguenti valori:
 - a. coppi e canali: 40%
 - b. tegole piane e coppi e tegole composte: 35%
2. Negli ambiti IS del Piano Urbanistico Comunale non è ammessa la realizzazione del manto di copertura

delle falde con lastricati, lastronati, piastrelle, lamierati ed altri materiali analoghi, tuttavia questi materiali sono ammissibili solo se riproducono le forme geometriche di cui ai punti 1, 2 e 3 con pendenza fornita dalla ditta produttrice. L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante botola stagna e/o scala indipendentemente interna o esterna. Le coperture possono essere ad una o più falde (sempre nel rispetto delle pendenze), sulle falde e sui muri/timpani sono ammessi abbaini, finestre, lucernai, luci o simili, di superficie totale non superiore il 15% della superficie lorda del sottotetto escluso i corpi in aggetto, così distribuita 8% sulle falde del tetto di copertura e 7% sulla muratura perimetrale, ogni abbaino, tuttavia, non potrà avere superficie netta di luce maggiore di mq. 2,50; la superficie della porta esterna di accesso al tetto è esclusa dal calcolo della superficie delle aperture.

3. In tutti gli ambiti del Piano Urbanistico Comunale i sottotetti rappresentano dal punto di vista tipologico e formale, il completamento di un edificio e, pertanto, è ammessa la loro costruzione in caso di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione e/o sopraelevazione di edifici esistenti, fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia di costruzioni. Non saranno computati, ai fini urbanistici, i volumi dei sottotetti per i quali l'altezza utile (altezza netta interna) al colmo non superi i 3,00 m e comunque che l'altezza media interna sia inferiore a 2,20 m. Le falde delle coperture a tetto potranno avere pendenza variabile in funzione dei materiali di copertura usati e comunque mai inferiore al 10%.
4. Al fine di poter assicurare all'edificio il conseguimento della giusta prestazione energetica globale è consentita la realizzazione sulle coperture di pacchetti termoisolanti, dello spessore tecnico strettamente necessario, realizzati secondo le migliori tecnologie disponibili al momento della realizzazione delle coperture e/o posa in opera di pannelli sandwich termoisolanti e/o di altro tipo di materiale di copertura idoneo a garantire la prevista prestazione energetica, che deve essere in caso di costruzione, demolizione e ricostruzione e/o sopraelevazione minore o almeno pari a 60 kWh/mq anno.
5. Per il rilascio del permesso di costruire relativo a tale tipo di copertura il progetto dovrà essere corredato di apposita certificazione, redatta da tecnico abilitato, il quale assevererà, ai sensi del DPR n. 445/2000, il valore della prestazione energetica globale conseguita dall'edificio a seguito della realizzazione della nuova copertura.
6. L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante scala oppure botola.
7. Le coperture possono essere ad una o più falde diritte o curve. Sulle falde di copertura sono ammessi abbaini, lucernari, luci o simili, tuttavia l'abbaino o simile non potrà superare il colmo all'estradosso della falda.
8. Lungo le murature perimetrali sono ammesse vani di apertura (finestre, porte finestra e porte di ingresso) per una superficie totale complessiva non superiore al 15% della superficie lorda del sottotetto escluso i corpi in aggetto, distribuiti secondo le esigenze progettuali.
9. E' consentito l'accesso ai corpi in aggetto.
10. Il torrone scala e ascensore non deve superare l'altezza netta interna di m 3.50, ed è consentito solo per la copertura della superficie lorda del vano scala e ascensore.
11. Nella superficie del sottotetto sono consentiti locali per impianti tecnologici pertinenti all'edificio.

Art. 160 Coperture piane

1. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine riflettenti o nere.
2. L'inserimento di coperture a verde pensile, l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, mini-eolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
3. Al di sopra della copertura a terrazzo non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione delle seguenti:
 - a. una difesa costituita da parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 100 cm sul piano del terrazzo; in casi particolari, tali difese potranno essere sostituite da sistemi di ancoraggio idonei a consentire la manutenzione;
 - b. camini, canne di ventilazione e simili;
 - c. parafulmini, antenne;
 - d. lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - e. eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
4. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto, e integrarsi con l'architettura degli edifici.
5. Sulle coperture a terrazzo praticabili, oltre a quanto consentito ai precedenti commi, sono altresì ammesse strutture di arredo, esclusivamente limitate a pergolati e gazebo (per le destinazioni residenziali e turistico - ricettive, di superficie non superiore 1/5 della superficie del terrazzo praticabile, con un minimo sempre ammissibile di 9 mq per le destinazioni residenziali e di 16 mq per quelle turistico-ricettive), tende da sole, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere, contenitori chiusi (armadi o cassoni) per attrezzi e ricovero arredi, questi ultimi non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo,

con ancoraggi per il vento.

6. In caso di inottemperanza alle prescrizioni di cui al comma 1) del presente articolo, sarà provveduto nei confronti dei proprietari a norma delle previsioni di cui al Titolo IV, Sezione 3, del presente Regolamento.

Sezione 7**Illuminazione pubblica**

Art. 161 Norme e prescrizioni

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 12/2002. Per tutto quanto non specificato dal presente Regolamento si rimanda alle previsioni della citata legge ed ad ogni altra previsioni normativa e regolamentare di settore.
2. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere costituiti da apparecchi illuminanti aventi una intensità luminosa stabilita o conseguire tale risultato con opportuni sistemi di schermatura.
3. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:
 - a. ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
 - b. ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
 - c. contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.
4. Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano sia diurno sia notturno, senza prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano, aumentando l'interesse delle emergenze con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
5. Il presente Regolamento, per la progettazione dei tipi di impianto di illuminazione, classifica il territorio comunale secondo le seguenti tipologie:
 - a. centro storico, nuclei abitativi con particolari caratteristiche storiche e aree tipicamente residenziali: dove devono essere studiati, in relazione ai materiali costituenti l'involucro esterno degli edifici ed alle scelte generali di carattere progettuale:
 - l'impatto visivo diurno degli elementi di impianto;
 - l'impatto visivo della tonalità e della resa cromatica della luce artificiale;
 - l'ottimizzazione del comfort illuminotecnico, in particolar modo nelle zone più frequentate, specialmente dai pedoni, con scelta bilanciata tra illuminamento orizzontale, verticale, riduzione dell'abbagliamento, equilibrio delle luminanze;
 - b. aree verdi ed aree esterne all'abitato: dove devono essere studiati la scelta coerente del colore e del tipo di spettro della sorgente luminosa per evitare la formazione di zone d'ombra o scarsamente illuminate, al fine di temperare le peculiarità delle aree medesime e quelle inerenti la sicurezza;
 - c. aree commerciali, industriali e artigianali: dove devono essere studiate le scelte per garantire sicurezza delle attività produttive.
6. Gli impianti di illuminazione esterna sono progettati tenendo conto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a. è vietata l'illuminazione diretta dal basso verso l'alto;
 - b. è vietata l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale;
 - c. fanno eccezione alla prescrizione della lettera a), gli impianti di illuminazione di edifici pubblici e privati che abbiano carattere monumentale e gli impianti per la valorizzazione degli edifici monumentali e di quelli di particolare interesse architettonico per i quali nel progetto sia esplicitamente motivata l'impossibilità tecnica di evitare l'illuminazione dal basso verso l'alto.
7. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario o di richiamo. Analogo divieto si estende alla proiezione di immagini o messaggi luminosi nel cielo sovrastante il territorio comunale o sullo stesso territorio o su superfici d'acqua. E', altresì, vietato utilizzare le superfici di edifici e di altri soggetti architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi.

Sezione 8**Griglie ed intercapedini**

Art. 162 Norme per il collocamento delle intercapedini, griglie o simili lungo le vie o piazze pubbliche

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico è soggetto a preventiva concessione amministrativa da parte della Amministrazione comunale, ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.

2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di quanto indicato al comma 1 potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dagli Uffici comunali competenti.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; decorso infruttuosamente il termine assegnato, la concessione amministrativa si intenderà revocata ed il Comune provvederà agli interventi di ripristino comunque necessari, addebitandone l'onere ai proprietari secondo le vigenti norme.
5. In caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
6. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari; è vietata qualunque comunicazione tra l'intercapedine ed i fondi, ad eccezione dei varchi per ispezione e pulizia.
7. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini; non è obbligato a mantenere la tipologia della pavimentazione originaria in copertura delle intercapedini; i concessionari sono tenuti a manlevare il Comune da eventuali pretese di terzi in conseguenza della concessione amministrativa.

Sezione 9

Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**Art. 163 Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici**

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

Art. 164 Antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva

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

prescritto ai precedenti commi, limitatamente alle parti interessate.

6. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

Art. 165 Impianti di condizionamento e climatizzazione

1. È consentita l'installazione dei condizionatori, sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
2. La posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione, dovrà essere adeguatamente mascherata con soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
3. E' vietata la installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando i condizionatori o le altre apparecchiature tecnologiche non possano essere adeguatamente schermate /ad esempio da ringhiere e/o parapetti) e siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. I condizionatori o le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate.

Art. 166 Impianti tecnologici di facciata

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

Art. 167 Sanzioni

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

Sezione 10 Serramenti esterni degli edifici

Art. 168 Serramenti esterni

1. Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre degli edifici devono di norma essere munite di persiane. Nel caso di edifici di nuova

- costruzione e in quello di edifici in ambiente rurale, sono ammessi tipi diversi di serramento o di protezione delle finestre purché concepiti in armonia con l'architettura e i caratteri dell'edificio.
2. Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in ambiente rurale, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive.
 3. I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere colorate, coordinate uniformemente per ogni edificio.
 4. I serramenti vetrati delle finestre di ogni edificio, devono avere lo stesso disegno e colore, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita.
 5. Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono essere anche di colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché uniforme e coordinato con quelli delle altre serrande del medesimo edificio o, nei casi di cortina edilizia, del medesimo isolato.
 6. Le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli dei serramenti esistenti.
 7. La sostituzione dei serramenti e/o le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli degli altri serramenti esistenti nell'edificio.
 8. I serramenti, le persiane, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico all'intorno degli edifici, neppure nel movimento di apertura, se non ad altezza superiore a 2,50 m dal suolo soggetto a solo transito pedonale ed a 5,00 m dal suolo aperto al transito veicolare.
 9. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.
 10. I nuovi serramenti esterni delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono soddisfare le vigenti norme in materia di miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio. Tutte le caratteristiche fisico – tecniche – prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE obbligatoria o certificazione analoga che ne garantisca le prestazioni energetiche.
 11. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto a norma delle previsioni di cui al Titolo IV, Sezione 3, del presente Regolamento.

Sezione 11 **Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

Art. 169 Norme generali

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

Art. 170 Vetrine

1. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo esercizio, senza occultare detti stipiti con la propria struttura e senza sporgere oltre il filo della facciata. Le strutture metalliche di sostegno delle vetrine non devono essere di metallo riflettente e di colore stridente con l'edificio e l'ambiente circostante.
2. Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute. In assenza di un elenco delle botteghe storiche, si intendono sottoposti, in via cautelare alla norma di cui al presente comma, gli esercizi commerciali la cui tipologia di arredo risulti, in base a dati certi o ragionevolmente presumibili, risalente a oltre 50 anni.
3. L'eventuale apposizione di "vetrinette" mobili o fisse ovvero di architetture di vetrina, sul fronte esterno degli edifici, è ammessa solo nel caso di esercizi commerciali prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Esse devono inserirsi armonicamente nel disegno della facciata senza alterarne le linee e le forme architettoniche, nel rispetto dei caratteri del contesto circostante. L'aggetto massimo consentito è di 10 cm, misurati rispetto alla linea di spicco del basamento. Esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia e manutenzione.

4. Vettrine, bacheche e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni: nei tessuti edilizi storici, è ammessa la loro installazione soltanto nell'ambito dei vani porta esistenti, senza alcun aggetto dal filo del fabbricato.
5. L'eliminazione di eventuali situazioni esistenti non conformi alle prescrizioni del presente articolo va effettuata, a cura e spese del proprietario, in caso di interventi di ristrutturazione ovvero previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.

Art. 171 Tende aggettanti

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare; il loro aggetto non può superare il limite di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 m tra marciapiede e il punto più basso delle stesse.
3. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:
 - a. essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
 - b. essere prive di pendagli e frange;
 - c. non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici;
 - d. le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
 - e. nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, anche relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore ed eventuale decorazione omogenee.

