



 **COMUNE DI BUCCIANO (BN)**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE**

Giugno 2021 - V1

**D.1**

**ELABORATO D**



COMUNE DI BUCCIANO  
Via Provinciale, 14, 82010 Bucciano (BN)  
Tel. (+39) 0823 712742  
PEC: protocollo.bucciano@asmepec.it

**Il Sindaco**  
Domenico MATTERA

**Il Responsabile del Procedimento**  
Arch. Pietro Francesco BUONANNO

Adottato con \_\_\_\_\_

Approvato con \_\_\_\_\_

**Progettazione Urbanistica e  
Valutazione Ambientale Strategica**

STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO  
Arch. Antonio OLIVIERO



**Contributi Specialistici**  
Ing. Giacomo CARISTI



## Sommario

PARTE PRIMA PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	6
TITOLO I – PRINCIPI GENERALI .....	7
ART.1.    OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO.....	7
TITOLO II – DEFINIZIONI.....	8
ART.2.    DEFINIZIONI GENERALI.....	8
ART.3.    DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI .....	9
ART.4.    DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI .....	10
ART.5.    DEFINIZIONE E DISCIPLINA DELLE DISTANZE.....	19
ART.6.    DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	24
ART.6.1.    MANUTENZIONE ORDINARIA.....	24
ART.6.2.    MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	24
ART.6.3.    RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	25
ART.6.4.    RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	26
ART.6.5.    NUOVA COSTRUZIONE.....	26
ART.6.6.    RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....	27
ART.7.    INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA .....	27
ART.8.    DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	32
ART.9.    PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI.....	33
ART.10.   MODULISTICA EDILIZIA: ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA.....	34
ART.11.   REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE.....	37
ART.12.   DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE.....	40
ART.13.   DISCIPLINE SETTORIALI AVENTI INCIDENZA SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	41
PARTE SECONDA DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	46
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	47
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI .....	47
ART.14.   COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) 47	
ART.15.   SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	48
ART.16.   LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO .....	48
ART.16.1.   DISPOSIZIONI GENERALI.....	48
ART.16.2.   COMPOSIZIONE, NOMINA, ELEGGIBILITÀ E DURATA DELLA CLP.....	49
ART.16.3.   FUNZIONAMENTO DELLA CLP.....	49
ART.17.   MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE .....	51
ART.18.   MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON IL SUAP.....	51
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	52
ART.19.   AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI.....	52
ART.20.   CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	52
ART.21.   PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI.....	53
ART.22.   SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ .....	53



ART.23.	CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE .....	54
ART.24.	PARERI PREVENTIVI.....	55
ART.25.	ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI .....	56
ART.26.	MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO.....	56
ART.27.	MODALITÀ DI COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI.....	56
ART.28.	CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA.....	57
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....		58
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....		58
ART.29.	COMUNICAZIONE DI INIZIO E DIFFERIMENTO DEI LAVORI.....	58
ART.30.	SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI.....	58
ART.31.	COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI .....	58
ART.32.	OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	59
ART.33.	COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLICI, ECC.....	59
CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....		61
ART.34.	PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	61
ART.35.	PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	61
ART.36.	CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE .....	61
ART.37.	CARTELLI DI CANTIERE .....	62
ART.38.	CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI .....	62
ART.39.	MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE .....	63
ART.40.	SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI – MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....	64
ART.41.	ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI.....	64
ART.42.	RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI.....	64
ART.43.	ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI.....	65
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....		66
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....		66
ART.44.	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI .....	66
ART.44.1.	EDIFICI DESTINATI AD ABITAZIONI, UFFICI, STUDI PROFESSIONALI, COMMERCIO AL DETTAGLIO .....	66
ART.44.2.	EDIFICI DESTINATI AD ALTRI USI .....	67
ART.44.3.	NORME DI DETTAGLIO RIGUARDANTI GLI INTERVENTI PERTINENZIALI .....	67
ART.45.	REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI .....	68
ART.46.	SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE ...	70
ART.46.1.	CONFIGURAZIONE DEGLI SPAZI.....	70
ART.46.2.	DISTRIBUZIONE E DESTINAZIONE DEGLI SPAZI.....	71
ART.46.3.	AERAZIONE E ILLUMINAZIONE .....	71
ART.46.4.	UFFICI, STUDI PROFESSIONALI E LOCALI COMMERCIALI .....	72
ART.47.	REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE.....	73
ART.48.	INCENTIVI.....	73
ART.49.	PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON.....	74
ART.50.	DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA").....	75
ART.51.	PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO, E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA .....	75



CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....	77
ART.52. STRADE .....	77
ART.53. PORTICI .....	77
ART.54. PISTE CICLABILI .....	78
ART.55. AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO .....	79
ART.56. AREE PER PARCHEGGI PRIVATI .....	80
ART.57. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE .....	80
ART.58. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI .....	81
ART.59. PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE .....	81
ART.60. CHIOSCHI E DEHORS SU SUOLO PUBBLICO .....	82
ART.61. RECINZIONI E CANCELLI .....	83
ART.62. NUMERAZIONE CIVICA .....	83
CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....	85
ART.63. AREE VERDI .....	85
ART.63.1. TUTELA DEL VERDE ESISTENTE .....	85
ART.63.2. PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI ALLA MANUTENZIONE E ALLA GESTIONE DI AREE VERDI .....	86
ART.63.3. SORVEGLIANZA E CONTROLLO AREE VERDI .....	86
ART.64. PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE .....	86
ART.65. ORTI URBANI .....	87
ART.66. PARCHI IN TERRITORIO RURALE .....	87
ART.67. PERCORSI E SENTIERI IN TERRITORIO RURALE .....	88
ART.68. TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO .....	89
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....	90
ART.69. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO .....	90
ART.70. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE .....	92
ART.71. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI .....	93
ART.72. DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA .....	93
ART.73. DISTRIBUZIONE DEL GAS .....	94
ART.74. SISTEMI DI RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI .....	94
ART.75. PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO .....	95
ART.76. TELECOMUNICAZIONI .....	96
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....	97
ART.77. PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI .....	97
ART.78. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO .....	98
ART.79. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI .....	98
ART.80. ALLINEAMENTI .....	99
ART.81. PIANO DEL COLORE E DISCIPLINA DEL COLORE .....	99
ART.82. COPERTURE DEGLI EDIFICI .....	100
ART.83. ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICA E PRIVATA .....	101
ART.84. GRIGLIE ED INTERCAPEDINI .....	102
ART.85. IMPIANTI TECNICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI .....	103
ART.85.1. ANTENNE .....	103
ART.85.2. IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO .....	104
ART.85.3. CANNE FUMARIE .....	104
ART.85.4. CONTATORI .....	105
ART.85.5. CAMPANELLI E IMPIANTI CITOFOFONICI .....	105
ART.86. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI .....	105
ART.87. INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE .....	106



## COMUNE DI BUCCIANO (BN)

ART.88.	CARTELLONI PUBBLICITARI.....	107
ART.89.	MURI DI CINTA.....	107
ART.90.	MURI DI CONTENIMENTO.....	107
ART.91.	BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI.....	108
ART.92.	PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI.....	109
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI.....		110
ART.93.	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	110
ART.94.	SERRE BIOCLIMATICHE.....	111
ART.95.	IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	111
ART.96.	COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	111
ART.97.	STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	112
ART.98.	CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE.....	112
ART.99.	INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AREAZIONE.....	113
ART.100.	MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....	113
ART.101.	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA.....	113
ART.102.	PISCINE.....	114
ART.103.	ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI.....	115
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....		116
ART.104.	ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO 116	
ART.105.	VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	116
ART.106.	SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI.....	116
TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....		117
ART.107.	AGGIORNAMENTO DEL RUEC.....	117
ART.108.	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	117



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

---



---

## TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

---

### ART.1. OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) è, di concerto con il PUC e le relative NTA, strumento della pianificazione urbanistica comunale, attraverso il quale il Comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.
2. L'attività edilizia ed urbanistica è soggetta all'applicazione del presente Regolamento, che si configura come norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica all'interno del territorio comunale, nonché, alle NTA del PUC, ed alle Leggi Nazionali o Regionali vigenti applicabili in materia edilizia ed urbanistica.
3. In particolare il RUEC, in conformità con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 e con quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001:
  - a) Individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, esplicitandone le procedure amministrative;
  - b) Individua l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
  - c) Disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici ed ornamentali, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
  - d) Definisce, in conformità con il PUC e con le relative NTA, i criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - e) Disciplina gli oneri concessori;
  - f) Specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale.
4. Il RUEC promuove l'applicazione dei principi di risparmio energetico, qualità ambientale e di bioarchitettura negli interventi edilizi in armonia con gli indirizzi in materia energetico – ambientale per la formazione del RUEC, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della L.R. 16/2004.



## TITOLO II – DEFINIZIONI

### ART.2. DEFINIZIONI GENERALI

1. Ai fini dell'applicazione del RUEC si definiscono:

- **Costruzione.** Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e avente le caratteristiche di solidità, stabilità e compattezza. Sono da considerarsi costruzioni anche le strutture accessorie di un fabbricato (ad esempio una scala esterna in muratura), mentre non devono essere considerati tali gli elementi che abbiano funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono, e le strutture di contenimento.
- **Fabbricato o 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.
- **Edificio unifamiliare.** Edificio riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
- **Pertinenza.** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria. Sono pertinenze le opere edilizie destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di una costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.
- **Destinazione d'uso.** Funzione (o funzioni) consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.
- **Edificazione in zona agricola per le attività zootecniche ed agricole.** Nelle zone agricole deve essere prevista la dimensione minima aziendale (lotto minimo) variabile in relazione alle diverse realtà rurali locali (dimensione media aziendale), e che tenga altresì conto dei diversi ordinamenti colturali, avendo però come imprescindibile riferimento la minima unità produttiva (in relazione alle colture praticate ed agli allevamenti presenti), ovvero dimensione economica aziendale che abbia a riferimento il reddito medio dell'azienda equiparato al reddito medio di un salariato fisso in agricoltura.

Il D.Lgs. 99/2004, con le modifiche di cui al D.Lgs. 101/2005, ha apportato una serie considerevole di innovazioni in materia di riconoscimento delle Figure Professionali in Agricoltura:

#### A. Persone Fisiche

- 1) Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile;
- 2) Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.Lgs. n°99/04:
  - I.A.P. zona non svantaggiata
  - I.A.P. zona svantaggiata
- 3) Imprenditore part-time (Imprenditore agricolo non a titolo principale – cosiddetto “part-time” – Rilevante solo a fini urbanistici);
- 4) Coltivatore Diretto;
- 5) Imprese familiari.

#### B. Persone Diverse Da Quelle Fisiche

- 1) Società semplici almeno un socio deve essere IAP
- 2) Società in accomandita almeno un socio accomandatario deve essere IAP



- 3) Società di capitali almeno un amministratore deve essere IAP
- 4) Società cooperative

È fatto divieto di rilascio di Permesso di Costruire che generano o possano generare “edificazione dispersa”, in quanto responsabile di una mancata gestione corretta del territorio e della utilizzazione impropria del suolo agricolo sottoposto, da una parte alla sottrazione di superfici agrarie e dall'altra al non meno grave fenomeno della frammentazione, interruzione di spazi rurali aperti.

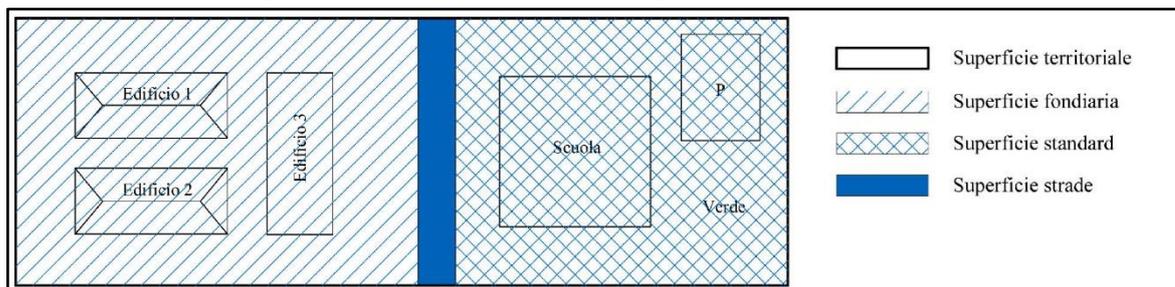
Il “titolo” a richiedere il Permesso di Costruire in aree agricole nonché la possibilità di accorpate (e relativo asservimento con atto pubblico) superfici aziendali non contigue, è riconosciuto unicamente alle figure professionali definite in precedenza.

- **Parametri urbanistici.** Valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri urbanistici regola ad esempio superfici territoriali, fondiari e densità territoriali.
- **Parametri edilizi.** Valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

### ART.3. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI

1. Ai fini dell'applicazione del RUEC si assumono le seguenti definizioni dei parametri urbanistici:

- **CU – Carico urbanistico.** 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.
- **DT – Dotazioni Territoriali.** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- **ST – Superficie territoriale (mq).** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.  $[St = Sf + Sstandard + Sstrade]$ . La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal Piano.

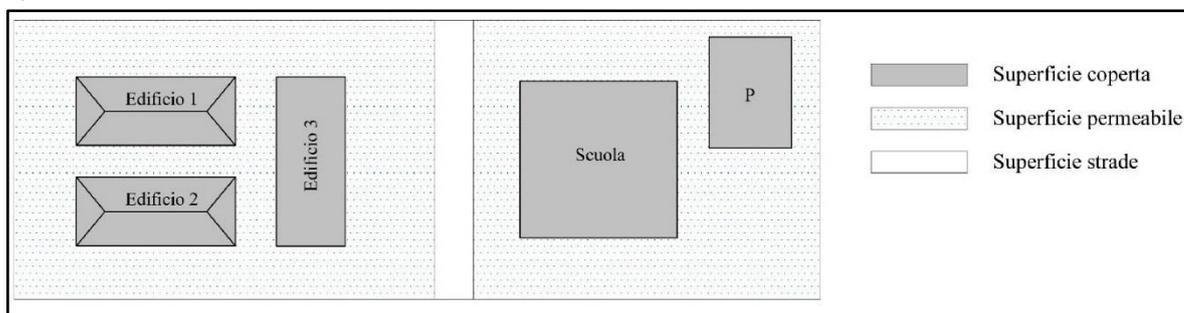


- **IT – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq).** Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.  $[It = Vmax/St]$
- **UT – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq).** È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.  $[Ut = SLP/St]$
- **SF – Superficie fondiaria (mq).** Superficie del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al



netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto.  $[Sf = St - S_{standard} - S_{strade}]$

- **IF – Indice di edificabilità fondiaria** (mc/mq). Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.  $[If = V_{max}/Sf]$
- **UF – Indice Di Utilizzazione Fondiaria** (mq/mq). È la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.  $[Uf = SLPt/Sf]$
- **DT – Densità Territoriale**. La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.
- **DF – Densità Fondiaria**. La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.
- **SC – Superficie coperta** (mq). Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.



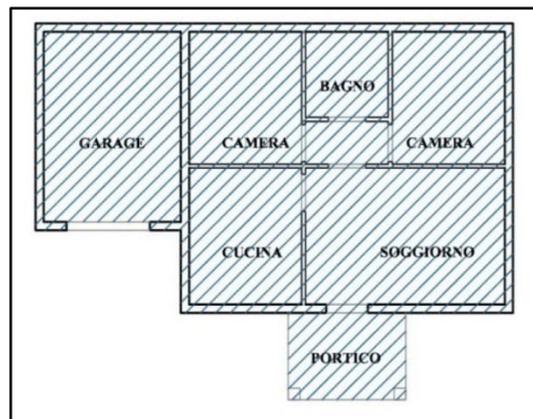
- **RC – Rapporto di Copertura (%)**. È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale.  $[Rc = Sc/Sf; Rc = Sc/St]$
- **SP – Superficie permeabile (%)**. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.
- **IPT/IPF – Indice di Permeabilità (%)**. Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- **LM – Lotto minimo d'intervento** (mq). Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.

#### ART.4. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI

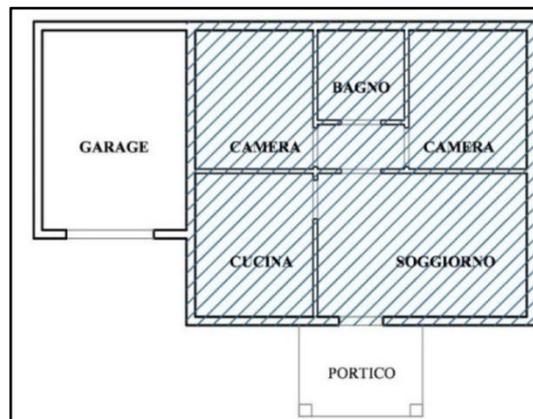
1. Ai fini dell'applicazione delle norme del RUEC si assumono le seguenti definizioni dei parametri edilizi:



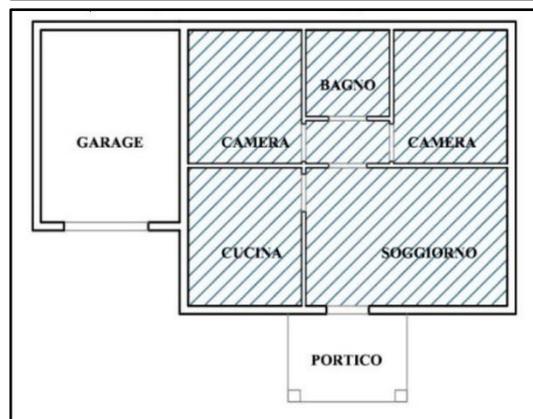
- **ST – Superficie Totale** (mq). Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio.



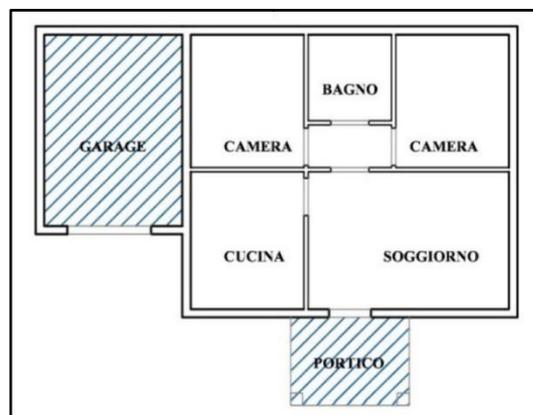
- **SL – Superficie Lorda** (mq). Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio escluse le superfici accessorie.
- **SLP – Superficie Lorda di Pavimento** (mq). Superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva (SLPt) di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.



- **SU – Superficie Utile Abitabile** (mq). Superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all’altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile



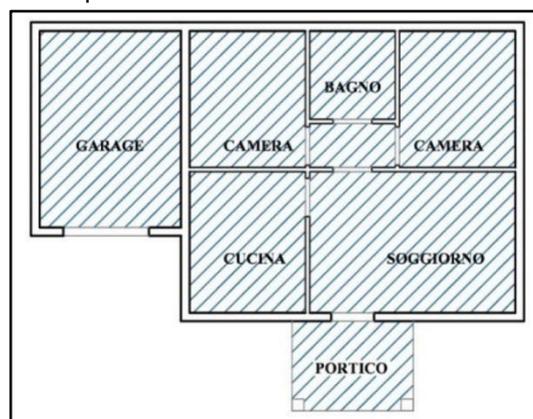
- **SA – Superficie Accessoria** (mq). Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d’uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.





La superficie accessoria ricomprende:

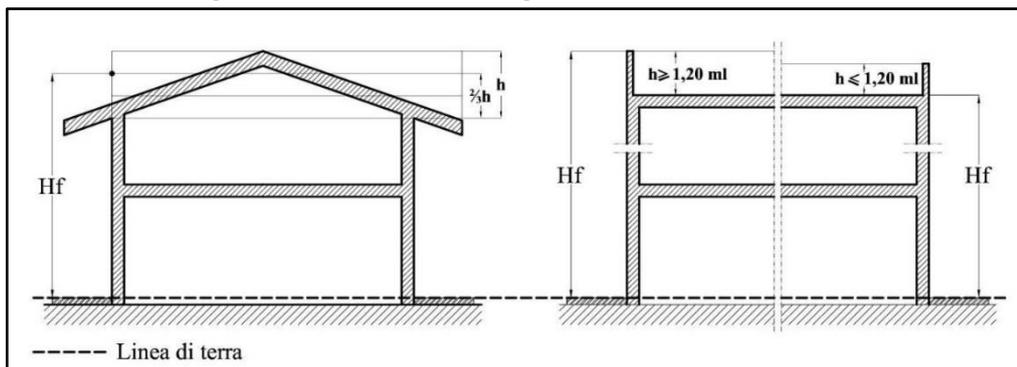
- a) I portici e le gallerie pedonali;
  - b) I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - c) Le tettoie con profondità superiore a ml 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
  - d) Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
  - e) I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml 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;
  - f) I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
  - g) Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - h) 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 escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- **S – Superficie convenzionale** (mq). Superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi.  $[S=SU+60\% (Sa+Sp)]$
  - **Sp – Superficie Parcheggi** (mq). Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (Art.2 L.122/1989). Nelle residenze per superficie parcheggi si intende la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo edilizio nel caso di residenze. Il costo di costruzione della parte eccedente la Sp e la Sa (45% della Su) è a totale carico dell'operatore. A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 60.
  - **Superficie calpestabile** (mq). Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.



- **HL – 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.
- **HF – Altezza del fronte**. L'altezza del fronte è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se:



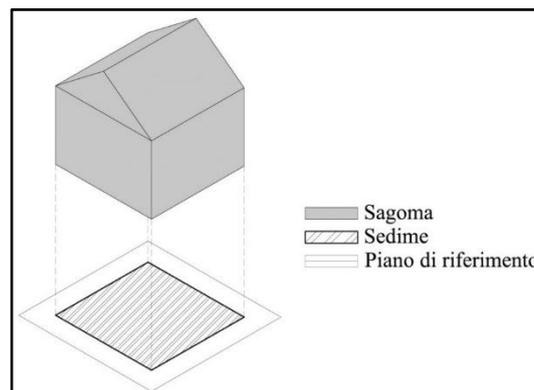
- a) La copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza.
- b) Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.
- Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza  $H_f$  è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti.
- L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici



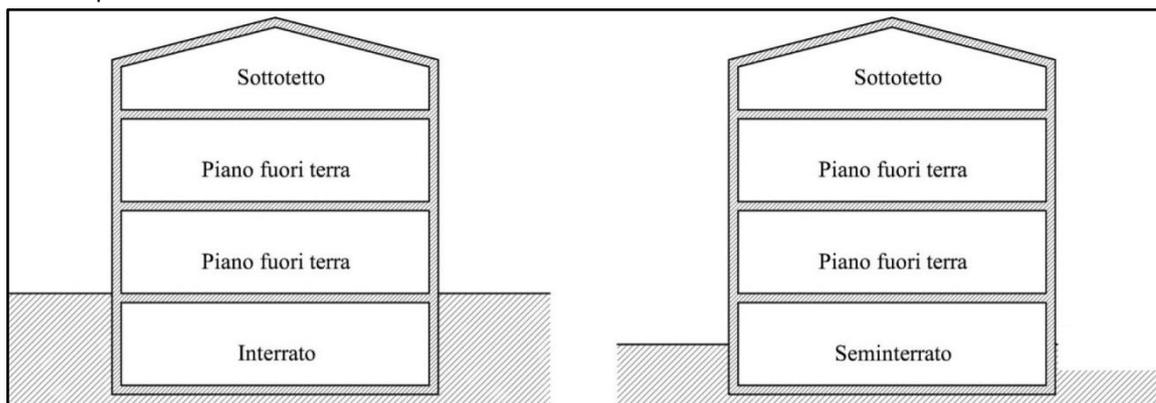
- **HE – Altezza dell'edificio.** Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- **HU – Altezza utile.** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- **V – Volume di un fabbricato (mc).** Somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna.  $[V = SLP \times H]$ . Sono esclusi dal calcolo del volume:
  - a) I vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
  - b) Le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;
  - c) I balconi e le pensiline;
  - d) I volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili;
  - e) I volumi tecnici.
- **Linea di Gronda.** La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.
- **Piano di Campagna.** Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare l'intervento edilizio urbanistico.
- **Linea di Terra.** La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.



- **Sedime.** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- **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 ml 1,50.



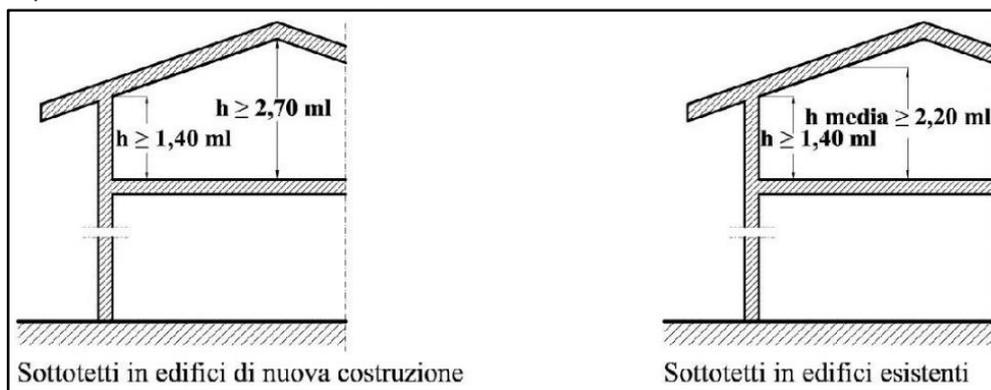
- **Piano fuori terra.** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano seminterrato.** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano interrato.** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.