Art. 172 Insegne commerciali

1. Le insegne e le scritte commerciali luminose sono soggette alle disposizioni seguenti:
 - a. non devono emettere luce abbagliante o intermittente né intercettare visuali panoramiche o essere prevaricanti sull'ambiente;
 - b. non devono avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare di giorno l'aspetto dei fabbricati e degli spazi pubblici in cui vengono applicate;
 - c. devono risultare decorose ed armoniche rispetto agli edifici ed al contesto;
 - d. non devono disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi illuminanti della pubblica illuminazione;
 - e. non devono compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
2. È consentito apporre insegna a bandiera di sporgenza massima non superiore a 1,00 m e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede diminuita di 50 cm, con il punto più basso posto a non meno di 2,50 m dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede e comunque nei tessuti storici; l'eliminazione di eventuali insegne esistenti in tali casi e zone va effettuata, a cura e spese del proprietario previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.
3. In caso di inottemperanza, nei confronti di impianti pubblicitari non autorizzati si provvederà norma delle previsioni di cui al Titolo IV, Sezione 3, del presente Regolamento.

Sezione 12 Cartelloni pubblicitari

Art. 173 Norme generali

1. Le previsioni di cui al presente articolo hanno valore e portata generale rispetto all'intero territorio comunale. Restano ferme le previsioni specifiche dettate dal presente Regolamento, dagli altri strumenti urbanistici vigenti, o da altri pertinenti Regolamenti comunali di settore, con riferimento a specifici ambiti territoriali o beni immobili.
2. L'installazione d'insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento Comunale per l'imposta sulla Pubblicità e sulle Pubbliche Affissioni ed in particolare del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari (se il Comune ha provveduto alla loro redazione ed approvazione).
3. La collocazione dei cartelli pubblicitari deve essere tale da non ostacolare o impedire l'accessibilità e la fruibilità dello spazio pubblico; devono inoltre essere posizionati ad una altezza tale da consentire la lettura delle informazioni a tutti gli utenti.
4. I cartelli pubblicitari installati nelle aree adiacenti alla viabilità non devono costituire intralcio alla circolazione, ostacolo alla visibilità, ed impedire la corretta visione della segnaletica stradale e degli impianti semaforici.
5. I cartelli pubblicitari di dimensioni superiori a 2,00 m x 1,40 m non possono essere collocati nelle aree

- di impianto storico, come definite del vigente strumento urbanistico.
6. Nell'ambito e in prossimità dei beni e delle aree sottoposte a tutela paesaggistica è vietata la posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari se non previa autorizzazione del Comune rilasciata ai sensi del D.Lgs.42/04.
 7. Lungo le strade site nell'ambito e in prossimità dei beni paesaggistici è vietata la posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari, salvo autorizzazione rilasciata ai sensi della normativa in materia di circolazione stradale e di pubblicità sulle strade e sui veicoli, previo parere favorevole del Soprintendente sulla compatibilità della collocazione o della tipologia del mezzo pubblicitario con i valori paesaggistici degli immobili o delle aree soggetti a tutela.
 8. Il Comune con il supporto della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP), potrà consentire l'installazione da parte di privati di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.
 9. Nel territorio rurale ed aperto, all'esterno dei centri abitati così come definiti dal codice della strada ovvero dallo strumento urbanistico generale, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnaletiche relative alle attività produttive ed ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnaletiche aventi finalità turistiche locali.

Sezione 13

Muri di cinta**Art. 174 Norme generali**

1. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade (come classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada – NCS), non possono essere inferiori a:
 - a. 5 m per le strade di tipo A, B;
 - b. 3 m per le strade di tipo C, F
2. Per le strade di tipo F (come classificate ai sensi dal NCS), fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
3. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a. 3 m per le strade di tipo A;
 - b. 2 m per le strade di tipo D.
4. Per le altre strade non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
5. I muri di cinta devono avere un aspetto decoroso, utilizzare materiali, tipologie e colori adeguati alle caratteristiche del contesto e non creare pericolo alla circolazione e alle persone.
6. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada in merito ai distacchi stradali come sopra riportate, le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di 100 cm nelle curve o in zona di visibilità scarsa. I muri di cinta, di altezza superiore a 100 cm, potranno essere consentiti, a perimetro di aree produttive, costruzioni speciali, località rurali e ville, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo.
7. E' consentito il ripristino dei muri di recinzione esistenti di qualunque altezza. In tutti gli ambiti i muri di cinta di pregio dovranno essere mantenuti e recuperati.
8. Per tutto quanto non previsto dal presente articolo si rinvia alle previsioni di cui al Titolo III, Capo II, Sezione 10 del presente Regolamento.
9. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto ai sensi delle disposizioni di settore e comunque a norma delle previsioni di cui al Titolo IV, Sezione 3, del presente Regolamento.

Sezione 14

Beni culturali e edifici storici**Art. 175 Edifici di interesse storico-architettonico e documentale**

1. Sono definiti d'interesse storico-architettonico gli edifici che rappresentano delle emergenze nel territorio urbano e nel territorio rurale, tra cui sono compresi gli immobili riconosciuti come "beni culturali" dalla disciplina nazionale. Tali edifici sono di norma individuati dallo strumento urbanistico generale, dai piani attuativi (in particolare quelli riferiti al recupero dei centri e dei nuclei storici e

- storicizzati) e/o dalle attività di catalogazione, dai piani e programmi di valorizzazione e riqualificazione.
2. Sono edifici d'interesse storico-architettonico del moderno quelli realizzati a partire dai primi anni del XX secolo che testimoniano la cultura architettonica dal primo dopoguerra alla fine del secolo. Anche tali edifici sono di norma individuati dallo strumento urbanistico generale, dai piani attuativi (in particolare quelli riferiti al recupero dei centri e dei nuclei storici e storicizzati) e/o dalle attività di catalogazione, dai piani e programmi di valorizzazione e riqualificazione.
 3. Sono definiti d'interesse documentale gli edifici che testimoniano i caratteri peculiari del paesaggio urbano e rurale, identificati convenzionalmente con quelli già esistenti al 1955 e che hanno conservato gran parte dei caratteri tipologici e morfologici originari.
 4. Sono edifici d'interesse documentale del moderno quelli individuati sulla base dell'attenzione e del riconoscimento critico loro attribuito.
 5. Gli usi negli edifici d'interesse storico-architettonico e documentale, oltre ad essere disciplinati dalle norme del PUC definite per l'ambito territoriale in cui ricadono, devono essere compatibili con gli obiettivi e i livelli di prestazione definiti nei successivi articoli. Su tutti gli edifici di interesse storico-architettonico e d'interesse documentale gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo di garantire la permanenza dei primi e la persistenza dei secondi. Ciò significa che le singole opere riconducibili ai differenti tipi di intervento si applicano agli edifici di interesse storico-architettonico (anche del moderno) in modo da garantirne la conservazione e il restauro, agli edifici di interesse documentale in modo da conservarne i caratteri di pregio storico, culturale e testimoniale e agli edifici d'interesse documentale del moderno in modo da mantenerli. Per raggiungere questi obiettivi è possibile progettare gli interventi ammissibili, rispettando i requisiti prestazionali e gli obiettivi definiti nei successivi articoli, oppure ricorrendo a studi e approfondimenti specifici sull'edificio.
 6. Su tutti gli edifici (di interesse storico architettonico o di interesse documentale), sottoposti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 12 del Codice (Dlgs 42/04 e s.m.) sono comunque sempre ammessi gli interventi, di qualsiasi tipo, autorizzati dalla Soprintendenza, purché conformi alla disciplina dell'ambito territoriale nel quale gli edifici ricadono.

Art. 176 Obiettivi e requisiti prestazionali per gli edifici di interesse storico architettonico

1. Nell'adattamento degli edifici alle moderne esigenze abitative e della sicurezza degli utenti, la permanenza delle emergenze storico-architettoniche deve essere assicurata contrastando la perdita dei loro caratteri distintivi, il deperimento dei materiali esterni, la sostituzione delle cromie tradizionali che contribuiscono a creare l'immagine urbana, e comunque tutelando l'integrità di tutti gli elementi architettonici, artistici e decorativi (colonne, lesene, zoccolature, cornici, paramenti, mensole, graffiti, targhe, lapidi, vecchi numeri civici, ecc.).
2. Per il perseguimento dell'obiettivo di cui al comma 1, negli interventi sulle componenti degli edifici di interesse storico-architettonico che incidono sul paesaggio, dovranno essere soddisfatti/garantiti i seguenti requisiti prestazionali:
 - a. conservare le coperture nella loro forma e consistenza materiale. Nella manutenzione del manto originario sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. Estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, comprenderli possibilmente all'interno del volume della copertura, o contenerli entro uno spessore massimo nei limiti consentiti dalla disciplina di settore alzando la copertura esistente. In tutti i casi gli interventi realizzati non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture che hanno carattere continuo prima dell'intervento;
 - b. posizionare gli eventuali nuovi comignoli e torrini esalatori tenendo conto dell'aspetto complessivo della copertura, raggruppandoli il più possibile verso il centro, ossia verso il colmo se la copertura è a falde inclinate. Al fine di renderne coerente l'aspetto con quello dell'edificio; escludere l'utilizzo di manufatti prefabbricati in cemento, fibrocemento e plastica. Eventuali impianti complementari relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri dovranno essere centralizzati per ogni edificio e con un impianto per ogni tipologia, inseriti nel coperto in modo da non interferire con la percezione unitaria degli stessi; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità, essi dovranno mimetizzarsi alla colorazione del coperto ed essere collocati su falde secondarie (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada), evitando di impegnare vedute panoramiche. In caso di tetto piano arretrare gli impianti in modo che non siano visibili da pubblica via. Escludere la realizzazione di antenne e macro celle per la telefonia mobile e di pannelli fotovoltaici e termici sui tetti degli edifici, anche se integrati nelle coperture;
 - c. fornire illuminazione e ventilazione naturale ai sottotetti, anche se non abitabili, con l'inserimento di lucernari o abbaini, senza aprire asole nelle falde. Per non compromettere l'unitarietà delle coperture, allineare i nuovi lucernari e abbaini con quelli esistenti e, affinché ne sia mitigata la percezione visiva dal basso, collocarli con un arretramento dalla gronda di almeno 1,50 m (misurati in proiezione sul piano orizzontale). Per non interferire con le strutture principali delle falde, tenere la larghezza dei nuovi lucernari inferiore all'interasse dell'orditura secondaria, tenere la larghezza degli abbaini, misurata nel loro profilo esterno, inferiore a 1,60 m. Per i lucernari evitare sempre le parti vetrate di tipo specchiante, per gli abbaini tinggiare le parti in muratura del medesimo colore della