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

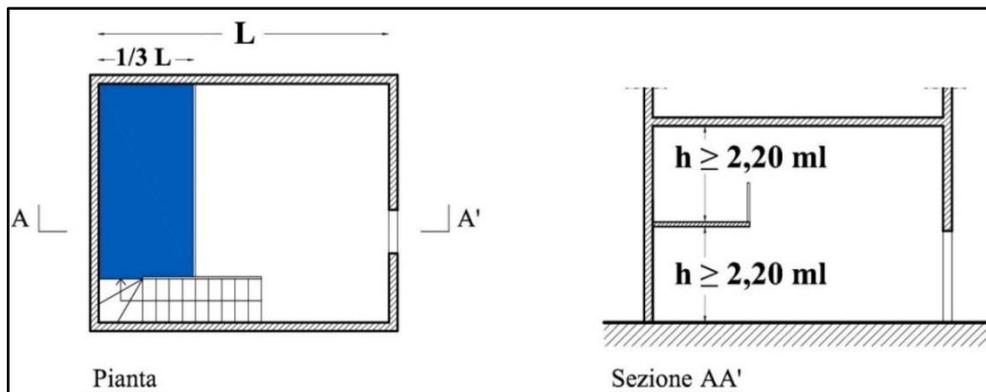
Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso.

Affinché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.





- **Soppalco.** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare  $1/3$  della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) o di Superficie Accessoria (SA). Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.



- **Numero dei piani.** Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della Superficie Lorda (SL).
- **Volume tecnico.** I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:
  - a) Le cabine elettriche ed i locali caldaia;
  - b) Gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
  - c) Gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
  - d) Gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
  - e) Gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
  - f) Lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
  - g) I serbatoi idrici;
  - h) Le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
  - i) Vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
  - j) Le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
  - k) Gli impianti tecnologici in genere;
  - l) Tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in

adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

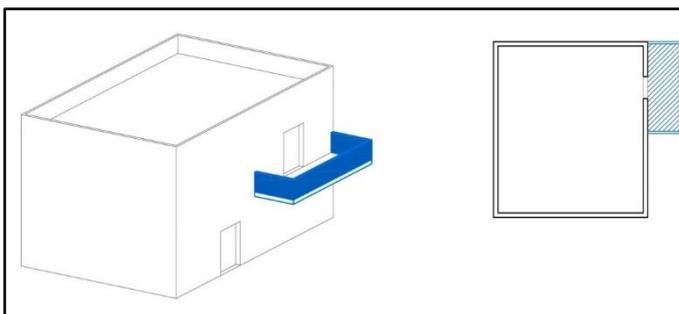
Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati.

I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico e per l'identificazione della nozione di "volume tecnico" assumono valore tre ordini di parametri:

- Il primo, positivo, di tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette;
- Il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.

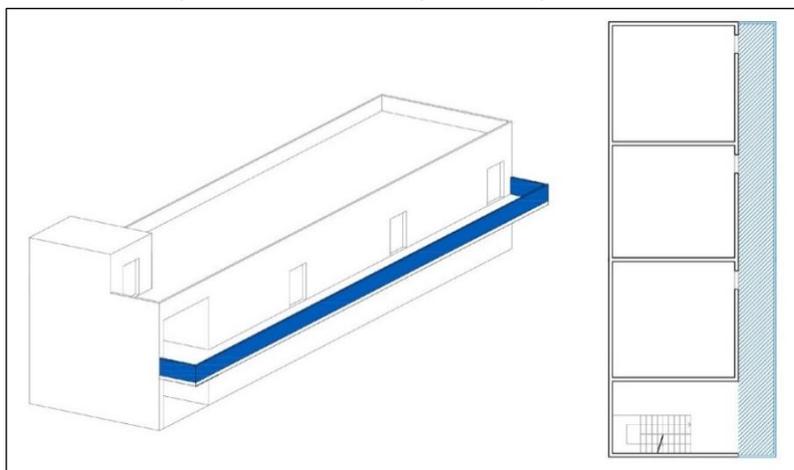
Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale; ed è invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni.

- **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.
- **Balcone.** Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, sostenuto da mensole o a sbalzo e dotato di parapetto o ringhiera per affaccio.



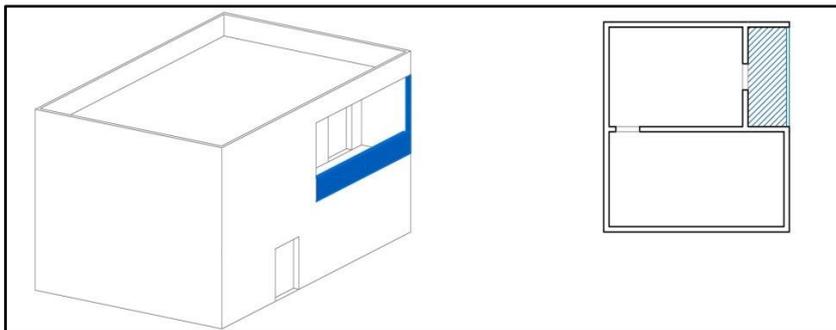
Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml 1,50 la superficie del balcone non viene computata ai fini della superficie coperta.

- **Ballatoio.** Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari.

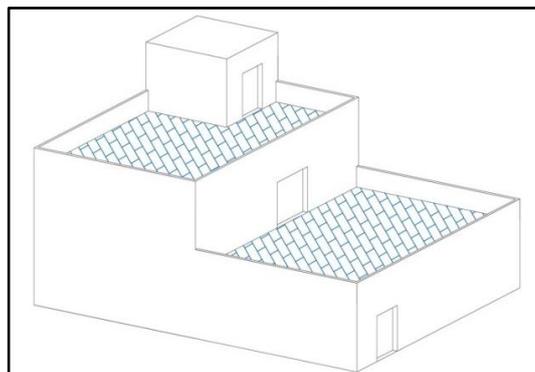


Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

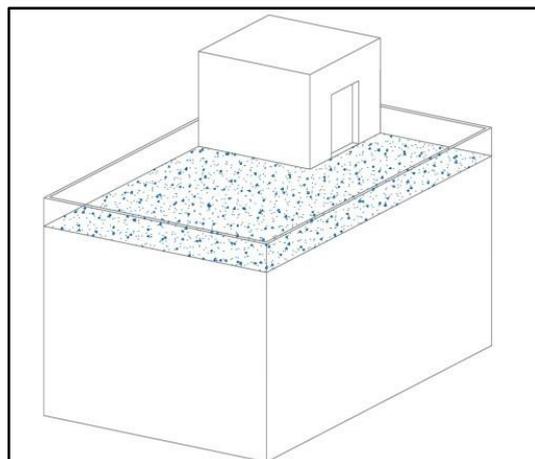
- **Loggia/Loggiato.** Spazio accessorio, delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili e dotata di parapetto o ringhiera per affaccio.



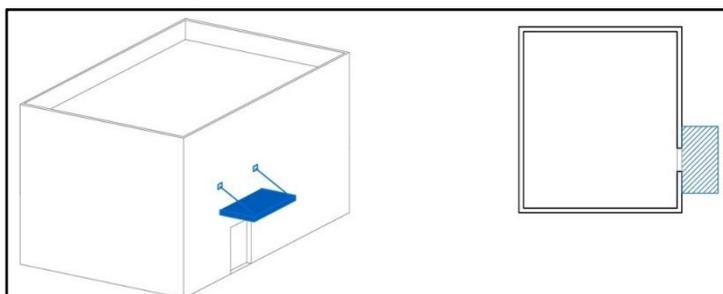
- **Terrazza.** Superficie utile, scoperta e fruibile, posta a copertura di ambienti sottostanti o posta a livello, accessibile da vani abitabili o da vani facenti parte di unità collegate e/o pertinenze delle stesse. La terrazza è destinata a coprire le verticali di edifici sottostanti, a dare un affaccio alla proprietà cui è collegata e della quale costituisce una proiezione verso l'esterno.



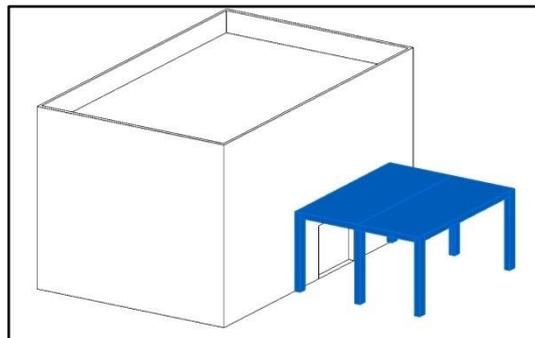
- **Lastrico solare.** Spazio scoperto, praticabile, ai fini della manutenzione, della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.



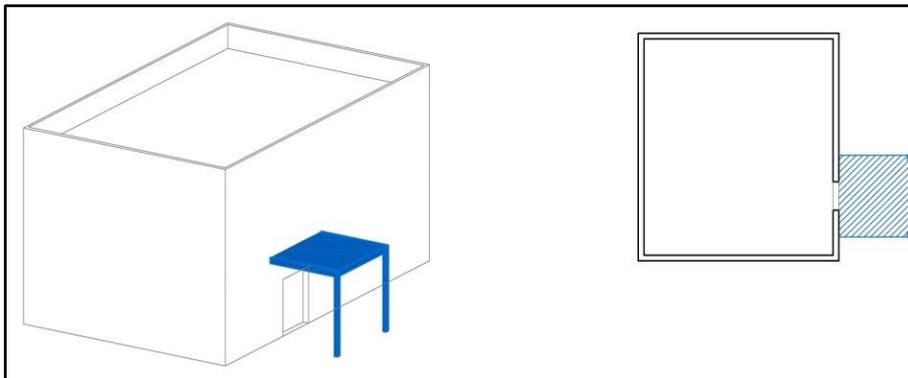
- **Pensilina.** Struttura in aggetto, permanente o provvisoria, ancorata alla facciata dell'edificio, adibita alla protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, di finestre, porte-finestre o di porte.



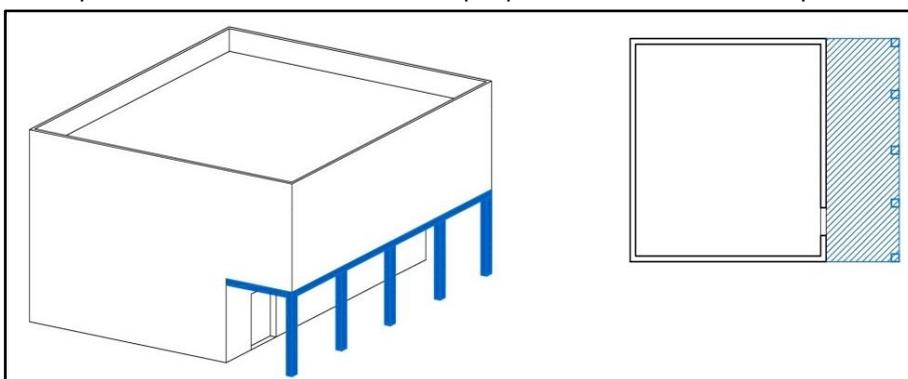
- **Tettoia.** Struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto. Le tettoie, aumentano lo spazio vivibile all'esterno dell'edificio, ma non costituiscono volume.



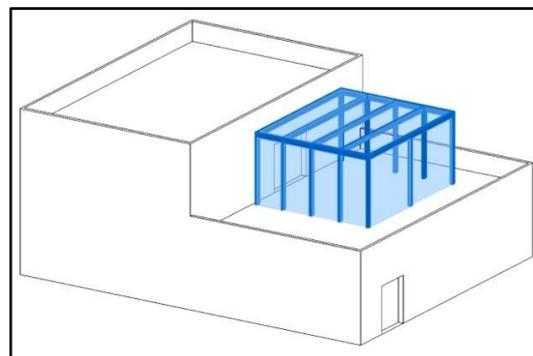
- **Portico.** Spazio coperto, antistante l'ingresso dell'edificio, aperto almeno sul lato più lungo, di uso pubblico o privato, poggiante su pilastri e interconnesso con le sistemazioni esterne e con la strada.



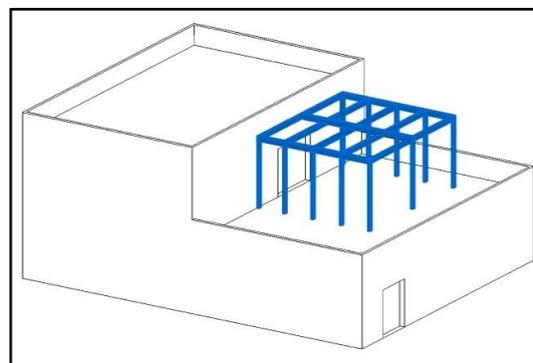
- **Porticato.** Spazio coperto, aperto almeno sul lato più lungo, interconnesso con le sistemazioni esterne e di uso pubblico o privato. Esso è definito da una o più pareti verticali e da una ripetizione di pilastri.