- facciata sottostante;
- d. realizzare i canali di gronda, a sezione semicircolare o sagomata, e i pluviali discendenti, a sezione circolare; in caso di sostituzione escludere l'utilizzo di elementi realizzati con materiali plastici. Garantire una efficace resistenza agli urti e alle deformazioni dei tratti terminali a terra;
 - e. conservare le facciate nel disegno, nell'unitarietà, nella consistenza materiale e nelle finiture. Ripristinare solamente aperture pre-esistenti attualmente tamponate, senza aprire nuove finestre né realizzare nuovi balconi, terrazze, verande e bowwindow, zoccolature e basamenti, e senza disporre nuove canne fumarie in facciata. Introdurre e modificare le aperture solamente delle facciate che non prospettano su pubbliche vie, corti e cortili principali, comunque nell'ambito di un riordino complessivo dell'unitarietà del disegno del prospetto e salvaguardando gli elementi architettonici e decorativi di pregio. Nella posa di elementi d'impiantistica (cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc.) avere cura di ridurre le interferenze con il disegno architettonico delle facciate. In tutti i casi consentiti dalle relative norme vigenti in materia di sicurezza, occultare le componenti degli impianti, posizionandole all'interno dell'edificio oppure sotto le pavimentazioni stradali. Nei casi in cui sia indispensabile sistemarle a vista sulle facciate, disporre ordinatamente e allineare le componenti, senza occultare eventuali elementi decorativi plastici o pittorici. Ospitare i contatori in apposite nicchie, ordinatamente allineate. Contenere al minimo necessario le misure delle nicchie, chiuderle con uno sportello a filo, pitturato del medesimo colore della facciata. Non installare pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità moto condensanti sulle falde e sulle facciate prospicienti la pubblica via, sui prospetti principali (quelli in cui si apre l'ingresso principale o che si affacciano sulle corti principali);
 - f. estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio, garantendo la conservazione degli intonaci e delle tinteggiature originarie. Consolidare i distacchi e integrare le lacune utilizzando materiali analoghi e tecniche compatibili. Rimuovere supporti e finiture incongrui controllando se nelle parti sottostanti sussistano stratificazioni o tracce utili da ripristinare e da cui trarre informazioni per il nuovo intervento. In presenza di intonaci non compromessi privi di coloriture originarie, applicare a velatura sistemi a base di silicati di potassio, cariche e pigmenti minerali o, in alternativa, ottenere la velatura con sistemi a base di calce e silicati. Utilizzare materiali nuovi solo se non reagiscono negativamente con il supporto murario alterandone le caratteristiche fisiche, meccaniche e termo igrometriche. Escludere sempre smalti, trattamenti protettivi al silicone e intonaci plastici. Non ispessire le murature esterne. Coprire le prese d'aria con piatti in ferro pitturato del medesimo colore della facciata;
 - g. conservare gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento originari (comprese porte e portoni). Sostituire gli elementi non più riparabili con altri che abbiano le medesime partiture e che risultino analoghi per forma, materiali e colore;
 - h. incorporare i distributori automatici e i bancomat in vetrine o nicchie che non sporgano dal piano verticale degli edifici. Prevedere messaggi variabili, luminosi e non, solo per comunicazioni di servizio posizionandoli all'interno delle vetrine.
3. La permanenza delle emergenze storico-architettoniche dovrà essere assicurata ammettendo nuove organizzazioni dello spazio interno che consentano di conservare i caratteri strutturali, l'organizzazione distributiva principale e tutti gli elementi architettonici e artistici presenti.
 4. Per il perseguimento dell'obiettivo di cui al comma 3, negli interventi di adeguamento degli edifici di interesse storico-architettonico alle esigenze abitative, dovranno essere soddisfatti/garantiti i seguenti requisiti prestazionali:
 - a. realizzare nuove partizioni dello spazio interno solo se non pregiudicano i caratteri strutturali e gli elementi di distribuzione principali (muri portanti, corpi scala principali e locali non accessori);
 - b. conservare le tramezzature con elementi architettonici e decorativi, i solai e le controsoffittature di pregio (cassettonati, volte strutturali, controsoffitti dipinti o decorati, voltine, ecc.);
 - c. realizzare solo elementi di divisione (tramezzi, solai) che non interferiscano con le aperture in facciata;
 - d. ancorare i soppalchi alla parete opposta a quella finestrata, verificando che quest'ultima risulti distante almeno 2,40 m dal limite del soppalco;
 - e. nel caso di interventi che superino i 300 mq di SU, contenere la quota di superficie utile destinata alla realizzazione di mono locali entro il limite del 30% della superficie complessiva dell'intervento;
 - f. realizzare locali abitabili nei sottotetti (nel rispetto delle previsioni urbanistiche vigenti) solo quando gli impianti necessari non interferiscano con gli elementi architettonici di pregio eventualmente presenti nei locali sottostanti e tenendo conto delle prestazioni da assicurare alle coperture.
 5. Degli spazi aperti di pertinenza, in quanto elementi che partecipano alla definizione delle emergenze storico-architettoniche, dovrà essere garantita la permanenza conservandone le relazioni stabilite con gli edifici, la configurazione, le specie botaniche, gli arredi, le pavimentazioni.
 6. Per il perseguimento dell'obiettivo di cui al comma 5, negli interventi che agiscono sugli spazi aperti di pertinenza di edifici di interesse storico-architettonico dovranno essere soddisfatti/garantiti i seguenti requisiti prestazionali:
 - a. conservare la partizione interna di giardini e cortili che abbiano mantenuto la configurazione

- originaria;
- b. realizzare le eventuali partizioni delle aie con modalità e materiali adatti alle caratteristiche del paesaggio rurale circostante;
 - c. installare scale anti-incendio, ascensori o piattaforme elevatrici solo nelle corti secondarie, in cavedi e chiostrine, accostati alle parti edilizie di minor pregio architettonico e artistico, avendo cura di non impegnare i coni ottici degli androni e i corridoi di ingresso principali;
 - d. non alterare l'equilibrio ecologico di aie e giardini, qualora siano necessari interventi sulle infrastrutture (canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, accessi, ecc.);
 - e. conservare e mantenere in buono stato le pavimentazioni originarie di corti, chiostrine e cavedi, sostituendo solo gli elementi non più riparabili con altri aventi medesima forma, materiale e colore;
 - f. conservare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico; operare sostituzioni puntuali dei soli alberi, arbusti e piante compromessi, mantenendo le specie originarie;
 - g. limitare lo spostamento degli elementi di arredo fissi e delle decorazioni di chiostrini, cortili e giardini per le sole operazioni di loro manutenzione e pulizia.

Art. 177 Obiettivi e requisiti prestazionali per gli edifici di interesse documentale

1. Negli interventi di manutenzione e adeguamento che agiscano sull'esterno degli edifici di interesse documentale, deve essere garantita la persistenza e riconoscibilità di conformazione e materiali in quanto elementi caratteristici del paesaggio.
2. Per il perseguimento dell'obiettivo di cui al comma 1, negli interventi sugli edifici di interesse documentale dovranno essere soddisfatti/garantiti i seguenti requisiti prestazionali:
 - a. estendere eventuali sistemi di coibentazione e ventilazione a tutta la copertura, contenendo l'aumento di spessore entro i limiti stabiliti dalla disciplina di settore. In tutti i casi gli interventi realizzati non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture che hanno carattere continuo prima dell'intervento;
 - b. posizionare nuovi comignoli e torrini esalatori tenendo conto dell'aspetto complessivo della copertura, raggruppandoli il più possibile verso il centro, ossia verso il colmo se la copertura è a falde inclinate ed escludendo l'utilizzo di manufatti prefabbricati in cemento, fibrocemento e plastica;
 - c. installare pompe di calore, caldaie, condizionatori, unità moto condensanti, pannelli solari e fotovoltaici e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità su falde secondarie (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada). Inserire i pannelli fotovoltaici o solari integrati in aderenza alle falde. In caso di tetti piani inserirli in modo che non siano visibili dalla pubblica via. Eventuali impianti complementari agli edifici, relativi alla ricezione dei segnali radiotelevisivi e terrestri dovranno essere centralizzati per ogni edificio e con un impianto per ogni tipologia e inseriti nelle coperture in modo da non interferire con la percezione unitaria delle stesse; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari ed altri elementi simili, essi dovranno mimetizzarsi alla colorazione delle coperture ed essere anch'essi collocati su falde secondarie, evitando di impegnare vedute panoramiche;
 - d. fornire illuminazione e ventilazione naturale ai sottotetti, anche se non abitabili, con la realizzazione di lucernari o abbaini, o anche con asole nelle falde. Per non compromettere l'unitarietà delle coperture, allineare i nuovi elementi con quelli esistenti e, al fine di mitigarne la percezione visiva dal basso, collocare abbaini, lucernari e asole con un arretramento dalla gronda di almeno 1,50 m (misurati in proiezione sul piano orizzontale). Prevedere la larghezza degli abbaini (misurata nel loro profilo esterno) inferiore a 1,60 m e quella dei lucernari inferiore all'interasse dell'orditura secondaria delle coperture, così da non interferire con le strutture principali delle falde. Tinteggiare le parti in muratura degli abbaini, se intonacate, con colori simili a quelli della facciata, e non usare parti vetrate di tipo specchiante. Mantenere coerenza tra aspetto architettonico, forma, materiali e colori degli abbaini e dell'edificio. Nel territorio urbano aprire asole solo nelle falde delle coperture che non siano prospicienti le pubbliche vie, e in territorio rurale solo in quelle che non insistano sul prospetto dove si apre l'ingresso principale. Con le asole non interessare comunque colmi e cantonali;
 - e. realizzare i canali di gronda, a sezione semicircolare o sagomata, e i pluviali discendenti, a sezione circolare; in caso di sostituzione escludere l'utilizzo di elementi realizzati con materiali plastici. Garantire una efficace resistenza agli urti e alle deformazioni dei tratti terminali a terra;
 - f. progettare le facciate in modo unitario e coerente con il contesto circostante, anche introducendo nuove aperture e modificando le dimensioni di quelle esistenti, nel rispetto complessivo della geometria, delle proporzioni e della simmetria della composizione. Collocare le canne fumarie sui prospetti secondari che non siano prospicienti la pubblica via, verificando che abbiano sempre un andamento verticale. Realizzarle in muratura, rame o acciaio. Disporre gli elementi d'impiantistica (cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc.) riducendo le interferenze con il disegno architettonico delle facciate. In tutti i casi consentiti dalle relative norme vigenti in materia di sicurezza, occultare le componenti degli impianti, posizionandole all'interno dell'edificio oppure sotto le pavimentazioni stradali. Nei casi in cui sia indispensabile posizionarle a vista sulle facciate,

disporre ordinatamente e allineare le componenti, senza occultare gli eventuali elementi decorativi plastici o pittorici. Ospitare i contatori in apposite nicchie, ordinatamente allineate. Dimensionare le nicchie con misure strettamente necessarie allo scopo. Non installare pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità moto condensanti sulle falde e sulle facciate prospicienti la pubblica via e sui prospetti principali (quelli in cui si apre l'ingresso principale o che si affacciano sulle corti principali);

- g. estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne
- h. intonacate e tinteggiate dell'edificio. Rendere omogenea la coloritura, riproponendo le cromie e le tecniche utilizzate nelle parti di pregio se presenti. Escludere sempre l'utilizzo di smalti, trattamenti protettivi al silicone e intonaci plastici. Non ispessire le murature esterne nelle facciate che fanno parte di cortine urbane, ovvero quando l'edificio è accostato ad altri senza soluzione di continuità;
- i. sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento (porte e portoni compresi) mantenendo partiture e colori identici a quelli delle parti di pregio se esistenti, oppure facendo riferimento al contesto circostante. Utilizzare materiali diversi da quelli rimossi solo se la sostituzione riguarda tutti i serramenti dell'edificio;
- j. realizzare nuove pavimentazioni di corti, chiostrine e cavedi mantenendo i caratteri di coerenza (partiture e colori) delle parti di pregio storico, culturale e testimoniale dell'edificio se esistenti. Realizzare eventuali partizioni delle aie con modalità e materiali adatti alle caratteristiche del paesaggio circostante.

Art. 178 Obiettivi e requisiti prestazionali per gli edifici di interesse documentale del moderno

- 1. Il rinnovamento e la manutenzione degli edifici documentali del moderno deve avvenire compatibilmente al mantenimento delle caratteristiche formali, plastiche e volumetriche dell'edificio, nonché degli elementi architettonici, decorativi e di finitura che sono parte integrante del progetto originario.
- 2. Per il perseguimento dell'obiettivo di cui al comma 1, negli interventi sugli edifici di interesse documentale del moderno dovranno essere soddisfatti/garantiti i seguenti requisiti prestazionali:
 - a. garantire la persistenza e la riconoscibilità degli elementi e dei caratteri distintivi dei linguaggi architettonici moderni e contemporanei;
 - b. conservare la forma delle coperture. In caso di coibentazione e ventilazione estendere a tutta la copertura gli elementi del sistema, comprenderli possibilmente all'interno del volume della copertura, o contenerli entro i limiti stabiliti dalla disciplina di settore;
 - c. raggruppare gli eventuali nuovi comignoli e torrini esalatori il più possibile verso il centro. Eventuali impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali radiotelevisivi e terrestri dovranno essere centralizzati per ogni edificio e con un impianto per ogni tipologia in modo da non interferire con la percezione unitaria degli stessi; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità essi dovranno mimetizzarsi alla colorazione del coperto ed essere collocati su falde secondarie (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada), evitando di impegnare vedute panoramiche. Inserire i pannelli fotovoltaici o solari integrati in aderenza alle falde. In caso di tetti piani inserirli in modo che non siano visibili dalla pubblica via;
 - d. conservare le facciate nel disegno, nell'unitarietà, nella consistenza materiale e nelle finiture, comprese le logge e i porticati esistenti. Nella posa di elementi d'impiantistica (cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc.) avere cura di ridurre le interferenze con il disegno architettonico delle facciate. Non installare pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità moto condensanti sulle facciate prospicienti la pubblica via;
 - e. estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio, garantendo la conservazione degli intonaci e delle tinteggiature originarie. Utilizzare materiali nuovi solo se non reagiscono negativamente con il supporto murario alterandone le caratteristiche fisiche, meccaniche e termigrometriche. Escludere sempre smalti, trattamenti protettivi al silicone e intonaci plastici. Non ispessire le murature esterne. Coprire le prese d'aria con piatti in ferro pitturato del medesimo colore della facciata;
 - f. sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento (porte e portoni compresi) mantenendo materiali, partiture e colori identici a quelli originali;
 - g. realizzare nuove partizioni dello spazio interno solo se non pregiudicano i caratteri strutturali e gli elementi di distribuzione principali (muri portanti, corpi scala principali);
 - h. conservare gli elementi caratteristici delle aree di pertinenza esterne quali recinzioni, cancelli, arredi esterni, ecc., sostituendoli solo nel caso in cui non siano più riparabili con altri simili per forme, materiali e colori;
 - i. adeguare gli impianti tecnologici e migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio intervenendo all'interno o nelle parti esterne meno visibili.