- **Veranda.** Struttura chiusa, temporanea e non, che costituisce un aumento della volumetria dell'edificio oltre che una modifica della sua sagoma. Le verande, realizzabili su balconi, terrazze, attici e giardini, sono caratterizzate da profili sottili e ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre, assicurando un miglior confort termico.



- **Pergolato.** Impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato può essere addossato all'edificio o a sè stante e a seconda della tipologia di copertura può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda). Può essere assimilato ad una sorta di tettoia, ma senza copertura fissa, poiché risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento.



- **Sporto.** Struttura che sporge in fuori, che aggetta da una superficie verticale. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi



decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

- a) 1/5 della larghezza della sede stradale, con un massimo di ml 1,5 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a ml 3,50 dal piano stradale;
- b) ml 1,5 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di ml 2,20 dal piano medio del marciapiede medesimo o del suolo;
- c) ml 0,10 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di ml 2,20;
- d) ml 0,40 per corpi di edifici dotati di marciapiede rilevato il cui aggetto sia compreso tra un'altezza di ml 2,20 e ml 4,50.

La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dallo sportello unico per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

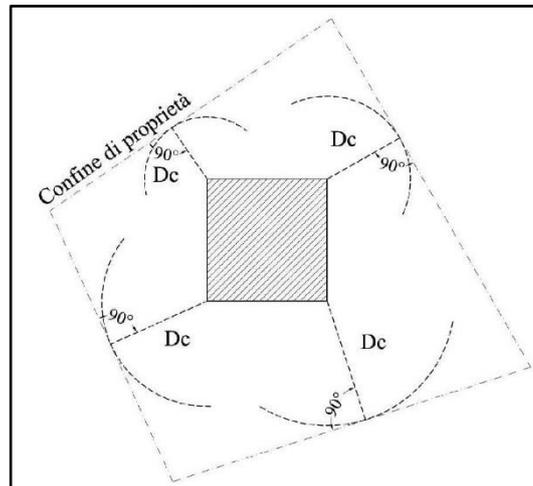
È fatto divieto di realizzare qualsiasi sporgenza fissa prospiciente le strade e spazi pubblici di larghezza inferiore a ml 6,00.

- **Alloggio.** L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

#### ART.5. DEFINIZIONE E DISCIPLINA DELLE DISTANZE

1. La distanza è definita come 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. In particolare il PUC definisce:

- **DC – Distanza dai confini (ml).** È la distanza minima, misurata in direzione radiale, dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura.



I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

- **DF – Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (ml).** È la distanza valutata per ogni singolo piano tra pareti finestrate di edifici antistanti. Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o



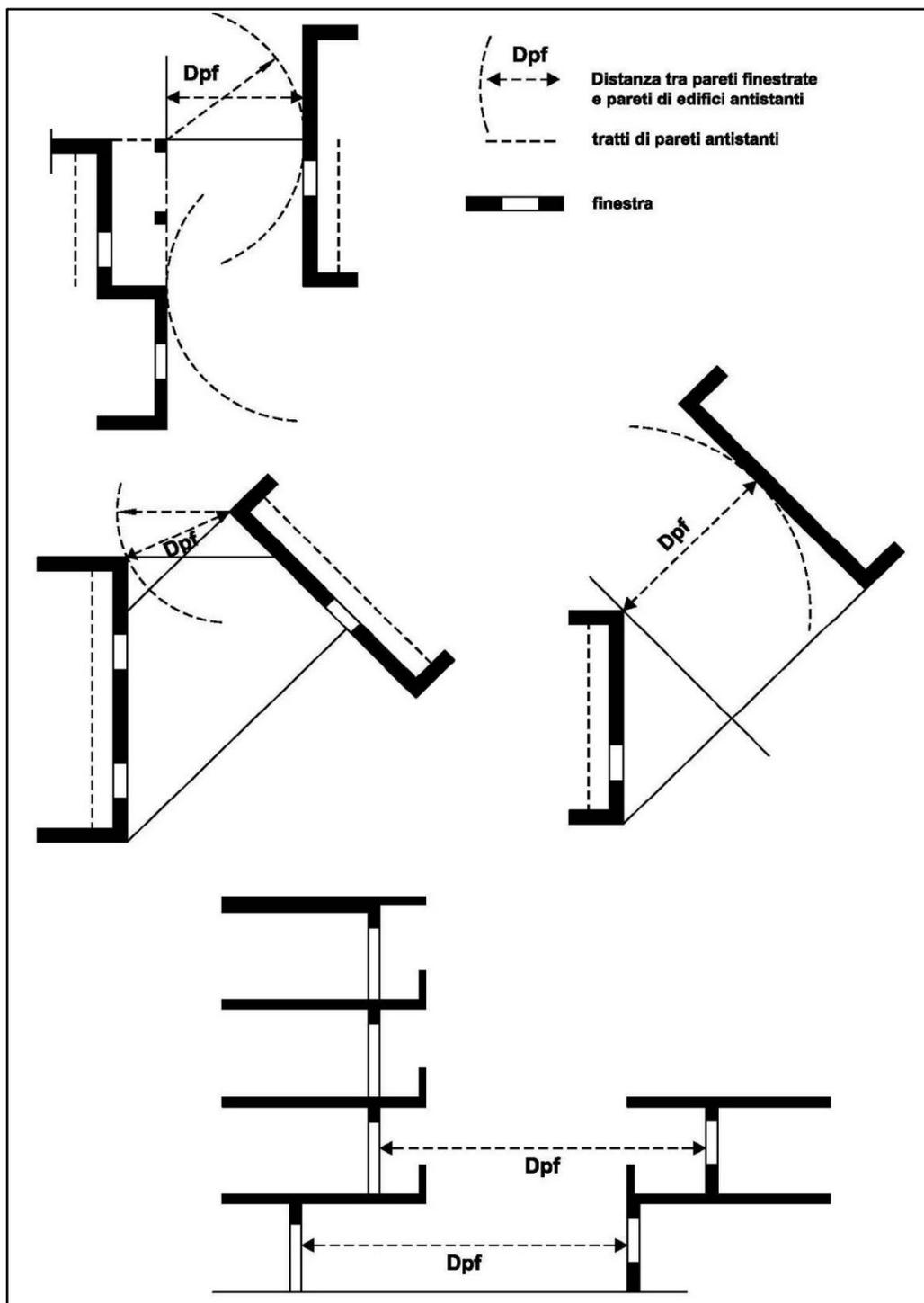
sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm.

Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile. Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta. La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta.

La distanza si applica (ortogonalmente) tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica. Quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrato.

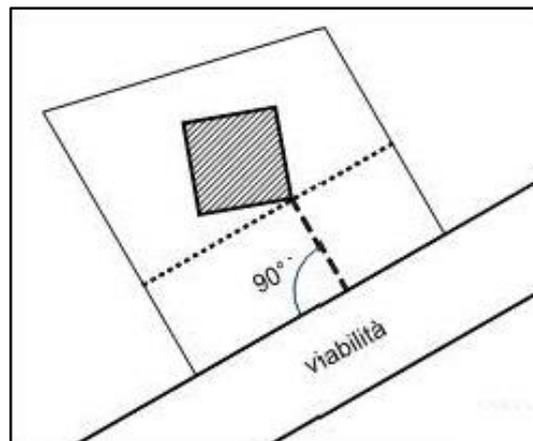
La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano. Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.

La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.





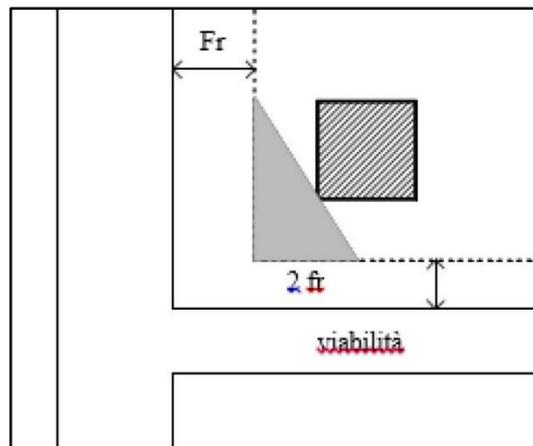
- **DS – Distanza dalle strade (ml).** È la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza le parti eccedenti tale misura. Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto delle fronti del fabbricato.



Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc.) in quanto soggette ad esproprio.

I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.



Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
  - ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
  - ml 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.
2. La disciplina delle distanze, fatte salve comunque le disposizioni del Codice Civile, non si applica:
- a) Ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;
  - b) Ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);



- c) Alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
- d) Ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;
- e) Alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- f) Alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
- g) Alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
- h) Agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);
- i) Agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
- j) Alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- k) Ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- l) Per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.

**ART.6. DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Ai fini dell'applicazione del presente RUEC sono definiti, con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, i seguenti tipi di intervento relativi alla realizzazione di nuova edilizia e interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro e risanamento conservativo;
  - d) Ristrutturazione edilizia;
  - e) Nuova costruzione;
  - f) Ristrutturazione urbanistica.

**ART.6.1. MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Per gli interventi di manutenzione ordinaria si rimanda all'ART.7.

**ART.6.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
2. Tali interventi devono essere volti a restituire efficienza funzionale e tecnologica a parti della costruzione ovvero alla costruzione nella sua interezza. Sono escluse le modifiche della forma o della posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni (cornici, marciapiedi, ornate in pietra, portali, ecc.) mentre sono ammesse le opere di reintegrazione degli elementi architettonici decorativi mancanti e deteriorati.
3. Gli interventi rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria realizzabili all'interno delle singole unità immobiliari sono a titolo esemplificativo:
  - Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti per modifiche distributive, per creazione di servizi igienici, senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio; in particolare devono essere salvaguardate le originarie sequenze degli ambienti più importanti ai piani superiori di palazzi e palazzetti;
  - Reintegrazione di elementi e parti mancanti, in corrispondenza di elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi o parti degradate con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli esistenti originali.
4. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione straordinaria i seguenti:
  - Tinteggiatura e pulitura delle facciate, nel rispetto del carattere dell'edificio;
  - Consolidamento, risanamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, con tecniche congruenti al carattere dell'edificio. Non sono ammesse variazioni delle quote di imposta;
  - Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni e degradati, senza alterare il prospetto né realizzare o eliminare aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie occultate;
  - Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti;
  - Sostituzione delle vetrine dei negozi prive di valore storico-artistico con altre congruenti con il contesto architettonico;



- Riparazione, rinforzo e ripristino dei singoli elementi di facciata e delle finiture;
  - Sostituzione di serramenti, balconi, finiture e ringhiere con altri simili;
  - Asportazione di elementi aggiunti incongrui con il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano e loro reintegrazione e sostituzione con altri, coerenti con i caratteri dell'edificio;
  - Reintegrazione e rifacimento delle pavimentazioni di parti comuni;
  - Costruzione di intercapedini interrate sotto il suolo pubblico;
  - Installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
  - Installazione di antenne di grandi dimensioni;
  - Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
  - Le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico ed energetico degli edifici.
5. Gli interventi relativi agli esterni delle unità immobiliari, nonché al sistema distributivo e ad elementi comuni a più unità immobiliari, devono necessariamente interessare gli edifici nel loro complesso.
6. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso
7. Ai sensi dell'art. 123 del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi impiantistici volti all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia ed all'uso razionale dell'energia in edifici residenziali ed impianti industriali esistenti sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.
8. Ai sensi della L. n. 13/89 e del Capo III – Parte II del D.P.R. n. 380/2001, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria mentre quelle che alterano la sagoma (quali ad esempio ascensori esterni) sono assimilate ad opere di nuova costruzione e per questo necessitano del Permesso di costruire.

### **ART.6.3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Sono, a titolo esemplificativo, interventi di Restauro e risanamento conservativo i seguenti:
- a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - b) La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - c) La conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i cortili;
  - d) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - Murature portanti sia interne che esterne;



- Solai e volte;
  - Scale;
  - Tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- e) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- f) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;
- g) Il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- h) Il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostrì;
- i) Il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali la partitura delle finestre, l'ubicazione degli elementi principali di distribuzione (scale, androni, ballatoi).
3. Sono oggetto degli interventi di restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004, nonché quelli specificamente individuati da piani urbanistici esecutivi e/o dall'Amministrazione, mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

#### **ART.6.4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
3. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

#### **ART.6.5. NUOVA COSTRUZIONE**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti sono da definirsi di nuova costruzione.
2. Sono comunque da considerarsi di nuova costruzione i seguenti interventi:
  - a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della loro sagoma, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e);
  - b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure



- come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- e) Gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - f) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori, cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
3. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire, il cui rilascio è subordinato alla preesistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del richiedente alla realizzazione o integrazione di quelle esistenti anche a scomputo degli oneri concessori.

#### **ART.6.6. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e ad essi subordinati.
3. La ristrutturazione urbanistica è un intervento volto alla definitiva eliminazione delle superfici e dei volumi oggetto dell'intervento, siano essi complessi edilizi o parti di essi, nel rispetto della maglia viaria preesistente. Tali interventi sono prevalentemente finalizzati alla creazione di spazi aperti di tipo pubblico destinati a verde attrezzato, parcheggi alberati, spazi urbani pavimentati. Sono consentiti interventi di demolizione di piccole costruzioni esistenti finalizzati all'eliminazione di elementi edilizi incongrui e di scarso rilievo, che hanno occupato aree originariamente libere.
4. L'intervento di "ristrutturazione urbanistica" vera e propria consiste nella sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi anche con modifiche del disegno interno dei lotti e degli isolati. Gli interventi ammissibili sono:
  - a) Abbattimento dei fabbricati esistenti;
  - b) Razionalizzazione della rete viaria e creazione di nuovi lotti per attrezzature pubbliche;
  - c) Costruzione di nuovi corpi di fabbrica, disposti in modo da determinare una migliore organizzazione urbana, con particolare riferimento alla costruzione di un nuovo sistema di spazi aperti.
5. Le nuove costruzioni dovranno rispettare parametri e indici consentiti nei diversi ambiti di interventi urbano e architettonico.

#### **ART.7. INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA**

1. Fatte salve le prescrizioni dei PUC, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - a) Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);
  - b) Gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
  - c) Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;



- d) Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - e) I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - f) Le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - g) Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
  - h) Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - i) I pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
  - j) Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
2. A titolo esemplificativo si riporta l'elenco delle opere rientranti nella definizione di edilizia libera:



CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE	
	OPERA	ELEMENTO
Manutenzione ordinaria: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti	Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.)	Pavimentazione esterna e interna
	Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	Intonaco interno e esterno
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)
		Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico
		Rivestimento interno e esterno
		Serramento e infisso interno e esterno
		Inferriata/Altri sistemi anti intrusione
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	Elemento di rifinitura delle scale
		Scala retrattile e di arredo
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma	Parapetto e ringhiera
	Riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti)	Manto di copertura
	Riparazione, sostituzione, installazione	Controsoffitto non strutturale
	Riparazione, rinnovamento	Controsoffitto strutturale
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma	Comignolo o terminale a tetto di impianti di estrazione fumi
	Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici o delle cabine e messa a norma	Ascensore e impianti di sollevamento verticale
	Riparazione e/o sostituzione, realizzazione di tratto di canalizzazione e sottoservizi e/o messa a norma	Rete fognaria e rete dei sottoservizi
Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma	Impianto elettrico	
Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, compreso il tratto fino all'allacciamento alla rete pubblica e/o messa a norma	Impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas	
Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione apparecchi sanitari e impianti di scarico e/o messa a norma	Impianto igienico e idro-sanitario	
Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o	Impianto di illuminazione esterno	



CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE	
	OPERA	ELEMENTO
	messa a norma	
	Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma	Impianto di protezione antincendio
	Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma	Impianto di climatizzazione
	Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma	Impianto di estrazione fumi
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Antenna/parabola e altri sistemi di ricezione e trasmissione
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Punto di ricarica per veicoli elettrici
Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Pompa di calore aria-aria
Depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Deposito di gas di petrolio liquefatti
Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante	Ascensore, montacarichi
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma	Servoscala e assimilabili
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Rampa
		Apparecchio sanitario e impianto igienico e idro-sanitario
		Dispositivi sensoriali
Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato.	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie
Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari.	Manutenzione, gestione e livellamento	Terreno agricolo e pastorale
	Manutenzione e gestione	Vegetazione spontanea
		Impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura.



CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE	
	OPERA	ELEMENTO
Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serra compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio
Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati	Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Intercapedine
		Locale tombato
Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Pavimentazione esterna, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi
		Vasca di raccolta delle acque
Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Pannello solare, fotovoltaico e generatore microeolico
		Opera per arredo da giardino (es. barbecue in muratura/ fontana/muretto/scultura/ fioriera, panca) e assimilate
		Gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo
		Gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione
		Pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo
		Ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione
		Ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo
		Sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette
		Tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, Copertura leggera di arredo
Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare		
Installazione di manufatti	Installazione, riparazione e rimozione	Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulottes, campers, case



CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE	
	OPERA	ELEMENTO
leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore.		mobili, imbarcazioni) e assimilati
Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.	Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione	Gazebo
		Stand fieristico
		Servizi igienici mobili
		Tensostrutture, pressostrutture e assimilabili
		Elementi espositivi vari
		Aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente

**ART.8. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

- Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esso rilasciato, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
- La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
- Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
  - Destinazioni Residenziali;
  - Destinazioni Turistico – Ricettive;
  - Destinazioni Commerciali e Direzionali;
  - Destinazioni Produttive;
  - Destinazioni Agricole;
  - Servizi pubblici o di interesse pubblico.
- I raggruppamenti di destinazione d'uso sono specificati nella seguente tabella:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	
DR1	Residenza
DR2	Residenza collettiva non turistica (es. collegi)
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	
DT1	Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari (es. centri congressuali)
DT2	Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa L.R.



DT3	Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta (es. campeggi e villaggi turistici) come definiti dalla L.R. 13/1993
<b>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</b>	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)
DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500)
DC3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)
DC4	Pubblici esercizi
DC5	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DC6	Attività finanziarie ed assicurative
DC7	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi
DC8	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
<b>DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)</b>	
DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali (es. fabbriche, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione)
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
DP4	Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti
<b>DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)</b>	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Annessi agricoli pertinenziali al fondo
DE3	Impianti produttivi agro-alimentari, serre
DE4	Impianti per allevamento e lavorazioni connesse
DE5	Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali
DE6	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
DE7	Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping)
DE8	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo
<b>SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)</b>	
SP1	Servizi pubblici
SP2	Attività sanitarie ed assistenziali
SP3	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso
SP4	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
SP5	Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
SP6	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria
SP7	Attività di svago, riposo e sportive
SP8	Servizi tecnici e tecnologici

5. Possono essere aggiunte, qualora se ne ravvede la necessità, con delibera di Consiglio Comunale eventuali nuove destinazioni d'uso non previste dalla tabella di cui al comma 4 per analogia alle varie sub-sezioni.



## ART.9. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI

1. I riferimenti normativi sono presenti nell'allegato B, punto A, dello "Schema di regolamento edilizio tipo", pubblicato in GURI serie generale n.268/2016 che si riporta di seguito:

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

## ART.10. MODULISTICA EDILIZIA: ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA STESSA

1. La documentazione per il rilascio del titolo abilitativo viene redatta sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale sul proprio portale web.
2. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione:
  - a) Documentazione Tecnico – Amministrativa:
    - Ricevuta del versamento dei diritti segreteria;



- Relazione a firma di tecnico abilitato, che illustri nel dettaglio l'intervento proposto esplicitando i criteri urbanistici ed edilizi assunti, indicare gli atti autorizzativi relativi all'esistente edificato. Il progettista dovrà dichiarare, previa adeguata specificazione, di aver rispettato, per la redazione del progetto, quanto prescritto dalle seguenti norme (solo quelle richieste per il tipo di intervento):

- Legge 46/1990;
- D.Lgs. 192/05 sul contenimento del consumo energetico;
- D.P.R. 175/1988 e D.M. 14/05/1988 sull'inquinamento atmosferico;
- D.P.C.M. 01/03/1991 e art. 6 della Legge n. 447/1995 sull'inquinamento acustico;
- Decreto Legislativo sulla sicurezza e la salute sul luogo di lavoro 626/1994;

La relazione sarà completa di dichiarazione nella quale il progettista dichiara che i dati metrici, dimensionali e prestazionali di progetto indicati nella relazione tecnica corrispondono a quelli del progetto allegato e sono conformi a quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, dal presente Regolamento e alle norme di legge e regolamenti vigenti.

A seconda del tipo di intervento previsto occorrerà illustrare la tipologia del sistema strutturale, quella della fognatura bianca e nera.

- Documentazione fotografica a colori, relativa allo stato esistente dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, con pianta dei punti di vista;
- Dichiarazione del proprietario attestante che l'area oggetto dell'intervento non è stata precedentemente asservita per il rilascio di permessi, concessioni o licenze edilizie;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 445/2000 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
- Visura Catastale dell'immobile oggetto degli interventi;

Inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione:

- Documento unico di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice (DURC);
- Pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (Soprintendenza, VVFF, ASL, ecc.) se dovuti o esplicita richiesta allo sportello unico con allegata la relativa documentazione;
- Relazione paesaggistica secondo quanto prescritto dal D.P.C.M. del 12/12/2005;
- Autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
- Denuncia delle opere strutturali;
- Calcolo del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard;
- Progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e cedere secondo i criteri individuati e definiti dall'Amministrazione Comunale.
- Modello ISTAT per la rilevazione statistica dell'attività edilizia.

b) Elaborati grafici dello Stato di Fatto costituiti da:

- Elaborati di inquadramento:
  - Stralcio del PUC, in scala non inferiore a 1:2000, con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato, che rappresenti almeno una porzione di territorio compresa in un raggio di mt. 300;
  - Estratto di mappa catastale, in scala non inferiore a 1:2000 della località, estesa ad una zona di almeno 300 metri di raggio dall'opera a costruirsi;



- Stralcio della planimetria aerofotogrammetrica, in scala non inferiore a 1:2000, con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato, che rappresenti almeno una porzione di territorio compresa in un raggio di mt. 300;
  - Planimetria, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti della proprietà, delle varie quote altimetriche del terreno, delle alberature presenti, delle distanze e le altezze di tutti i fabbricati circostanti, nonché delle strade e delle aree pubbliche limitrofe con specifica indicazione di:
    - Orientamento con l'indicazione del nord;
    - Confini del lotto edificabile;
    - Distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;
    - Altezza massima del fabbricato oggetto di intervento e di quelli circostanti;
    - Indicazione sui tracciati delle reti tecnologiche e relativi allacci;
  - Planimetria, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione della sistemazione dell'area circostante (giardini, alberature, piscine, percorsi pedonali, percorsi carrabili, parcheggi, piazzali, ecc.) e con gli schemi delle fognature ed impianti;
- c) Elaborati grafici dello Stato di Progetto costituiti da:
- Piante di tutti i piani, in scala 1:100 o 1:50 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni) debitamente quotate internamente ed esternamente, con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo locale, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e carrabili, della recinzione, delle alberature e delle sistemazioni a verde, ingressi pedonali e carrabili, e quanto altro ritenuto necessario;
  - Prospetti di tutti i lati, in scala 1:100 o 1:50 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), con la rappresentazione dei particolari, dei materiali adoperati, delle finiture, dei tipi di infissi;
  - Sezioni dell'edificio, in scala 1:100 o 1:50 (in scala 1:200 per edifici di notevoli dimensioni), nei punti più significativi del complesso edilizio, di cui almeno due ortogonali, con l'indicazione del profilo del terreno ante e post-operam. Nei casi di notevoli movimenti di terra, occorre estendere le sezioni ad un raggio superiore, individuando anche il rapporto che si determina con le strade, gli edifici circostanti, eventuali preminenze e bellezze naturali, essenze arboree protette e quanto altro di interesse artistico, archeologico, ambientale, tecnologico e collettivo;
  - Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o consolidamento statico, occorre evidenziare le demolizioni e le parti di nuova realizzazione nelle piante, prospetti e sezioni (rosso costruzioni, giallo demolizioni).
3. Gli elaborati grafici saranno presentati in triplice copia, accompagnati da supporto informatico, piegati in formata A4 con livello di dettaglio tecnico "definitivo" e con dovizia di misure e quote degli elementi costruttivi dello stato di fatto e di progetto.
4. La documentazione cartacea deve essere.
5. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.
6. La progettazione deve comunque prevedere:
- a) Accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
  - b) Idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
  - c) Almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;



- d) L'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
7. È inoltre necessario presentare prima dell'inizio dei lavori, per i casi prescritti dalle vigenti leggi in materia:
- Il progetto dell'impianto di riscaldamento e di coibentazione e relativa relazione tecnica dovranno essere presentati comunque prima dell'inizio dei lavori (ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 10/91 e dell'art. 8, comma 1 del D.Lgs. 192/05);
  - Denuncia delle opere in cemento armato e metallo (ex Legge n. 1086 del 05/11/1971), ovvero dichiarazione di non assoggettabilità a firma del tecnico;
  - Denuncia opere in muratura ai sensi della L. 64/74, ora art. 83 e seguenti del D.P.R. 380/2001;

#### ART.11. REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE

1. I requisiti generali delle opere edilizie sono attinenti:

- a) Ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza tra i fabbricati e dai confini;
- b) Alle fasce di rispetto (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
- c) Alle servitù militari;
- d) Agli accessi stradali;
- e) Alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- f) Ai siti contaminati.