Art. 179 Elementi puntuali d'interesse storico e documentale

- 1. Gli elementi puntuali d'interesse storico e documentale sono manufatti accessori, di carattere artistico e

decorativo, che costituiscono parte integrante dei materiali urbani con i quali si rapportano, sia nello spazio edificato sia nello spazio aperto.

2. Sono elementi puntuali d'interesse storico e documentale: i manufatti storici di pertinenza stradale (pilastrini, edicole votive, fontane, pietre miliari, ecc.), i manufatti e accessori di pertinenza di giardini, corti e cortili (esedre, nicchie, statue, fontane, pozzi, fondali pittorici, porticati e loggiati, ecc.), i brani di antichi muri particellari, ecc.
3. Bisogna garantire con una manutenzione costante il buono stato di conservazione degli elementi puntuali d'interesse storico e documentale. Questi elementi non possono essere distrutti, né manomessi, né rimossi dal contesto in cui sono inseriti, a meno che la rimozione sia indispensabile per la loro conservazione. I manufatti di pertinenza stradale, in caso di modifica o trasformazione dell'asse viario, devono trovare una nuova collocazione coerente con il significato storico, percettivo e funzionale originario.

Sezione 15 **Cimiteri monumentali e storici**

Art. 180 Definizione ed aspetti normativi e regolamentari

1. I cimiteri sono area di demanio comunale indisponibile e, di conseguenza, tutte le opere architettoniche e realizzazioni artistiche realizzate in tali aree risentono di tale ordinamento giuridico del suolo.
2. Un Cimitero è dichiarato monumentale quando la sua parte antica è tale che, per importanza delle personalità sepolte e pregio di monumenti funebri sotto l'aspetto artistico o storico- testimoniale, faccia sì che sia opportuno tutelare il carattere di memoria collettiva del luogo con le sue peculiarità.
3. Anche se non prevale l'aspetto più meramente architettonico, un Cimitero è comunque dichiarato monumentale quando prevale il carattere storico e di memoria collettiva, che può essere anche derivante dalla somma delle opere di pregevole fattura artistica, anche non connesse a defunti di particolare rilevanza pubblica, ma riconducibili comunque a personaggi e cittadini di quel luogo e, quindi, costituenti l'elemento di memoria storico-collettiva.
4. Le strutture cimiteriali di cui ai commi precedenti sono riconducibili alla definizione di bene culturale di cui all'art.10, co.1, D.Lgs.42/04 e s.m.i. ed, in quanto tali, per effetto delle previsioni di cui al successivo art.12, co.1, dello stesso Codice, come tutti i beni demaniali opera di autore non più vivente e di età superiore a 70 anni sono sottoposte alle previsioni di tutela di cui alla Parte II del D.Lgs.42/04 fino a quando non viene effettuata la verifica da parte della competente Soprintendenza circa la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

Sezione 16 **Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

Art. 181 Requisiti di sicurezza per gli spazi pubblici e di uso pubblico

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

6. Sui marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale.
7. Sugli spazi pubblici pedonali e sui marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, alberi, fioriere, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.), cassette postali, cabine attesa autobus, W.C. pubblici, armadietti tecnologici, ecc. Sono fatte salve le prescrizioni specificamente riferite all'arredo urbano e, ove applicabili, le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici e arredi pubblicitari.
8. Le pavimentazioni storiche, gli storici antichi percorsi, le cordunate, ecc... devono essere mantenute, restaurate e integrate nei pezzi mancanti facendo ricorso ai materiali e alle tecniche tradizionali.
9. I contenitori della nettezza urbana e quelli della raccolta differenziata devono essere realizzati a scomparsa, sotto la sede stradale, oppure essere schermati da siepi o idonee pannellature.
10. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.
11. Qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a m 0,30 dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza m 1,00 di idonea robustezza.
12. Arredi e recinzioni devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili; gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano, nonché di facile manutenzione.
13. Le aiuole e tutti gli altri spazi sistemati a verde possono essere destinati ad altro uso previo studio diretto alla riqualificazione dello spazio pubblico nel suo insieme.
14. Negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione di spazi pubblici soggetti a norme di tutela o conservazione, qualora sussistano oggettivi impedimenti all'adeguamento per la completa eliminazione delle barriere architettoniche, deve essere assicurato un adeguato percorso alternativo contestualmente all'intervento.

CAPO VI Elementi costruttivi**Sezione I Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche****Art. 182 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite**

1. Il presente regolamento rinvia alle disposizioni di cui alla Parte II, Capo III, del D.P.R.380/01 e s.m.i. sia per quanto concerne le disposizioni volte alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (Sezione I) sia per quelle volte alla eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico (Sezione II).
2. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:
 - a. le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
 - b. le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere ad esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
 - c. le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;
 - d. gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.
3. Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente comma, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:
 - a. l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato, attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale, di larghezza non inferiore a 1,30 m, di lunghezza non superiore a 10 m, di pendenza compresa fra il 5% e l'8%, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucchiabile;
 - b. la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 x 1,30 m; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 m;
 - c. l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm e pedata non inferiore a 30 cm;
 - d. l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m;
 - e. una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 m;
 - f. la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 m;
 - g. la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 m;
 - h. la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 m dal pavimento.

Art. 183 Obiettivi ed incentivi

1. Al fine di favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici e nei luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle norme vigenti in materia, il Comune promuove il piano dei percorsi senza barriere, ed in ogni caso promuove e sostiene ogni intervento finalizzato ad assicurare la massima autonomia in sicurezza ed a facilitare la vita di relazione di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali, temporanee o permanenti, e/o che consenta la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.
2. Al fine di favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici, privati aperti al pubblico il Comune stabilisce incentivi per l'adeguamento di edifici incongrui per assicurarne l'accessibilità.
3. Ritenuto che gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sono di indubbio interesse pubblico, il Comune stabilisce in favore dei condomini che rendano accessibili sia gli spazi esterni, ove esistenti, che quelli interni degli edifici residenziali:
 - a. la concessione gratuita di area pubblica occorrente per l'installazione di ascensore laddove il corpo scala dell'edificio non abbia le dimensioni adeguate a contenerne il relativo vano;
 - b. l'applicazione della deroga di cui all'art.14 del DPR 380/01 e s.m.i. e con le modalità in esso previste, per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano in edifici plurifamiliari, privi di ascensore, il rispetto delle norme sull'accessibilità.

4. Le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità, adattabilità e visitabilità tale da rendere impossibile l'utilizzazione delle stesse da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili. Il proprietario dell'opera e/o l'intestatario del titolo edilizio abilitante sono punibili ai termini delle leggi vigenti.
5. Gli importi derivanti dalla irrogazione delle sanzioni per opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche, saranno destinati al finanziamento di opere ed iniziative a favore dei soggetti diversamente abili, ed in particolare all'attuazione del piano comunale dei percorsi senza barriere.
6. Sono fatti salvi ulteriori incentivi già previsti dalla legislazione vigente.

Sezione 2 **Serre bioclimatiche**

Art. 184 Definizione

1. La serra bioclimatica (altrimenti detta serra captante) rappresenta un semplice sistema di risparmio energetico nell'edilizia, ottenibile anche, nel caso di recupero edilizio, attraverso la chiusura di balconi, terrazze, logge, altane e simili. Il suo funzionamento è dato da ampie dell'illuminazione naturale.
2. Una serra bioclimatica, per essere considerata tale, deve essere realizzata principalmente con superfici vetrate e avere una copertura che favorisce, ancor più della pareti vetrate, lo sfruttamento dell'energia solare.
3. Una serra solare deve comunque rispettare le vigenti norme edilizie ed urbanistiche per quanto riguarda le altezze, le distanze dai confini e dai fabbricati, etc.
4. Per gli immobili ricadenti nelle aree sottoposte a tutela ai sensi della Parte Terza e Quarta del D.Lgs.42/04 e s.m.i. la realizzazione resta subordinata al conseguimento dell'autorizzazione ex art.146 del D.Lgs.42/04.

Art. 185 Misure di incentivazione

1. I sistemi bioclimatici passivi, come le serre bioclimatiche/captanti, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare e il guadagno termico solare negli edifici, non sono computati nel calcolo dei volumi e delle S.U.L. ammissibili purché rispettino le seguenti condizioni:
 - a. dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di una quantità pari ad almeno il 10%, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare;
 - b. le dimensioni in pianta non siano superiori al 15% della superficie utile dell'unità immobiliare connessa o dell'unità edilizia oggetto dell'intervento;
 - c. la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, etc.);
 - d. i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto di illuminazione e aerazione naturale diretta;
 - e. se dotati di superfici vetrate siano provvisti di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
 - f. il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra energia dispersa in assenza del sistema bioclimatico e quella dispersa in presenza del sistema stesso;
 - g. nel caso di serre solari, queste devono essere integrate prioritariamente nella facciata esposta nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest.

Sezione 3 **Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

Art. 186 Fonti energetiche rinnovabili

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

per ogni ulteriore mq di superficie fino ad un massimo di 200kW. Per tutte le altre destinazioni soggette a presenza continuativa di persone e attività, di estensione superficiale complessiva a livello di edificio superiore a 100 mq, la produzione energetica è di 10 W/mq, fino ad un massimo di 200kW.

Art. 187 Impianti solari termici

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

Art. 188 Impianti solari fotovoltaici

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

Art. 189 Altre fonti di energia rinnovabili

1. È possibile lo sfruttamento di altre fonti di energia rinnovabile o assimilabili ad esse, presenti anche in prossimità dell'area di intervento, per la copertura totale o parziale del fabbisogno energetico dell'edificio tra le quali si citano, a titolo esemplificativo:
 - a. energia eolica;
 - b. energia idraulica;
 - c. biomasse e biogas;

- d. sistemi di microgenerazione e teleriscaldamento;
 - e. pompe di calore con sonde geotermiche o alimentate a gas;
 - f. sistemi solari passivi.
2. L'utilizzo di tali fonti alternative, sia nel caso di nuove costruzioni, sia nel caso di interventi su edifici esistenti, dovrà essere supportata da idonee scelte progettuali, nel rispetto delle vigenti normative in materia di energia, di urbanistica – edilizia e di paesaggio.

Sezione 4 **Coperture, canali di gronda e pluviali**

Art. 190 Coperture

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici di conclusione dell'edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali dei prospetti.
2. Le coperture devono esser munite di canali di raccolta delle acque meteoriche (canali di gronda) e di pluviali per il convogliamento delle stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterne al fabbricato, devono essere realizzate in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00. In tale sistema di deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere o luride. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
3. Le terrazze di copertura possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali: a tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, l'installazione di recinzioni in tralicci e rete metallica, opportunamente arretrate, adeguatamente rifinite e sistemate ai fini del decoro e dell'impatto paesaggistico.
4. Si rimanda altresì alle previsioni di cui al Titolo III, Capo V, Sezione 6 del presente Regolamento.

Art. 191 Aggetti di gronda nei centri storici e negli edifici storici

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

Art. 192 Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in lamiera zincata o rame. Gli stessi dovranno preferibilmente essere incassati nel tratto terminale e per tutta l'altezza del piano terra. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) il tratto terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzato in ghisa per una altezza di almeno cm 300 da terra. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale, alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. In presenza di cornici orizzontali e in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).
2. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione.
3. Per la realizzazione di sfiati o di canne di ventilazione emergenti da coperture a tetto, è da evitare

l'impiego di tubi che fuoriescano dal manto di copertura. In tali casi dovrà privilegiarsi l'impiego di tegole di tipo tradizionale, simili a quelle preesistenti, opportunamente sagomate. Ove ciò non risulti possibile, la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

4. Gli strati di materiale impermeabilizzante e/o di coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda ed ai profili delle falde.

Sezione 5 **Strade e passaggi privati e cortili**

Art. 193 Spazi scoperti negli edifici

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

Art. 194 Cortili

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai commi seguenti.
2. I cortili, quando ammessi, dovranno avere il cielo completamente libero. Il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono (o che lo potranno recingere in base all'altezza degli edifici consentita dai regolamenti) non deve essere inferiore ad un quarto.
3. Il lato minore dei cortili interni non potrà essere inferiore al valore minimo fissato per il distacco tra i fabbricati dalle vigenti norme.
4. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde, laddove possibile, anche tramite l'eliminazione di muri di confine di cortili adiacenti, originariamente unitari.