I riferimenti normativi sono presenti nell'allegato B, punto B, dello "Schema di regolamento edilizio tipo", pubblicato in GURI serie generale n.268/2016 che si riporta di seguito:

<b>B.</b>	<b>REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>
	<b>B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini</b>
	Decreto Interministeriale 1444/1968 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).
	Codice Civile, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
	D.M. 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni")
	Legge 1150/1942 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
	Legge 122/1989 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
	D.LGS. 115/2008 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)
	<b>B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)</b>
	<b>B.2.1 Fasce di rispetto stradali</b>
	D.LGS. 285/1992 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
	D.P.R. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in



	particolare articoli 26, 27 e 28
	Decreto Interministeriale 1404/1968 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)
	Decreto Interministeriale 1444/1968 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.
	<b>B.2.2 Rispetti ferroviari</b> (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)
	D.P.R. 753/1980 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60
	<b>B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi</b>
	R.D. 327/1942 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715
	<b>B.2.4 Rispetto cimiteriale</b>
	R.D. 1265/1934 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
	D.P.R. 285/1990 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
	<b>B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)</b>
	R.D. 523/1904 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie), in particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
	<b>B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)</b>
	D.LGS. 152/2006 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
	<b>B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori</b>
	DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4
	<b>B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici</b>
	LEGGE 36/2001 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
	D.P.C.M. del 08/07/2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 381/1998 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)
	D.P.C.M. del 08/07/2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed



	elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE del 29/05/2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)
	D.LGS. 257/2007 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
	<b>B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti</b>
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO del 24/11/1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8). (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008, - la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO del 16/04/2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO del 17/04/2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)
	<b>B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo</b>
	R.D. 327/1942 (Codice della navigazione), in particolare articolo 55
	<b>B.3 Servitù militari</b>
	D.LGS. 66/2010 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)
	D.P.R. 90/2010 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)
	D.M. 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)
	<b>B.4 Accessi stradali</b>
	D.LGS. 285/1992 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
	D.P.R. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46
	DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE del 05/11/2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
	<b>B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante</b>
	D.LGS. 334/1999 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti



	rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI del 09/05/2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
	<b>B.6 Siti contaminati</b>
	D.LGS. 152/2006 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 471/1999 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)

**ART.12. DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE**

1. I riferimenti normativi sono presenti nell'allegato B, punto C, dello "Schema di regolamento edilizio tipo", pubblicato in GURI serie generale n.268/2016 che si riporta di seguito:

<b>C. VINCOLI E TUTELE</b>	
<b>C.1 Beni culturali</b>	(immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)
	D.LGS. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
<b>C.2 Beni paesaggistici</b>	
	D.LGS. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
	D.P.R. 139/2010 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	D.P.C.M. 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI del 09/02/2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
<b>C.3 Vincolo idrogeologico</b>	
	R.D. 3267/1923 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)
	R.D. 1126/1926 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)
	D.LGS. 152/2006 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5
<b>C.4 Vincolo idraulico</b>	
	D.LGS. 152/2006 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115



	R.D. 523/1904 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
	R.D. 368/1904 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze)
	D.LGS. 112/1998 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
<b>C.5 Aree naturali protette</b>	
	LEGGE 394/1991 (Legge quadro sulle aree protette)
<b>C.6 Siti della Rete Natura 2000</b>	
	D.P.R. 357/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO del 03/09/2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
<b>C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale</b>	
	D.LGS. 152/2006 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda

**ART.13. DISCIPLINE SETTORIALI AVENTI INCIDENZA SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

1. Le discipline settoriali aventi incidenza sull'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti, sono indicate nell'allegato B, punti D ed E, che si riportano di seguito:

<b>D.</b>	<b>NORMATIVA TECNICA</b>
	<b>D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)</b>
	DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ del 05/07/1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)
	R.D. 1265/1934 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
	D.LGS. 81/2008 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63. 65, Allegato IV e Allegato XIII
	<b>D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica</b>
	ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 3274/2003 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 ( <i>Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone</i> ) Allegato A ( <i>classificazione sismica dei comuni italiani</i> ) recepito con D.G.R. 1435/2003 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")



	D.M. 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni")
	D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI del 15/05/1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985
	<b>D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica</b>
	D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)
	<b>D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico</b>
	D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III
	LEGGE 104/1992 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
	LEGGE 41/1986 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo
	DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 236/1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
	D.P.R. 503/1996 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 4/2002 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
	<b>D.5 Sicurezza degli impianti</b>
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO del 22/01/2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
	D.P.R. 162/1999 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
	D.LGS. 152/2006 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)
	<b>D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni</b>
	D.P.R. 151/2011 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO del 07/08/2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151)



	D.LGS. 139/2006 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO del 16/05/1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO del 10/03/1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO del 22/02/2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO del 18/09/2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO del 15/09/2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
	D.LGS. 81/2008 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO del 16/03/2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)
	<b>D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto</b>
	D.LGS. 81/2008 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
	D.LGS. 257/2006 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
	<b>D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici</b>
	D.LGS. 192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
	D.P.R. 59/2009 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO del 26/06/2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
	D.P.R. 412/1993 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2 della medesima DAL)
	D.P.R. 74/2013 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192)



<b>D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici</b>	
	D.P.C.M. del 01/03/1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
	LEGGE 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
	D.P.C.M. del 14/11/1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
	D.P.C.M. del 05/12/1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
	D.P.R.227/2011 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
<b>D.10 Produzione di materiali da scavo</b>	
	D.L. 69/2013 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, in particolare articoli art. 41 e 41-bis
	D.LGS. 152/2006 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 161/2012 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)
<b>D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)</b>	
	D.LGS. 152/2006 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
<b>D.12 Prevenzione inquinamento luminoso</b>	
	L.R. 19/2003 (Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento luminoso e di risparmio energetico)
<b>E. REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI</b>	
<b>E.1 Strutture commerciali</b>	
<b>E.2 Strutture ricettive</b>	
<b>E.3 Strutture per l'agriturismo</b>	
	LEGGE 96/2006 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
<b>E.4 Impianti di distribuzione del carburante</b>	
<b>E.5 Sale cinematografiche</b>	
<b>E.6 Scuole e servizi educativi</b>	
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI del 18/12/1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 3150/1967 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
<b>E.7 Associazioni di promozione sociale</b>	
<b>E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande</b>	
	D.LGS. 193/2007 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza



	alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
	D.P.R. 327/1980 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
	REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
	ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 59/2010 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
	<b>E.9 Impianti sportivi</b>
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO del 18/03/1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal D.M. 6 giugno 2005
	DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 1379/2008 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
	DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 1605/2003 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
	<b>E.10 Strutture Termali</b>
	<b>E.11 Strutture Sanitarie</b>
	D.LGS. 502/1992 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
	D.P.R. del 14/01/1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
	<b>E.12 Strutture veterinarie</b>



**PARTE SECONDA**  
**DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

---



---

## TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

---

### CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

---

#### **ART.14. COMPOSIZIONE, COMPITI E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le funzioni attribuite ad esso dal D.P.R. 380/2001 ed in particolare:
  - Eroga servizi informativi in materia urbanistico-edilizia con relativa gestione dei rapporti con gli utenti, sia in forma tradizionale che in modalità telematica a mezzo PEC;
  - Cura le procedure in tema di accesso ai documenti amministrativi del Settore Territorio in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della L. 241/1990;
  - Acquisisce le istanze per il rilascio del Permesso di Costruire, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le Comunicazioni, nonché ogni altro atto di comunicazione e/o di richiesta, comunque denominato, in materia di attività edilizia sia in forma cartacea attraverso gli uffici del protocollo (in tal caso la ricevuta viene rilasciata a mezzo copia dell'istanza vidimata recante la data e il numero di protocollo), sia in modalità telematica che non siano di competenza dello sportello unico per le attività produttive;
  - Cura i rapporti tra l'Autorità comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della segnalazione;
  - Ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo, il SUE acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della L. 241/1990, gli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
  - Assicura al richiedente una risposta unica e tempestiva, cartacea o telematica, in luogo degli altri Settori comunali e di tutte le Amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute, della sicurezza e della pubblica incolumità. Pertanto, le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello Unico: gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati, salvo diversa specifica previsione di legge, e sono tenute a trasmettere immediatamente al SUE tutte le segnalazioni, le domande, gli atti e la documentazione ad essi eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente;
  - Svolge l'attività procedimentale nei tempi e nei modi disciplinati dalla vigente normativa statale e regionale;
  - Procede al rilascio dei Permessi di Costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - Cura, ove previsto dalle vigenti disposizioni, la pubblicazione degli atti all'Albo Pretorio o nelle forme previste dalle stesse disposizioni.
2. Il comune deve definire la propria organizzazione del SUE, i soggetti competenti per i diversi procedimenti, i rapporti e il coordinamento con le altre strutture organizzative interne e/o esterne quali enti/amministrazioni coinvolte nei procedimenti e comunque competenti in materia.
3. In particolare, al fine di mantenere un costante aggiornamento, qualora il comune sia dotato di sistema telematico di gestione delle pratiche edilizie, deve rimandare con apposito link al proprio portale.



4. Nel caso di presenza e/o approvazione di un Regolamento Comunale di funzionamento del SUE, le norme del presente articolo si intendono automaticamente integrate con quelle del detto Regolamento che prevalgono sulle precedenti.

#### **ART.15. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

1. Lo sportello unico per le attività produttive (SUAP), come normato dal DPR 160/2010, assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.
2. Il comune esercita la funzione inerente il SUAP, in forma singola o associata, o in convenzione con le camere di commercio.
3. Ai fini della disciplina dell'attività edilizia il comune definisce organizzazione e funzioni del SUAP ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. n. 160/2010 e specifica le relazioni con lo SUE.
4. In particolare, al fine di mantenere un costante aggiornamento, qualora il comune sia dotato di sistema telematico di gestione del SUAP, deve rimandare con apposito collegamento al proprio portale.
5. Nel caso di presenza e/o approvazione di un Regolamento Comunale di funzionamento del SUAP, le norme del presente articolo si intendono automaticamente integrate con quelle del detto Regolamento che prevalgono sulle precedenti.
6. Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

#### **ART.16. LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

##### **ART.16.1. DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Il Comune istituisce la Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) con carattere consultivo, quale organo consultivo del Comune sui provvedimenti amministrativi da emanare nell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di beni ambientali dalla Regione Campania.
2. La CLP esprime i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di beni paesaggistici ed ambientali, ai sensi delle leggi regionali vigenti in materia, per l'attuazione del D.Lgs. 42/2004 e delle direttive impartite dalla Autorità sub-delegante in esecuzione delle leggi, nonché delle norme degli strumenti di pianificazione della tutela paesaggistica.
3. La CLP esprime il proprio parere, obbligatorio e vincolante, nell'ambito dei procedimenti amministrativi per il rilascio di provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici e ambientali, ed in particolare:
  - Autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale per i progetti presentati da privati ovvero per opere pubbliche;
  - Espressione del parere consultivo sui Piani Attuativi ricadenti in zone di vincolo paesaggistico e ambientale;
  - Accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt.167 e 181 del D. Lgs. 42/2004;
  - Determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 146, 159 e 167 del D.Lgs. 42/2004;
  - Pareri di cui all'art.32 della Legge n.47/85;
  - Esistenza di contrasto con rilevanti interessi ambientali.

La Commissione esprime il proprio parere valutando la qualità paesaggistica, ambientale, ed architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, e prestando



particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti ed i valori paesaggistici riconosciuti.

4. Le valutazioni in materia edilizia ed urbanistica propedeutiche all'emanazione dei provvedimenti sono effettuate dal Responsabile del servizio e/o del procedimento nell'ambito dell'attività istruttoria.

#### **ART.16.2. COMPOSIZIONE, NOMINA, ELEGGIBILITÀ E DURATA DELLA CLP**

1. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da 6 componenti, e precisamente:
  - a) Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio competente, che riveste preminente competenza nella materia, o suo delegato;
  - b) Cinque membri esperti in materia di:
    - Beni ambientali;
    - Storia dell'Arte;
    - Discipline Agricolo-forestali e Naturalistiche;
    - Discipline di Arti figurative, Storiche e Pittoriche;
    - Discipline di Legislazione dei Beni Culturali.
2. Tutti i membri elettivi sono scelti, previa emanazione di apposito avviso pubblico e successiva presentazione dell'istanza munita di curriculum personale, tra coloro che hanno particolare, pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio. Possono essere componenti della CLP coloro i quali:
  - Siano cittadini della Comunità europea;
  - Siano in possesso dei requisiti di eleggibilità e compatibilità con la carica di consigliere comunale di cui al D.Lgs. 267/2000;
  - Abbiano conseguito un idoneo titolo di studio;
  - Possano comprovare la particolare e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio;
  - Non ricoprano alcuna carica nell'Amministrazione Comunale;
  - Non siano amministratori del Comune, ovvero di istituzioni comunali, di aziende speciali comunali, di società per azioni o a responsabili limitata a prevalente capitale pubblico locale costituite o partecipate dal medesimo Comune;
  - Non siano rappresentanti o dipendenti di soggetti ai quali compete esprimere pareri, autorizzazioni, concerti, intese, assensi comunque denominati, relativamente a quanto di competenza della CLP.
3. I componenti della CLP durano in carica tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive. La CLP può operare in regime di prorogatio a decorrere dalla data di scadenza e per i successivi 45 giorni. Entro il medesimo termine il Consiglio Comunale provvede alla nomina dei componenti. Decorso inutilmente il termine di proroga, la CLP si intende decaduta e tutti gli atti da essa eventualmente adottati dopo tale decorrenza sono nulli.
4. I componenti della CLP decadono a seguito di assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.

#### **ART.16.3. FUNZIONAMENTO DELLA CLP**

1. La CLP si riunisce, in via ordinaria, una volta al mese e in via straordinaria ogni qualvolta se ne presenti la necessità, secondo la valutazione del Presidente. La convocazione è fatta dal Presidente ovvero, in caso di impedimento di questi, dal suo delegato; la stessa va recapitata a mezzo PEC e deve pervenire almeno 24 ore antecedenti alla seduta e va inviata a tutti i componenti. La presenza, comunque, di tutti i componenti convalida eventuali difetti della procedura di notificazione.
2. La trattazione delle pratiche avviene secondo l'ordine di protocollo relativo alla presentazione della pratica stessa e secondo i seguenti criteri:



- Le pratiche relative a opere pubbliche o opere di pubblica utilità vanno esaminate in via prioritaria;
  - Le pratiche relative alle varianti e alle sanatorie ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e condono edilizio, devono essere esaminate con priorità tenendo conto del relativo ordine del protocollo;
  - Le pratiche integrate a seguito di richiesta da parte della competente Soprintendenza devono essere esaminate con priorità. L'esame deve comunque avvenire nel rispetto del relativo ordine di protocollo;
  - Hanno priorità le pratiche aventi ad oggetto il completamento delle opere relative al Permesso di costruire privo di efficacia per scadenza del termine senza che le previste opere siano state completate.
3. La CLP è validamente costituita, e pertanto può validamente deliberare, ove sia presente la maggioranza dei suoi componenti.
  4. I pareri della CLP sono validamente espressi quando abbiano conseguito il voto favorevole della maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la seduta. I pareri devono essere adeguatamente motivati.
  5. Assume il ruolo di Presidente della CLP il Funzionario Responsabile dell'Ufficio competente; in caso di assenza, di impedimento o vacanza, del Presidente, assume le funzioni di Presidente il componente della Commissione più anziano secondo l'età.
  6. Quando si debba trattare di argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica sull'argomento, il Presidente ha la facoltà di designare apposito relatore o di chiamare a partecipare alla Commissione per il tempo necessario una o più persone particolarmente esperte. Tali persone non hanno comunque diritto di voto. Gli autori dei progetti possono, su loro richiesta o della Commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.
  7. Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della CLP che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi (in qualità di progettista, di direttore dei lavori, di assuntori dei lavori, di proprietari, o a qualsiasi titolo partecipanti alla proprietà, di immobili interessati) alla realizzazione delle opere relative. Della osservanza di questa prescrizione va presa nota nel verbale. È fatta eccezione per il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale o per il suo eventuale delegato, ove si tratti di proposte di strumenti urbanistici comunali, o di variazioni degli stessi, di iniziativa pubblica, oppure di progetti di opere pubbliche comunali, ove questi ultimi soggetti figurino come progettisti.
  8. Svolge funzioni di Segretario della CLP, senza diritto di voto, il Responsabile delle autorizzazioni paesaggistiche o un dipendente tecnico – amministrativo del Comune indicato dallo stesso, che cura:
    - La redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;
    - L'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della Commissione Locale per il Paesaggio in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo del Comune e rimesse dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico competente all'eventuale esame della Commissione;
    - La sollecita trasmissione dei pareri della Commissione all'ufficio che abbia richiesto il parere su atti programmatici in materie di competenza della Commissione;
    - La sollecita trasmissione di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.

In assenza del Segretario, le funzioni possono essere svolte da uno dei membri della Commissione, che non perde il diritto di voto.
  9. Delle sedute della CLP è tenuto, a cura del segretario, un verbale riportante l'indicazione dei presenti, gli elementi sostanziali di ogni intervento nonché il testo integrale delle proposte di parere, degli eventuali relativi emendamenti e del parere finale espresso, con l'indicazione delle votazioni effettuate e dei diversi



voti espressi. I componenti presenti alla seduta hanno diritto a far inserire nel verbale proprie brevi dichiarazioni di voto.

10. Il verbale è controfirmato dal Segretario e sottoscritto per approvazione dai componenti che hanno partecipato alla votazione sulla relativa pratica.
11. Il Segretario provvede inoltre a riportare il parere espresso sulle istanze dei provvedimenti e degli atti esaminati e ad opporre sui relativi elaborati: il numero del verbale, la data e l'esito della votazione; ogni elaborato è sottoscritto dai componenti che hanno partecipato alla votazione della relativa pratica.

#### **ART.17. MODALITÀ DI GESTIONE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE**

1. Il comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa disciplina con quale modalità viene garantita la trasmissione telematica delle pratiche edilizie.
2. Per i fini di cui al comma 1 lo Sportello Unico deve essere fornito di adeguate dotazioni tecnologiche di base che consentano una rapida gestione delle procedure ed un agevole e costante collegamento con l'utenza, con i Settori del Comune e con gli Enti esterni.
3. Il responsabile dello Sportello Unico sovrintende a tutte le attività necessarie per il buon funzionamento dello stesso sportello. In particolare:
  - Coordina le procedure di competenza dello Sportello;
  - Cura i rapporti dello Sportello con le altre strutture comunali;
  - Segue l'andamento delle procedure di competenza delle altre amministrazioni coinvolte, interpellando direttamente e sollecitando, se necessario, gli uffici o i responsabili.

#### **ART.18. MODALITÀ DI COORDINAMENTO CON IL SUAP**

1. Il comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa disciplina con quali procedure garantisca l'integrazione tra lo SUAP e lo SUE, e specifica quali siano i procedimenti di competenza dei relativi sportelli.
2. È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica e le modalità di coordinamento con lo SUAP in modo specifico (ove possibile in forma di allegato allo stesso regolamento edilizio).



---

**CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

---

**ART.19. AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI**

1. Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa disciplina le modalità di autotutela e riesame dei titoli ai sensi della L. 241/1990.
2. Al fine di consentire l'esercizio del diritto di autotutela, chiunque può avanzare richiesta di riesame di titoli abilitativi già rilasciati, esplicitando le motivazioni della richiesta e allegando un'eventuale documentazione a supporto.
3. La richiesta di cui al precedente comma viene esaminata e riscontrata entro il termine previsto dalla normativa vigente, anche, ove ne ricorrano le condizioni, con provvedimento di revoca del titolo abilitativo oggetto di richiesta.

**ART.20. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è un documento previsto dall'art. 30 del DPR 380/2001 contenente le prescrizioni urbanistiche che riguardano i terreni così come definite dagli strumenti di pianificazione comunale.
2. Il CDU è necessario per la stipula di atti aventi ad oggetto trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, nonché a terreni che costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano.
3. La richiesta del CDU può essere formulata attraverso apposita modulistica predisposta dal Comune, dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce. Alla richiesta di CDU va allegata la seguente documentazione:
  - Fotocopia del documento di identità del richiedente;
  - Estratto della mappa catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data non anteriore a tre mesi, riportante l'area oggetto della richiesta evidenziata da un contorno di colore rosso. Nel caso in cui le aree oggetto della richiesta siano interessate da frazionamento non ancora accatastato, deve essere prodotta copia del frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio.

Per la presentazione sono necessari:

- Il pagamento dei diritti di segreteria e di istruttoria come da deliberazioni vigenti;
  - Una marca da bollo.
4. Il CDU rilasciato dal Comune specifica:
    - a) Le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
    - b) L'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
    - c) I tipi e le modalità d'intervento consentiti;
    - d) Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
    - e) Le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
    - f) I vincoli incidenti sull'immobile.
  5. Il certificato viene rilasciato entro 30 giorni dalla data di ricezione della domanda.

**ART.21. PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. Il comune disciplina la proroga e il rinnovo dei titoli abilitativi ai sensi del D.P.R. 380/2001; in particolare l'articolo 15 che disciplina l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire indica i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori per come segue:
  - Inizio lavori: entro 1 anno dal rilascio del titolo abilitativo;
  - Fine lavori: entro 3 anni dall'inizio dei lavori.
2. La proroga deve essere concessa necessariamente qualora i lavori non possono essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, quali: mole dell'opera da realizzare, particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera, difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, finanziamenti di opere pubbliche previsti per più esercizi finanziari.
3. In tutti gli altri casi la proroga è discrezionale, ossia deve essere valutata caso per caso dall'amministrazione comunale e concessa con provvedimento motivato.
4. La richiesta deve avvenire anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante SCIA. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
6. Il permesso a costruire decade comunque con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
7. Non può essere richiesta più di una proroga per i termini di inizio dei lavori e una per i termini di ultimazione dei lavori.

**ART.22. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. Il Sindaco o il Responsabile del SUE, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni con il regolamento edilizio, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. Può essere comunque fissato nell'ordinanza un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
2. L'ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUEC, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali ad es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta), sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
3. Può essere dichiarato inabitabile un alloggio esistente, o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
  - a) Condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) Alloggio improprio (sottotetto non abitabile, seminterrato, baracca o box, edificio al grezzo);
  - c) Insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
  - d) Insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - e) Mancata disponibilità di acqua potabile;
  - f) Assenza di servizi igienici;
  - g) Mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
  - h) Carenze di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete fognaria interna ed esterna;
  - i) Impianti di cui al D.M. 37/2008 non conformi;



- j) Le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico siano difformi dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche e le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.
4. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a qualsivoglia titolo; in caso di necessità, il Dirigente dello SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **ART.23. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione determinati in conformità alle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti determinato in base a tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate periodicamente nelle forme di legge.
2. Per quanto non definito nel presente Titolo si rinvia alle disposizioni degli artt. 16,17,18,19 del DPR 380/2001.
3. La quota di Contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata in quattro rate di pari importo di cui la prima da versare entro la data di rilascio o dell'assunzione di efficacia del titolo stesso e le altre tre a cadenza semestrale a partire dalla detta data. In caso di ritardato versamento, per ciascuna rata saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.
4. L'accoglimento dell'istanza di rateizzazione è subordinata all'effettivo versamento della prima rata e alla presentazione di un originale della polizza fideiussoria a favore del Comune di importo pari alla somma delle tre rate dovute maggiorata del 40% a garanzia delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento. Tale garanzia può essere prestata, nei confronti degli Enti pubblici, da:
  - Istituti di credito con Sede nel territorio della Comunità Europea;
  - Compagnie Assicurative con Sede nel territorio della Comunità Europea;
  - Intermediari finanziari iscritti nell'apposito albo della Banca d'Italia di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993.

La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:

- esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 C.C.;
- essere intestata a tutti i titolari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili;
- essere irrevocabile senza il consenso del Comune;
- essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune;
- essere del tipo "a prima richiesta" del Comune; precisamente, la rata scaduta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune. In caso contrario saranno attivate le procedure coattive di riscossione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate con conseguente pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.

5. Nell'ambito degli interventi relativi a Piani Urbanistici Attuativi, il soggetto privato è obbligato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dalla relativa convenzione.



Tale realizzazione avverrà a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione. Le opere realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune;

6. In alternativa a quanto previsto dai precedenti commi, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito degli interventi ricadenti nei Piani Attuativi Unitari, può elaborare i progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutarne il costo di costruzione secondo le normative vigenti sui LL.PP. e procedere alla realizzazione, imponendo ai privati il pagamento delle spese complessive prima del rilascio del permesso di costruire. L'ammontare di tale pagamento, sostitutivo del versamento degli oneri di urbanizzazione, non potrà in ogni caso essere inferiore agli oneri di urbanizzazione stessi, calcolati secondo le tabelle parametriche regionali vigenti.
7. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - 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'art.12 della L. 153/1975 e s.m.i.;
  - Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - 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;
  - Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - Per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
8. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
9. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in relazione ai tipi di attività produttiva.
10. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10% del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **ART.24. PARERI PREVENTIVI**

1. Il soggetto legittimato a richiedere il titolo abilitativo edilizio o altro soggetto da questi autorizzato può richiedere, anteriormente alla presentazione della relativa domanda per il rilascio del permesso di costruire o del deposito della segnalazione certificata di inizio attività, un parere preventivo sull'ammissibilità di un intervento.
2. Nel caso in cui la richiesta di parere integri elementi di competenza della CLP, il responsabile del procedimento ne acquisisce il parere a livello endoprocedimentale.
3. Il parere preventivo viene rilasciato entro 45 giorni dalla presentazione della richiesta ovvero dalla presentazione di integrazioni qualora richieste e recherà eventuali prescrizioni o precisazioni a cui il richiedente dovrà ottemperare nella presentazione dell'istanza definitiva.



4. Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo edilizio per il cui rilascio dovrà essere prodotta apposita istanza, completa della relativa documentazione necessaria a fornire un dettaglio completo dell'opera da realizzare e del suo inquadramento urbanistico.