Art. 195 Strade private

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

Art. 196 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
2. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.
3. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti

- mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
4. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'adozione di soluzioni volte a garantire la continuità in quota del percorso pedonale e dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede solo per impossibilità tecnica di realizzare attraversamenti del passo carraio in quota, oppure quando il mantenimento in quota del percorso costringe, per la realizzazione della rampa di accesso carraio, ad una riduzione di calibro del percorso medesimo tale per cui la larghezza minima risulti inferiore a m 1,00; in ogni caso l'abbassamento dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche. Il ripristino a regola d'arte della continuità del marciapiede, in caso di apertura di nuovo passo carraio, di modifica del passo carraio esistente (spostamento, allargamento, ecc.) o di chiusura di passo carraio esistente, dovrà avvenire a cura del privato, secondo le modalità indicate dal Comune.
 5. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:
 - a. lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
 - b. lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
 6. È concessa, a spese dell'edificante, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di nuovi passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati, previa acquisizione del parere del SUE e della Polizia Municipale sul piano di dettaglio esecutivo redatto nel rispetto delle norme regolamentari e alle seguenti condizioni:
 - a. la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 4,50 né superiore a m 6,50, per consentire la fermata in condizioni di sicurezza del veicolo in attesa di immettersi sulla strada;
 - b. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
 - c. la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 m e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 m;
 - d. la distanza da eventuali uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) non deve essere inferiore a m 10 misurata fra gli stipiti più vicini; la distanza dagli angoli delle strade non inferiore a 12 m; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
 7. Anche in caso di sostituzione di cancello esistente, l'accesso carraio dovrà essere dotato di sistema automatizzato con comando a distanza.
 8. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella posizione in cui si trovano; tuttavia nel caso di modifiche dell'accesso carraio (con modifica delle sue dimensioni o della sua posizione originaria anche senza alterazione delle sue dimensioni), di interventi sulle recinzioni (sostituzione integrale, compreso il muro di sostegno e piantane del cancello), di ristrutturazione del complesso edilizio, di ampliamenti dei fabbricati, di demolizione e nuova costruzione di edifici di cui sono pertinenza, anche i passi carrai esistenti devono essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti.
 9. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
 - a. rampe antisdrucchiole con scanalature per il deflusso delle acque, di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20% se rettilinee, non superiore al 15% negli altri casi), dotate al margine di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni cono senza carrelli, munite di corrimano ad un'altezza di 0,90 m;
 - b. la larghezza non deve essere inferiore a m 2,50 se la rampa è rettilinea e m 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio;
 - c. l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura e per il collegamento con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni alla quota della pubblica via.
 10. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
 11. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

Sezione 6

Cavedi, pozzi luce e chiostrine**Art. 197****Definizioni e norme generali**

1. La costruzione di chiostrine o cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi. Le chiostrine o cavedi devono avere una superficie non inferiore ad un quindicesimo della somma delle superfici dei muri che le delimitano. In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri finestrati e muri non finestrati, ovvero fra opposti muri finestrati, non deve essere inferiore alle seguenti misure:

- a. m 3,00 se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
 - b. m 4,00 se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;
 - c. m 4,50 se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 metri.
2. Le chiostrine o cavedi devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.
 3. I cavedi e le chiostrine potranno aerare ed illuminare solo locali di servizio non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Art. 198 Cavedi tecnici

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

Sezione 7 Intercapedini e griglie di areazione

Art. 199 Definizioni e norme

1. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per la raccolta e il deflusso delle acque.
2. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
3. Per collocare sul piano stradale assoggettato ad uso pubblico griglie in ferro o altre opere al fine di areare o illuminare locali posti sotto il livello stradale, ovvero per realizzare intercapedini a servizio di locali interrati o seminterrati, l'interessato deve fornirsi della prescritta autorizzazione e/o concessione amministrativa e conformarsi a tutte le norme vigenti in materia di strade e del presente regolamento.
4. Il concessionario ha l'obbligo di mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali, le griglie e/o altre coperture dell'intercapedine e/o dei locali posti nel sottosuolo, in modo che siano sempre atti a reggere il terreno stradale, nonché ad eseguire a sue esclusive cure e spese tutti quei lavori ed opere che a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, siano ritenuti indispensabili in conseguenza di variazione, per qualsiasi esigenza da essa decisa, della livelletta del suolo stradale circostante o della pavimentazione sovrapposta.
5. Il concessionario è altresì responsabile di tutti i danni e gli inconvenienti che possono comunque derivare al suolo stradale, alle proprietà private poste nel sottosuolo, ai pedoni in dipendenza di inconvenienti connessi alla cattiva esecuzione e/o manutenzione di intercapedini, griglie ed opere comunque a servizio di locali interrati o seminterrati.
6. Il concessionario nulla potrà pretendere dal Comune per eventuali infiltrazioni di acqua, di umidità dal suolo stradale, dai condotti immondi o dai lavori sulla sede stradale, né per eventuali variazioni alla forma o struttura della pavimentazione cui è sottoposta l'intercapedine o il locale interrato.
7. Le griglie di aerazione delle intercapedini che risultino collocate sui marciapiedi debbono essere resistenti al sovraccarico eventualmente indotto da un automezzo, secondo le prescrizioni dei VVFF, e debbono essere conformate a quanto indicato al comma successivo.
8. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione di marciapiedi e passaggi pedonali devono essere del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,50; e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.
9. Si rimanda altresì alle previsioni di cui al Titolo III, Capo V, Sezione 8 del presente Regolamento.

Sezione 8

Recinzioni**Art. 200 Norma di rinvio**

1. Con riferimento all'elemento costruttivo "recinzioni" si rinvia alle previsioni di cui al Titolo III, Capo II, Sezione 10 del presente Regolamento.

Sezione 9

Materiali, tecniche costruttive degli edifici**Art. 201 Indicazioni per gli interventi di nuova costruzione**

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

Art. 202 Indicazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Su tutti gli edifici di interesse storico architettonico e d'interesse documentale gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo di garantire la permanenza dei primi e la persistenza dei secondi. Ciò significa che le singole opere riconducibili ai differenti tipi di intervento si applicano agli edifici (come definiti nell'ambito dell'art.166 del presente Regolamento) di interesse storico architettonico (anche del moderno) in modo da garantirne la conservazione e il restauro, agli edifici di interesse documentale in modo da conservarne i caratteri di pregio storico, culturale e testimoniale e agli edifici d'interesse documentale del moderno in modo da mantenerli.
2. Nell'adattamento degli edifici alle moderne esigenze abitative e della sicurezza degli utenti, la permanenza delle emergenze storico architettoniche è assicurata contrastando la perdita dei loro caratteri distintivi, il deperimento dei materiali esterni, la sostituzione delle cromie tradizionali che contribuiscono a creare l'immagine urbana, e comunque tutelando l'integrità di tutti gli elementi architettonici, artistici e decorativi (colonne, lesene, zoccolature, cornici, paramenti in mattoni faccia a vista, mensole, targhe, lapidi, vecchi numeri civici, ecc.).
3. La permanenza delle emergenze storico-architettoniche è assicurata ammettendo nuove organizzazioni dello spazio interno che consentano di conservare i caratteri strutturali, l'organizzazione distributiva principale e tutti gli elementi architettonici e artistici presenti.
4. Degli spazi aperti di pertinenza, in quanto elementi che partecipano alla definizione delle emergenze storico-architettoniche, si garantisce la permanenza conservandone le relazioni stabilite con gli edifici, la configurazione, le specie botaniche, gli arredi, le pavimentazioni.
5. Negli interventi di manutenzione e adeguamento che agiscano sull'esterno degli edifici di interesse documentale, si deve garantire la persistenza e riconoscibilità di conformazione e materiali in quanto elementi caratteristici del paesaggio.
6. Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria ed ordinaria non è ammesso, in via ordinaria, l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno e mai in sostituzione di archi e volte in muratura. Nei casi ove sia obbligo il restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Sezione 10

Disposizioni relative alle aree di pertinenza**Art. 203 Giardini e parchi privati**

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare e mantenere la vegetazione esistente, con particolare attenzione per gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere gli arbusti, di tenere pulito il terreno.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. L'abbattimento di alberi

- è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto - misurata a 1,30 metri di altezza da terra - uguale o maggiore di m 0,60 deve essere comunicato al Comune, fatta eccezione per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (pioppi e robinie) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.
3. Qualora, per l'esecuzione di lavori o per qualunque altro motivo, sia necessario abbattere alberi di alto o medio fusto, è obbligatorio provvedere nell'ambito delle aree di pertinenza alla messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa specie e comunque della medesima classe di grandezza.
 4. Le trasformazioni edilizie o urbanizzative devono essere progettate ed eseguite in modo da salvaguardare gli esemplari più cospicui e caratteristici fra le piante esistenti, di tutte le quali gli elaborati di rilievo dello stato di fatto devono restituire il quadro completo.
 5. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
 6. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
 7. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
 8. La vegetazione non può, di regola, oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale. E' consentito, solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4,00 rispetto al sedime stradale, per alberature di notevole pregio, oltrepassare tale limite.
 9. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
 10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
 11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione e con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
 12. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
 13. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare i criteri di scelta:
 - a. delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - b. delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
 - c. delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - d. del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
 14. In assenza di indicazioni si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
 15. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.
 16. Ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n. 10, per «albero monumentale» si intendono:
 - a. l'albero ad alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate ovvero l'albero secolare tipico, che possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità, per età o dimensioni, o di particolare pregio naturalistico, per rarità botanica e peculiarità della specie, ovvero che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, documentario o delle tradizioni locali;
 - b. i filari e le alberate di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale, ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani;
 - c. gli alberi ad alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale, quali ad esempio ville, monasteri, chiese, orti botanici e residenze storiche private.
 17. Per gli abbattimenti, o il danneggiamento di alberi monumentali, le modifiche della chioma e dell'apparato radicale occorre ottenere specifica autorizzazione comunale, previo parere obbligatorio e vincolante della Regione Carabinieri Forestale della Campania territorialmente competente.

Art. 204 Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali

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

anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con il piano urbano del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

2. La realizzazione dei parcheggi è condizionata dalla verifica di compatibilità con prevalenti interessi pubblici, quali la tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera.
3. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi forestali o periti agrari.
4. Il soprassuolo delle aree libere private, interessate dalla realizzazione di parcheggi pertinenziali, laddove espliciti interesse pubblico, può essere ceduto al Comune, per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche. In questo caso la sistemazione del soprassuolo sarà concordata con il Comune.
5. Per tutto quanto non esplicitato ai commi precedenti, si rimanda alla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, sia per ciò che attiene i titoli abilitanti alla realizzazione, sia per le modalità costruttive (in particolare si fa riferimento all'art 6 della L.R. 19/01 e s.m.i. ed art.6 del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 381, dell'11 giugno 2003), nonché alle pertinenti previsioni di cui alla successiva Sezione 12.
6. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliari alla quale sono legati da vincoli di pertinenzialità. I relativi atti di cessione sono nulli.

Sezione 11 **Piscine**

Art. 205 Definizioni e norme

1. Le piscine, in base alla loro destinazione, si distinguono nelle seguenti categorie:
 - a. piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica, a loro volta si distinguono in:
 - b. piscine pubbliche o private aperte al pubblico;
 - c. piscine private ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture adibite, in via principale, ad altre attività ricettive come alberghi, campeggi, strutture agrituristiche e simili, nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;
 - d. impianti finalizzati al gioco acquatico.
 - e. piscine facenti parte di edificio privato o, edificio o complesso condominiale, e destinate esclusivamente all'uso privato degli aventi titolo e dei loro ospiti.
2. Le piscine di cui alla lettera a) del precedente comma, ad eccezione di quelle di cui al sottopunto b), possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché le N.T.A. del Piano Urbanistico non ne prescrivano il divieto. In caso di ammissibilità le piscine sono assoggettate alla procedura per il rilascio del Permesso di costruire e la loro realizzazione comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, fatti salvi i casi di esenzione previsti per legge.
3. Le piscine di cui al punto 1)-b) e 2 del comma 1 sono qualificabili quali interventi pertinenziali e per loro si applicano le previsioni di cui alla successiva sezione del presente Regolamento.

Sezione 12 **Altre opere di corredo agli edifici**

Art. 206 Interventi pertinenziali

1. Per pertinenze comuni degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne sono parte si intendono gli spazi aperti ed edificati - di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura - comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.
2. Costituiscono altresì pertinenze i volumi tecnici e/o gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse:
 - a. autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.N. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/2001 (realizzati nel sottosuolo del lotto di pertinenza, a pian terreno e nel sottosuolo di fabbricati, in aree libere anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici);
 - b. locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas;
 - c. autoclavi, ascensori;

- d. sottotetti non abitabili né utilizzabili con accesso dall'esterno;
 - e. cortili, androni, di uso condominiale o pubblico;
 - f. tettoie, pensiline, porticati, logge e giardini;
 - g. trasformazione di lastrici solari in terrazzi praticabili anche con la realizzazione di opere di protezione perimetrali, senza operare alcuna modifica degli elementi tipologici tradizionali come ad esempio le volte estradossate;
 - h. sistemazioni di terreni non utilizzati per l'edificazione, ivi inclusi i manufatti accessori quali pergolati e tettoie (collocabili anche a ridosso di macere e murature), gazebo, piscine ad uso privato, attrezzature per il gioco all'aperto;
 - i. altri arredi ed attrezzature quali:
 - forni, barbecue, ecc., prefabbricati o realizzati in opera in cls o muratura, purché siano dotati di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei gas combusti e siano collocati in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti;
 - piccoli ricoveri per animali da affezione o per gli attrezzi da giardino, aventi altezza da terra compresa tra 1,00 mt. e 2,00 mt. e superficie coperta massima di 5 mq;
 - fioriere e panchine;
 - fontane, sculture e statue;
 - j. pavimentazioni non drenanti o parzialmente drenanti nel rispetto delle limitazioni previste dal PUC e dal presente RUEC relativamente alle superfici permeabili.
3. Le opere di adeguamento o realizzazione ex novo di volumi tecnici o pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti sono qualificati quali interventi pertinenziali di Tipo A, non comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e realizzabili ogni qual volta è ammessa la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, quando risultano verificate le seguenti condizioni:
- a. quando non comportano la realizzazione di nuove volumetrie di qualunque natura e tipo, ivi incluse quelle interrate o seminterrate;
 - b. ovvero, quando non comportano la realizzazione di volumi tecnici per la localizzazione di impianti - che non possono essere allocati nell'edificio - superiori al 5% del volume principale;
 - c. ovvero, pur comportando la realizzazione di nuove volumetrie, comunque contenute entro il 20% del volume esistente dell'edificio/unità di cui costituiscono pertinenza;
 - d. quando non vengono alterati i preesistenti caratteri tipologici e morfologici tradizionali o di valore architettonico e/o testimoniale;
 - e. fatta eccezione che per i garage pertinenziali, quando le superficie impermeabilizzate (preesistenti ed indotte dalla trasformazione) non superano il 30% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza o, per percentuali maggiori, quando l'intervento comporta la riduzione di almeno il 30% della preesistente superficie impermeabilizzata.
4. Gli interventi relativi alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, devono:
- a. essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
 - b. non prevedere impermeabilizzazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 30% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza; in caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:
 - impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 50%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 40%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 35%;
 - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%;

TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Sezione 1 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

Art. 207 Finalità e compiti

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

Sezione 2 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Art. 208 Verifiche nei cantieri

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

Sezione 3 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

Art. 209 Competenze

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

TITOLO V NORME TRANSITORIE

Sezione 1 Aggiornamento del Regolamento edilizio

Art. 210 Modalità e procedure

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

Sezione 2 Disposizioni transitorie

Art. 211 Efficacia delle previsioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il RUEC o la sua variante assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento edilizio e le norme previgenti.
2. All'esito dell'approvazione del presente Regolamento edilizio o di una sua variante o aggiornamento, i procedimenti in itinere a tale data (permessi di costruire, scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati e titoli ad essi assimilati) concludono il proprio iter secondo la disciplina previgente.

PARTE TERZA ALLEGATI

Allegato 1 Tipologie degli edifici rurali tradizionali del Cilento**Premessa**

Lo scenario di tipologie tipiche della tradizione rurale del Cilento, introduce un elemento di novità nei regolamenti urbanistici dei Comuni del Cilento e vuole rappresentare una volontà di consapevolezza e responsabilità verso un PATRIMONIO in via di estinzione. Molto lungimirante in proposito la presentazione del Prof. Nicola Pagliara all'inventario tipologico degli insediamenti rurali del Cilento da cui sono tratti gli elementi di base delle schede tipologiche curati e pubblicati dal Gruppo di Azione Locale GAL Cilento nel 2001 su stimolo del Parco Nazionale del Cilento che inquadra con mirabile attualità il valore di questo PATRIMONIO.

“Il male profondo del nostro tempo è la perdita della memoria: tutto ciò che fa parte del nostro quotidiano, “oggi” gioca un ruolo determinante per cancellare tracce e riferimenti del passato.

Strano, perché nel nostro privato nascondiamo con cura il peggio che il costume e tradizione (i vecchi tabù) ci hanno trasmesso, pronti ad essere nell'esercizio pubblico i Più violenti assertori di un "modernismo" privo di contenuti. Può succedere così che le nostre case siano piene di schegge del passato (foto, mobili, soprammobili, ma anche vecchi riti), ma nei confronti di ciò che è pubblico, che non ci appartiene direttamente, riusciamo a devastare interi territori.

Da questo squilibrio fra cultura pubblica e privata, nasce il panorama che ci circonda del quale solo oggi ci accorgiamo e ci confessiamo forse tardivamente paladini della conservazione e del riuso. Attenzione però che nel frattempo il mondo e gli interessi sociali sono profondamente mutati, con una accelerazione incontrollabile e con la quale, ci piaccia o no, dovremo fare i conti. Non ho ricette per trovare soluzione a questa enorme questione che pesa soprattutto sulle nostre coscienze. Ma forse una via si potrebbe trovare, applicando la definizione: "conservazione nella trasformazione"; il che può significare che molto della ormai obsoleta consuetudine dei piani regolatori comunali e delle prescrizioni delle Soprintendenze, dovrebbe essere revisionata: la prima con un'ottica intercomunale e territoriale, la seconda con una vera e profonda cultura, sensibilità e rispetto nei confronti del nuovo.

Pianificare un "piccolo" comune di poche migliaia di abitanti, considerandolo autosufficiente e governandolo solo all'interno del suo territorio, senza applicare un'ottica più vasta che coinvolga altri aspetti ed altri interessi, è anacronistico se solo si pensa alla mobilità sociale ed economica nella quale si sviluppa oggi il mondo del lavoro. Per non parlare della qualità degli interventi nuovi e di restauro, indirizzati spesso nella pura conservazione, fino alla falsificazione di caratteri stilistici scomparsi. Se il controllo duro e determinato, fosse mirato alla scelta di alcuni materiali, lasciando il progettista libero di esprimersi nel moderno inteso come espressione ed analisi dei contenuti, ritengo che gli organi di tutela avrebbero un ruolo utile per la crescita della cultura urbana.

A mio avviso questo è il senso di "conservazione": ricostruire il rispetto perduto per il passato, per la storia, per la tradizione costruttiva e per le forme sociali.

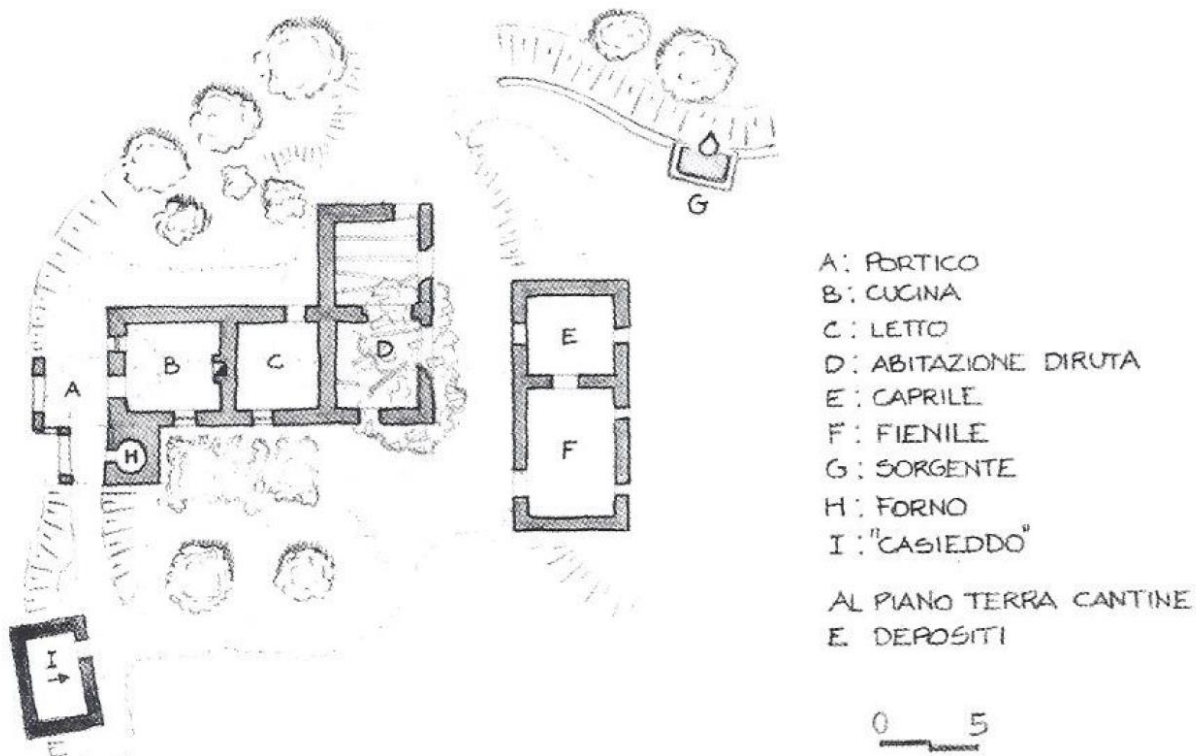
"Trasformare" significa vivere il proprio tempo con tutte le sue discrasie, la mancanza di certezze, di centralità ideologiche, e che tuttavia ci ha consentito di svelare i segreti occulti delle nostre passioni."

Le schede tipologiche che vengono presentate danno il senso di un patrimonio antropologico senza la conoscenza del quale, non può esserci futuro per la cultura del nostro secolo. Premessa indispensabile per le trasformazioni che il nuovo tempo finirà per imporre, e che avvengono come evoluzione e crescita, non come negazione del nostro passato. Le schede hanno il senso di rappresentare scenari di conoscenza, entro i quali si richiede il rispetto culturale, storico ed antropologico per guardare ad una RIGENERAZIONE del PATRIMONIO RURALE senza fondamentali alterazioni dell'esistente ma integrando quel minimo di servizi necessari utilizzando tecniche e tecnologiche che hanno in se i concetti del riuso e riciclo delle principali fonti della produttività e del vissuto rurale (es. recupero delle acque piovane, fonti di energia rinnovabili integrate, microturbine idroelettriche e/o micro-eolico e tecnologie digitali per ricentrare le connessioni e la mobilità.

Senza ricorrere a nostalgie, ma con sapiente e rispettoso sostegno degli elementi costitutivi di questi PATRIMONI, riconsegnare ad una consapevolezza e conoscenza che ci permetta, come afferma il Prof. Pagliara, vivere il proprio tempo con tutte le sue discrasie, la mancanza di certezze, di centralità ideologiche, e che tuttavia ci ha consentito di svelare i segreti occulti delle nostre passioni e creatività rispettosa. Con questa fondamentale consapevolezza, l'aver distrutto la tradizione costruttiva rurale per ricorrere a una finta e ingannevole "modernità" dove siamo stati capaci di trasportare nella casa cilentana "l'angolo cottura" e il sezionamento degli ambienti di vita nella tipologia abitativa, fino a disgregare il nucleo familiare in stanze e stanzette isolando l'unità familiare primo nucleo aggregativo di una società, richiede un ripensamento socio-culturale di chi progetta la "RIGENERAZIONE in ambito RURALE" con una riabilitazione funzionale degli ambienti tradizionali propri della casa cilentana basata sulla concentrazione degli ambienti vitali come la cucina con il suo angolo camino e gli ambienti di socialità che permettano alla famiglia cilentana di riconquistare il confronto e scambiare esperienze e saggezza tra anziani e giovani tra passato e futuro, ed insieme rafforzare quella cellula fondamentale delle comunità e della cultura cilentane basata sull'unità familiare.

Rileggere le schede tipologiche è un monito ai progettisti per il rispetto, ma anche per guardare con nuovo senso di consapevolezza alla rigenerazione consapevole, etica, ecologica ed economica dei valori tradizionali con i dovuti riflessi nel modello e nello stile di vita cilentano dichiarato dall'UNESCO Patrimonio dell'Umanità.

SCHEDE TIPOLOGICHE tratte dalla pubblicazione “Inventario tipologico degli insediamenti rurali nel Cilento” curati e pubblicati dal Gruppo di Azione Locale GAL Cilento nel 2001 su stimolo del Parco Nazionale del Cilento.



Casa contadina

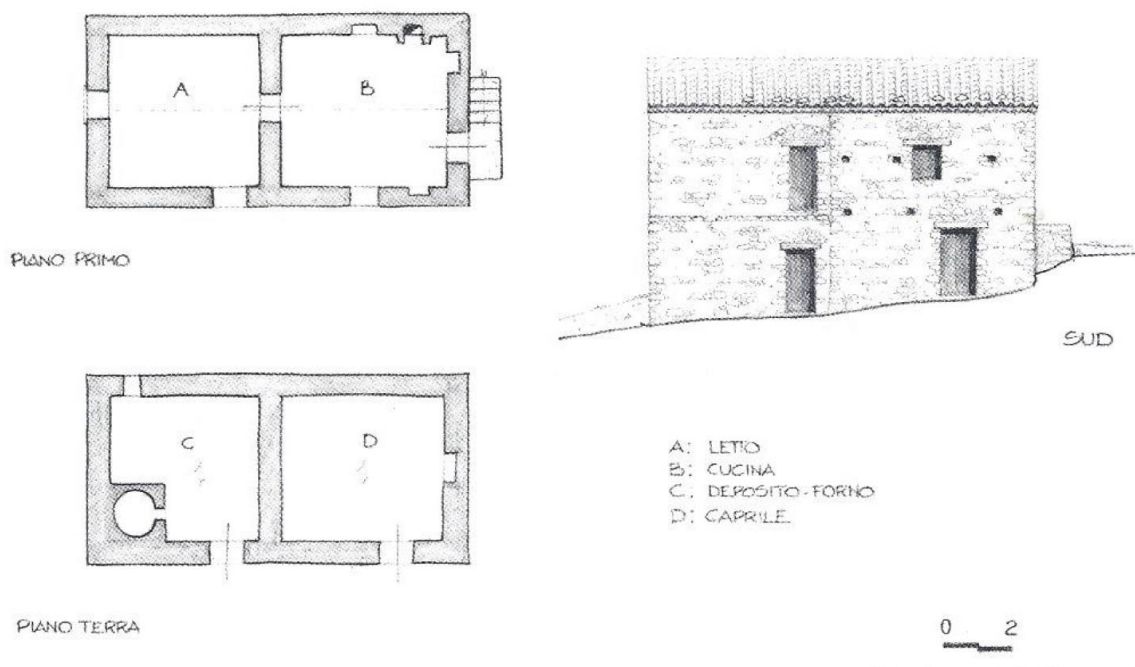
Lungo il territorio comunale, sui crinali dei colli ed a mezza costa non può passare inosservata la casa contadina, rilevata sia come organismo autonomo che aggregato con altri manufatti agricoli insieme ai quali forma insediamenti rurali di piccole e medie dimensioni.

Una tipica casa contadina è composta da due livelli ed è costruita con malta di calce e sabbia locale con struttura portante in pietra e la copertura in embrici di terracotta.

Il Piano terra è costituito dalla cucina nella quale, con il camino intorno al quale si svolge tutta la vita giornaliera. Essa funge anche da stanza da pranzo e soggiorno. L'altro ambiente, al piano terra, è destinato a legnaia e cantina che conserva olio, vino, grano, frumento ecc. Il piano terra ha anche degli aggregati o pertinenze singole o integrati alla casa costituite dalla stalla per gli animali che funge anche da bagno per le persone nella zona dello sterco, il quale viene usato come letame per la coltivazione dei campi, mentre la restante zona della stalla funge da deposito di utensili ed attrezzi agricoli.

Dal piano terra la scala interna in pietra collega il primo piano e le orizzontali travi in legno di rovere inchiodate al tavolato ligneo, anch'esso di rovere, fungono da solaio e determinano le dimensioni degli ambienti insieme al sovrastante massetto di sabbia locale e del pavimento in cotto.

Il primo piano è composto da un'unica camera da letto, dove dormono genitori e figli, e attraverso una scala di legno con pioli collega la soffitta, "suppigno o ndaulato", costituita da travi e tavolato ligneo, sempre in castagno o rovere e dalla relativa copertura di embrici; adibita a deposito di vario genere e ad essiccazione degli alimenti. Essendo anche ventilata, è idonea a conservare contemporaneamente le olive nei periodi di raccolta, prima della molitura.



Schema di una casa contadina tipica:

- Piano Terra:

Cucina con forno: Panca, sedie, tavolo e camino.

Cantina: Botti, damigiane e legna.

- Pertinenze:

Stalla

Ricoveri di animali ed attrezzi agricoli

- Primo Piano:

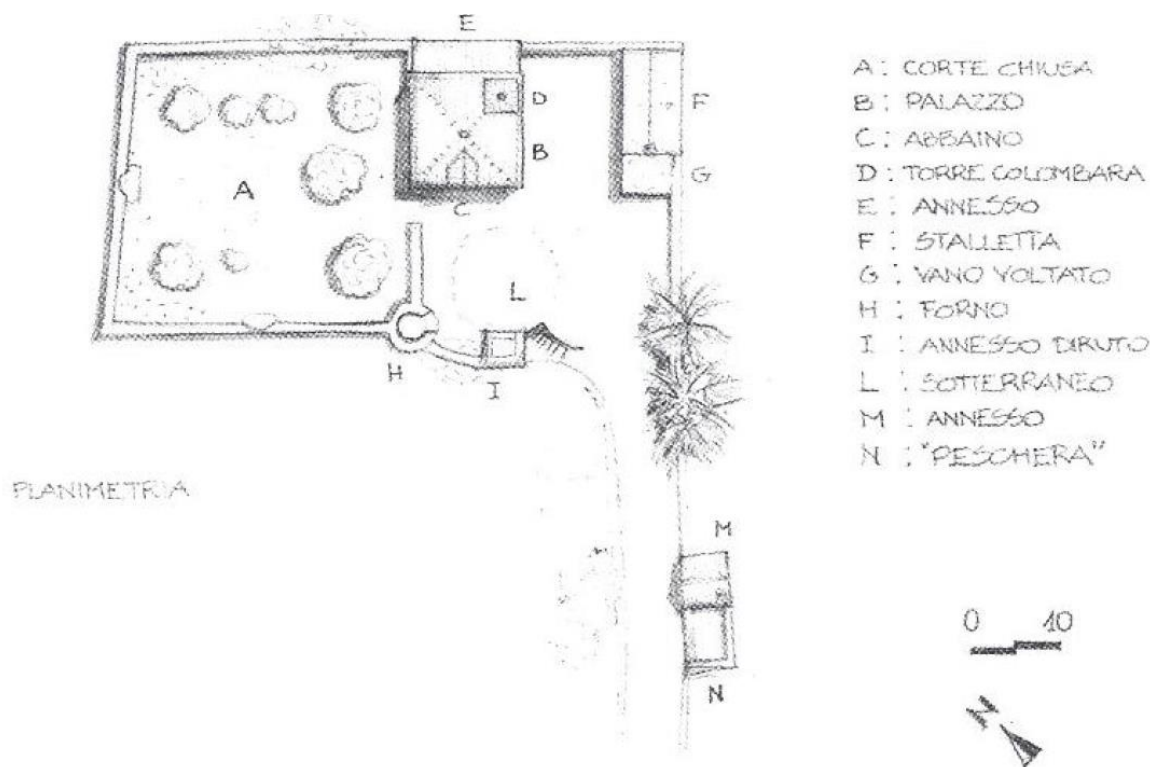
Camera da letto: Letto matrimoniale, lettino, armadio e comò.

La casa unifamiliare sparsa nelle campagne del Cilento si arricchiva dell'ovile esterno e di un sistema di orti e piantagioni stagionali creando un modulo autosostenibile di casa terreno e ambiente di vita integrato. La Casa è realizzata con pietra in forme elementari ed è coperta da tetti a due spioventi leggermente inclinati. A seconda delle peculiarità e della destinazione è possibile classificare questo tipo di costruzione in pianeggiante ed in collinare.

Nelle case unifamiliari "pianeggianti", costruzioni piuttosto basse, prevale la pianta rettangolare, mentre in quelle "collinari" prevale lo sviluppo "verticale", spesso dotato di un corpo aggiunto per le stalle.

Una variante tipologica delle case unifamiliari sparse è data dal modello "pluricellulare". Questo si contraddistingue per la sommatoria di più vani, di cui alcuni sono destinati alla funzione di alloggio ed altri ai servizi connessi (polloia, seccafichi, porcili).

Masseria (anticamente e regionalmente massaria) è termine di grande ampiezza semantica.



La sua ragione etimologica si riallaccia al concetto di massa (nel latino classico, genericamente: «blocco», «riunione») precisandosi in epoca di romanità decadente nell'accezione specifica di complesso di fondi rustici (non necessariamente in corpo continuo) affidato al governo di un massaro (recuperando il sensi della famiglia allargata in un nucleo di «comunità agricola»). Nel sistema fondiario altomedioevale costruito sui resti di quello romano, la «massa» dovette quindi rappresentare, almeno all'origine, una collettività di beni immobili risalenti ad unità nella persona del dominus e da questi concessa, massaricio iure, ad un amministratore con vincolo di manentato e con l'impegno di sovrintendere ai lavori rurali ed ai coloni. Una proprietà insomma di cospicue dimensioni e con propria fisionomia giuridica amministrativa e catastale «nel maggior cerchio degli ingenti patrimoni del fisco regio dei signori feudali dette chiese e delle abbazie medioevali», sulla quale si direbbe modellata l'organizzazione dell'odierna masseria. Nel Mezzogiorno, il termine masseria presenta tuttora una pluralità di significati. «Ciò non è per tanto nè un fatto nuovo nè recente, perchè ha dietro di sè una lunga e documentata tradizione specifica».

Nei territori cilentani sono, oggi, «masseria» il podere contadino e la casa che ne ha il governo; il grosso casamento rurale degli ex-fendi, il semplice ricovero fienile di montagna e pure l'aggruppamento di varie abitazioni rurali di tipo unitario, disposte l'una dopo l'altra ai due lati di una carrareccia montana e la casa cittadina a corte interna.

Dimore sparse o accentrate temporanee o permanenti, complesse od elementari, terreni seminativi e branchi di animali possono essere dunque designati ugualmente come «masserie».

In alcune piaghe la presenza di «masserie» disperse, riflette una realtà di insediamenti temporanei e di impianti rustici a carattere precario, in altre è invece espressione di agricoltura intensiva e di piccola proprietà contadina con permanenza di abitato sui fondi.

Nel Cilento e nel resto del Mezzogiorno vi sono contrade, anche molto estese, in cui l'elemento «masseria» si mescola profondamente e cede al predominio di altre denominazioni riguardanti impianti isolati a carattere più segnatamente pastorale: lo jazzo (tipologia molto diffusa in prevalenza nei comuni cilentani), la curte, la mandra e l'ovile. Non si avverte peraltro una sostanziale differenza fra codesti impianti che sono poi le più antiche masserie di pecore e le altre costruzioni masserizie. I cortili bordati di tettoie chiuse o di ripari porticati (appannate, impennate o pinnate) posti su un semplice vano a forma di cubo per il pernottamento delle mandrie, sono un elemento strutturale caratteristico, anzi il più tipico della stessa masseria; ed espressioni più elementari della corte rurale sono d'altro lato, nella loro traccia planimetrica, gli ovili sparsi costruiti in mura tura e forniti, in quanto organismi funzionalmente autonomi di alloggi per i mandriani e di locali per lavorazione del latte.

Aggregati e tipologie di masserie

A questa originaria affinità di strutture si è venuta associando, del resto, una crescente convergenza funzionale estesa all'esercizio del lavoro agricolo, là dove i vecchi recinti pastorali non siano divenuti con il declino delle transumanze, semplice ricordo) fatto di mura vuote e di edifici decrepiti, di una situazione definitivamente superata. Nella realtà attuale le masserie a prevalenza di funzioni agricole concorrono delineare, una quadruplici categoria di impianti-rurali, e cioè:

- a) masserie elementari - categoria comprendente forme a elementi lineari forme elementari a recinto, semplice o composto;
- b) masserie a gruppo o a nucleo - medie o grandi masserie unitarie o di tipo composito, con più corpi di fabbrica addossati fra loro o disposti intorno ad un edificio centrale, di maggior volume e risalto estetico;
- c) masserie a corte - medie e grosse con: 'rurali con più corpi edilizi disposti racchiudere totalmente o su tre lati uno spazio centrale - curte, cortile, ma p comunemente nel cuore dell'entroterra cilentana, cortiglio.

L'elementarietà strutturale in quest'ordine di stabilimenti rustici ha un significa del tutto relativo. Non è, e non può essere. mai materiata in quell'unico locale o quei fabbricati, comunque di minime dimensioni cui si riducono le forme p semplici delle abitazioni comprese negli agglomerati paesani, insorte per la dimora tempo continuato sui fondi agricoli.

La loro elementarietà emerge da un raffronto mantenuto entro i limiti del costruzioni masserizie, con le forme più complesse e volumetricamente cospici racchiudibili nelle altre tre categorie di caseggiati legati ai medesimi ordinamenti prodotto L'ovile e la mandra, formati da un solo grande recinto suddiviso a scomparti da più riquadri affiancati, con varia disposizione delle fabbriche destinate a dimora umana e al lavoro caseario sono già organismi composti e di notevole impegno spaziale Presentano, infatti, in posizione centrale un grande focolare per la caseificazione ed intorno in circolo o in quadrato, celle per l'abitazione dei gualani.

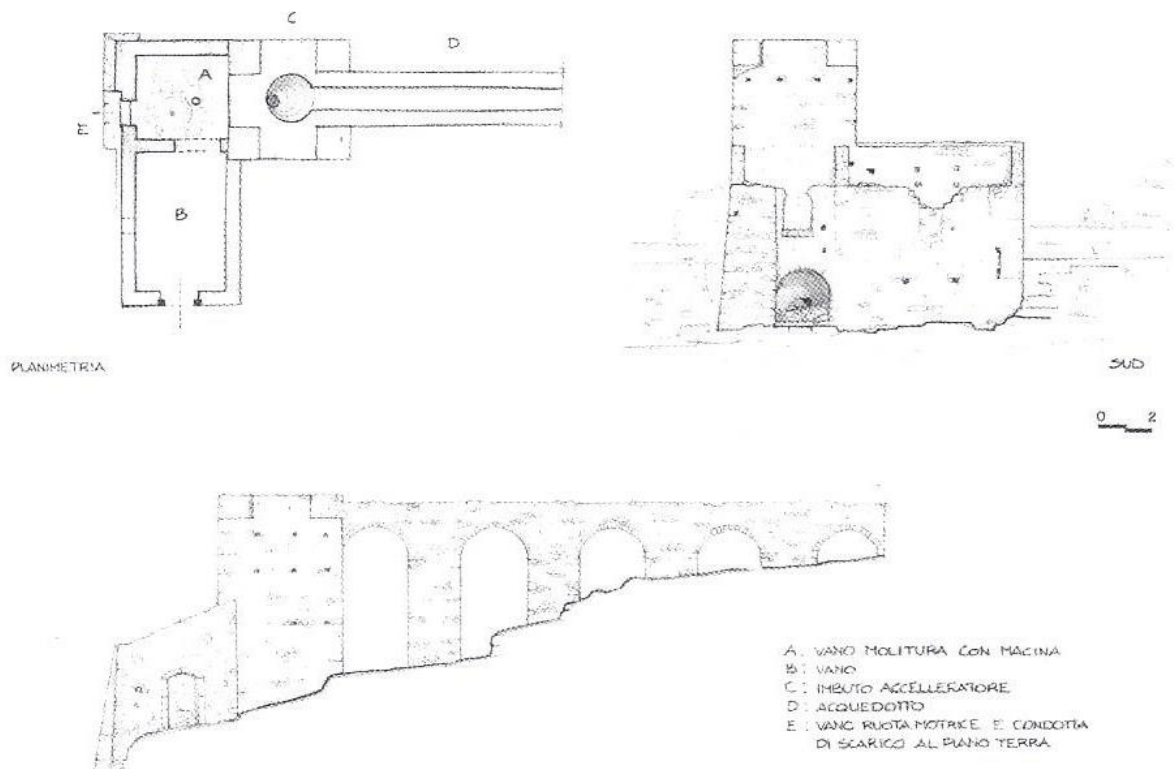
La comparsa delle funzioni agricole comprime le dimensioni dello srazzo o mette comunque in crescente risalto il nucleo edile formato dai locali chiusi per abitazione umana e destinazione rustica. Un filare di vani a terreno o con qualche elemento elevato al centro dell'asse definisce la forma più comune di piccola masseria, il cui indirizzo produttivo non sia più soltanto pastorale.

I locali disposti linearmente formano spesso composizioni edili di grande sviluppo longitudinale, dove il forte stiramento in lunghezza può essere anche dovuto a successive addizioni di nuovi locali ai due lati della schiera originaria, in relazione ad accresciuti bisogni della famiglia e dell'azienda.

Accessori rustici addossati sul retro dell'abitazione o poco discosti dalla medesima, lo stazzo per gli animali e l'aia coi grandi covoni di paglia abbicata all'aperto, completano strutture e aspetto di questi singolari organismi.

Ma nei territori da noi esaminati sono pure frequenti, e in particolari contrade, decisamente rappresentative del più semplice modo di costruire masserie, le forme più compatte a coppie di vani giustapposte ad un androne voltato centrale (piccole masserie eminentemente cerealicole), come pure la masseria a corpo semplice in due elevazioni (l'abitazione del conduttore). Impianti che comprendono un maggior numero di locali in un più massiccio edificio unitario oppure risolti in più corpi di fabbrica, ora materialmente contigui (masserie di tipo compatto), ora riuniti a gruppo all'intorno di un edificio più eminente (spesso il "casino" del padrone c dell'affittuario) rappresentano già le forme della categoria superiore. Sono strutture normali in masserie di medie e grandi dimensioni che controllano possedimenti terrieri vasti fino e oltre i cento ettari, e che traducono questo accresciuto impegno aziendale più perspicuamente nell'imponenza dello stabilimento

edile. Nel prime caso, l'aspetto del caseggiato è quello di un voluminoso edificio a due piani tante vasto da contenere oltre alla dimora stagionale del proprietario (sempre al piano superiore come quello del fattore) le abitazioni dei salariati fissi il magazzino agricolo. le stalle, i locali di elaborazione dei prodotti e anche quelli adibiti a dormitorio dei lavoratori ausiliari, negli altri prende le forme di una imponente massa squadrata con torretta colombaia emergente dal colmo del tetto.

Annessi e pertinenze

Nelle zone montane quasi tutti i tipi di insediamenti rurali come il tipo di cui si tratta, sono collocati a ridosso di pendii naturali per proteggere l'edificio dall'azione del vento, pertanto il muro a monte dell'ingresso del piano terra) destinato a stalla e fienile, è realizzato controterra. L'alloggio è, in genere, accessibile dal lato a monte del fabbricato direttamente dal terrapieno.

Nelle zone di pianura, invece, sono stati rilevati numerosi esempi di casali con un corpo di fabbrica interamente fuori terra, quali i casi degli edifici appartenenti all'origine a famiglie di latifondisti od a stirpi nobiliari, assumono connotati di residenze di campagna. L'esterno si presenta rifinito di intonaco con mondanature e cornici, l'ingresso è sottolineato da un importante portale che presenta, unico caso, un giardino di agrumi, realizzato sopra una terrazza artificiale costituita da un'imponente struttura muraria

Pertinenze

Le pertinenze sono degli elementi o meglio degli accessori costruttivi che caratterizzano notevolmente l'insediamento rurale rendendolo autosufficiente. Nei territori esaminati prevalgono le seguenti tipologie: "Stalla, Fienile, Aia Terrazzamento e Colombaia".

Stalla

Tutti gli edifici rurali erano dotati di stalla, luogo di ricovero e di allevamenti domestici. In particolare di bovini e suini ed ovini. Questo fabbricato presenta di norma una pianta rettangolare orientata preferibilmente a est. Essa è costruita di norma su un terreno asciutto e non esposto - venti dominanti. La tecnologia di esecuzione delle murature e delle coperture tra le più correnti. Infatti i muri non sono rivestiti di intonaco nè all'interno e nè all'esterno, vi sono numerose e ampie finestre, in modo da avere molta luce facile ricambio d'aria. La stalla, a secondo del numero di capi che ospitava, poteva essere a una sola (stalla semplice) o due (stalla composta) file disposte separate da una corsia centrale. Nella stalla doppia gli animali sono disposti testa a testa o groppa a groppa la prima disposizione è più vantaggiosa perché agevola la distribuzione dei foraggi.

Ogni posta è lunga in media 2 m, è provvista di una mangiatoia e di picco; abbeveratoio, ha pavimento lievemente inclinato verso la corsia centrale, per favorire lo scarico delle urine che si raccolgono nella zanella che corre lungo la corsia centrale. La stalla semplice è larga in media 5 m, quella doppia circa 10 m ed è alta 2,5 m. porte, ampie, apribili verso l'esterno, sono al centro delle pareti maggiori. In passato le stalle fungevano anche da bagno per gli abitanti delle annesse case contadine.

Fienile

Il fienile è un edificio rurale destinato alla conservazione dei foraggi secchi per il bestiame ed, in alcuni casi, a ricoverare i contadini durante il periodo della fienagione.

Nelle vecchie costruzioni era situato al di sopra della stalla, mentre nelle più recenti è presente al piano terra, forse per evitare pericoli di incendi, in una posizione adiacente alla stalla, separato da questa da un muro tagliafuoco. Anch'esso come la stalla presenta una tecnologia di costruzione molto semplice. Il solaio

interpiano, dove ne è stata rilevata la presenza, non ha il pavimento in battuto di malta aerea e ghiaia.

Aia

L'aia è l'area contigua alla casa rurale, sulla quale si eseguivano la manipolazione e l'essiccazione dei prodotti agricoli. Su di essa si separava il frutto dei cereali dalla paglia mediante il passaggio di un blocco di pietra (u'trigtù) trascinato dai buoi. Essa è costituita da un piano lastricato di pietre o con mattoni disposti a coltello, in modo che le derrate poste a contatto con la terra nuda non si guastavano. Raramente sono state trovate aie il cui piano era costituito da terra battuta. Labili tracce restano di esse, perché assalite dai rovi o cancellate dal progresso.

Terrazzamento

Il terrazzamento contribuisce alla sistemazione di un terreno naturale fortemente acclive mediante la costruzione di una serie di ripiani, detti "terrazzi", ognuno sostenuto da un muretto, per lo più di pietrame secco, di altezza variabile intorno al metro, per rendere il terreno idoneo alla coltivazione di specie sia orticole che cerealicole. Talora la terrazza può essere sostenuta, invece che da muretti da scarpate con le superficie per lo più ricoperte da piante erbose. I lavori di terrazzamento oltre che nel campo delle opere di miglioramento della produzione agraria, rientrano nel campo delle opere di correzione e di sistemazione montana.

Colombaia

Le torri colombaie adornano le case più grandi e le masserie. Nelle semplici case esse erano ricavate solitamente nel sottotetto con grande fantasia nella disposizione ed esecuzione di fori e di trespoli.

Fabbricati per la lavorazione dei prodotti agricoli*Fabbricati per la lavorazione dei prodotti agricoli*

Nella cultura cilentana riveste particolare significato la “*passulara*” o “*casieddo*”.

Si tratta di un ambiente più o meno grande adibito a deposito per gli attrezzi necessari all'essiccazione dei fichi dove la singolarità architettonica è offerta, oltre che dalle strutture lignee interne per la dislocazione delle grate, soprattutto dalle aperture esterne o feritoie.

Queste costruzioni erano importantissime e di uso immediato soprattutto per depositare i graticci coi fichi durante la notte o in caso di temporale.

Di solito sono limitate ad un piano terra, dotato di due o più larghe entrate, con tetto ad un solo spiovente.

All'interno, l'unico ambiente accoglieva numerose impalcature in legno su cui venivano sistemati in perfetto ordine i graticci con i fichi.

La produzione di farinacei segue due momenti essenziali, caratterizzati dall'uso dell'aia per la fase di trebbiatura ed il mulino ed il frantoio per la molitura.

Il mulino, infatti, costituisce un elemento essenziale per le comunità cilentane.

- * Questo tipo di manufatto costituisce un *unicum* tipologico proprio in virtù della sua destinazione d'uso distinta da quella dell'edificio domestico o rurale in senso stretto.

Il termine *mulino* deriva dal latino “*molinum*” utilizzato per indicare le macchine con cui si realizza la macinazione di materiali solidi.

Nell'accezione più ampia, si intende l'impianto complessivo nel quale si ottiene la farina dalle cariossidi dei cereali.