#### **ART.25. ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'autorità comunale nonché agli eventuali organi di tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia è sanzionato secondo la normativa vigente fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.

#### **ART.26. MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

1. Il Comune nell'ambito della propria autonomia organizzativa favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi.
2. In particolare, ai fini di migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento di un Sistema Informativo Territoriale (SIT) quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico-edilizie.
3. Le funzioni di informazione con modalità tradizionale sono attribuite al SUE che si raccorda con il SUAP per i procedimenti di competenza di quest'ultimo ai sensi del DPR 160/2010.
4. Per la trasparenza del procedimento amministrativo:
  - I Permessi di Costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi;
  - All'Albo Pretorio on-line viene affisso, mensilmente, l'elenco dei titoli abilitativi presentati, efficaci in quanto non sospese dal Comune.
  - Per l'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi si farà riferimento agli articoli 22 e seguenti della Legge 241/1990, al D.Lgs. 33/2013 in materia di diritto di accesso civico, oltre che al Regolamento comunale per l'accesso agli atti.

#### **ART.27. MODALITÀ DI COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI**

1. Il Comune per la realizzazione di interventi edilizi-urbanistici pubblici, oltre alle procedure previste da specifiche norme statali o regionali, potrà sperimentare l'istituzione di percorsi di progettazione partecipata attraverso 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.
2. Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche 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 centrali e strade



prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), 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 (a livello di preliminare e definitivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

#### **ART.28. CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA**

1. Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità.
2. Il Comune riserverà a giovani professionisti d'età non superiore a trentacinque anni o iscritti nell'albo professionale da non più di dieci anni, una quota dei rimborsi spettanti ai progetti risultati non vincitori e, nel caso di concorsi in due fasi, una quota di posti per la fase finale.



---

## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

---

### CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

---

#### **ART.29. COMUNICAZIONE DI INIZIO E DIFFERIMENTO DEI LAVORI**

1. Per i titoli abilitativi che non prevedono la comunicazione di inizio lavori, tutti i termini normativi e regolamentari saranno conteggiati a partire dalla data di efficacia del titolo abilitativo.
2. In caso di Permesso di Costruire (PdC) il titolare del permesso deve comunicare al SUE, con dichiarazione consegnata all'ufficio protocollo fisicamente o a mezzo PEC, la data presunta di inizio lavori. qualora i lavori assentiti con PdC vengano posticipati rispetto alla data prevista, è facoltà del titolare di presentare una comunicazione di differimento dell'inizio lavori a nuova data, sempre entro i termini di legge.
3. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il titolare del PdC depositerà l'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica, se prevista.
4. Con modalità analoghe alla comunicazione di inizio lavori, verranno trasmesse le comunicazioni relative a eventuali sospensioni e riprese dei lavori.

#### **ART.30. SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Contestualmente alla richiesta di PdC è fatto obbligo al titolare dell'istanza di comunicare, utilizzando l'apposito modello unificato, i dati anagrafici e la PEC del progettista dell'eventuale Responsabile dei lavori ex art. 89 del D.Lgs. 81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza del lavoro) e del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione.
2. Per tutti gli altri soggetti coinvolti (impresa esecutrice, direttore dei lavori, progettisti delle strutture e di opere speciali e coordinatore alla sicurezza in fase di esecuzione e ogni altro soggetto coinvolto nel processo edilizio a norma delle vigenti disposizioni regolamentari o di legge), l'analogha comunicazione, sempre utilizzando l'apposito modello unificato, munita di accettazione dei soggetti interessati, potrà essere fatta unitamente alla dichiarazione di inizio lavori.
3. Per i titoli abilitativi ad efficacia immediata (CILA, SCIA, ecc), i dati anagrafici e la PEC di tutti i soggetti coinvolti dovranno essere indicati alla presentazione del titolo, utilizzando sempre l'apposito modello unificato, unitamente all'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di legge e regolamentari per le costruzioni in zona sismica, se prevista.
4. La modifica di uno dei soggetti coinvolti dovrà essere preventivamente comunicata al SUE dall'intestatario del titolo abilitativo con le modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori. La comunicazione recherà una descrizione puntuale dello stato dei lavori al momento della sostituzione e l'accettazione del soggetto subentrante.
5. Tutte le comunicazioni di cui al presente articolo saranno effettuate con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori.
6. Nel caso prevenivano al Comune dimissioni di uno dei soggetti coinvolti nella fase di esecuzione delle opere, il Responsabile dello SUE ordinerà l'immediata sospensione dei lavori fino all'avvenuta comunicazione di sostituzione.

#### **ART.31. COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, l'intestatario del titolo abilitativo ha l'obbligo di comunicarne la data al SUE, utilizzando l'apposito modello unificato, con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori. Nel caso di omessa comunicazione, farà fede la data dell'accertamento comunale.



2. Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attestino lo stato di esecuzione delle opere.

### **ART.32. OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea o permanente di area pubblica o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'intestatario del titolo abilitativo deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione con indicazione planimetrica dell'area relativa in scala adeguata. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia.
2. Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a diciotto mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie.
3. Fermo restando l'applicazione del Regolamento Comunale in materia di occupazioni di suolo pubblico, per gli edifici, è in ogni caso consentita l'occupazione permanente del sottosuolo dei marciapiedi per la realizzazione di intercapedini interrati, aerate da grate carrabili poste a livello della pavimentazione del marciapiede, purché dette intercapedini siano state riportate nei grafici del progetto approvato dell'edificio. La relativa tassazione non è dovuta qualora i marciapiedi interessati siano posti su aree cedute gratuitamente al Comune in attuazione delle previsioni di un piano urbanistico attuativo e le intercapedini servano edifici realizzati in attuazione dello stesso piano.
4. Può, inoltre, essere concessa, l'occupazione permanente di parti del marciapiede pubblico per la realizzazione di ascensori esterni all'edificio per l'abbattimento di barriere architettoniche a condizione che:
  - Non sia possibile l'inserimento all'interno dell'edificio;
  - Non costituisca pericolo per la circolazione stradale;
  - Gli spazi per il transito pedonale sul marciapiede rimangano idonei;
  - Non siano violate le norme sulle distanze fra i fabbricati e l'ascensore;
  - Non si costituisca servitù di veduta su proprietà di terzi;
  - Non vi sia un apprezzabile riduzione di veduta da proprietà di terzi.

### **ART.33. COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLICI, ECC.**

1. Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.Lgs. 152/2006, "CSC") il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs. 152/2006) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.
2. In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, 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 e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

3. Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. n. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistemática Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la bonifica bellica sistemática terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del D.M. 28/02/, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio. Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica. L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, fra cui il Sindaco, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM – Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica. Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistemática terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente. Al fine dell'eventuale esercizio dei poteri di cui all'art. 54 del T.U.E.L., le comunicazioni relative all'inizio di attività, anche laddove non espressamente previsto dalla normativa di settore, dovranno essere inviate al Sindaco con congruo anticipo, fatti salvi i casi d'urgenza.



---

**CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

---

**ART.34. PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.
2. Particolari attenzioni dovranno essere poste in relazione a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi.

**ART.35. PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Il titolare del Permesso di Costruire, tramite il Direttore dei lavori, prima dell'inizio dei lavori deve richiedere il controllo sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione. La determinazione dei punti fissi e di livello va effettuata con apposito verbale in duplice esemplare redatto dall'ufficio comunale e sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.
2. Ove, entro quindici giorni dalla richiesta di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento non provveda all'invio dei tecnici comunali, il titolare del permesso di costruire può dare inizio ai lavori nel rispetto del progetto approvato, dell'eventuale piano urbanistico attuativo in cui l'edificio è ubicato e delle quote altimetriche di strade ed edifici esistenti.

**ART.36. CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE**

1. In tutti i cantieri dove si eseguano opere edilizie soggette a permesso di costruire devono essere esibiti, a richiesta dell'autorità, il permesso di costruire con la copia degli elaborati di progetto vistata dal Dirigente del Settore Territorio e ogni altra documentazione eventualmente necessaria ai sensi di legge o del presente regolamento. Nel caso di titolo abilitativo formatosi a norma di legge (CILA, SCIA, ecc) dovrà essere esibita, a richiesta, copia della comunicazione o segnalazione con il timbro di avvenuto deposito.
2. Il cantiere prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere recintato per tutta la sua durata. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, altezza di almeno ml 2, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorate al suolo, evitando la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. La recinzione e, in particolare, gli angoli e le sporgenze delle stesse recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere provviste di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse) e, se del caso, di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica e ad assicurare il pubblico transito sul fronte strada e lungo i fronti prospicienti gli spazi pubblici, garantendo un adeguato passaggio pedonale a margine, protetto dalla caduta di materiale e utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria. Quando la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici o accessi a proprietà private deve essere consentito pronto e libero accesso, protetto dalla caduta accidentale di materiali, a tali servizi e alle dette proprietà. La recinzione provvisoria deve essere mantenuta in efficienza e in condizioni decorose per tutta la durata del cantiere.
3. L'Autorità comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che, per tale uso, sia dovuto alcun corrispettivo.
4. L'area esterna alla recinzione deve essere mantenuta libera da materiali e rifiuti per tutta la durata dei lavori, eccezion fatta per il tempo strettamente necessario al carico e allo scarico se questi non sono possibili in aree predisposte all'interno del cantiere stesso.



5. I mezzi e le modalità di lavoro utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; pertanto, è assolutamente proibito il lavaggio di detti mezzi su aree pubbliche. In ogni caso dovranno essere prese tutte le precauzioni necessarie per evitare inquinamento o contaminazione. Inoltre, i mezzi adoperati dovranno essere tali da evitare che il materiale si sparga durante il trasporto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.
6. Durante le lavorazioni di cantiere dovranno essere utilizzati idonei strumenti per lo scarico dei materiali e adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare il sollevamento di polveri; in ogni caso i fronti dei ponteggi verso strada o altre proprietà pubbliche o private vanno chiusi con stuoie o graticci od altro mezzo, provvisti di opportune difese di trattenuta.
7. Le emissioni sonore dei cantieri edili dovranno essere contenute nei limiti previsti dalle vigenti normative in materia di isolamento acustico e da quanto previsto dal Piano Comunale di zonizzazione acustica.
8. Le attività disturbanti come in precedenza specificate che, per motivi straordinari, dovessero collocarsi in orari al di fuori delle predette fasce, dovranno essere preventivamente autorizzate.
9. Le attività di gestione dei rifiuti prodotti nei cantieri dovrà avvenire in conformità alle disposizioni contenute nella parte IV del D.Lgs. 152/2006.

#### **ART.37. CARTELLI DI CANTIERE**

1. Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile e di dimensioni adeguate con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista responsabile dell'intera opera e degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza, dell'impresa esecutrice o installatrice e del responsabile del cantiere se previsto.
2. In mancanza, l'autorità preposta procederà ai sensi dell'art. 27, comma 4, del D.P.R. 380/2001.

#### **ART.38. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. Gli scavi all'interno del lotto di proprietà dovranno essere sempre eseguiti all'interno di una recinzione di cantiere; gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne. In ogni caso i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo da impedire rovine e franamenti e da non compromettere la sicurezza degli edifici, delle infrastrutture e degli impianti posti nelle vicinanze. I fronti di scavo, in presenza di suolo friabile, argilloso o che comunque non abbia una capacità di reggersi autonomamente a parete verticale, saranno realizzati con adeguata scarpa e/o contenuti con opere di sostegno (provvisoriale o definitive), tali da non consentire la decompressione dei terreni limitrofi.
2. Per l'esecuzione di scavi che prevedano l'abbattimento della falda durante la fase di cantiere, dovrà essere presentato un piano di monitoraggio della sua piezometrica: laddove non esistano punti per il suo rilievo (pozzi, piezometri) essi dovranno essere realizzati ex novo. Gli emungimenti previsti nel sottosuolo non dovranno innescare cedimenti nei terreni limitrofi, pertanto dovrà anche essere presentato un piano di monitoraggio degli edifici circostanti. Le specifiche tecniche (portate, abbassamenti ecc.) saranno contenute in apposita relazione geologica allegata alla pratica edilizia. Gli emungimenti per l'abbattimento della falda non dovranno prolungarsi oltre la fase di cantiere. In caso contrario dovranno essere soggetti alla specifica disciplina di autorizzazione al prelievo e allo scarico di acque sotterranee.



3. Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici: l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree dev'essere formalmente autorizzata a norma del vigente Regolamento Comunale.
4. Per la sicurezza degli operatori, si richiamano, in particolare, le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione III del D.lgs. n. 81/2008.
5. La gestione dei materiali provenienti da opere di scavo dovrà essere conforme alle norme contenute nel D.P.R. 120/2017.
6. Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi che possono determinare grave situazione igienico – sanitaria, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione che saranno nel tempo ripetuti, secondo necessità. In ogni caso devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'igiene degli ambienti di vita circostanti, con particolare riferimento alle protezioni dalle polveri e dai rumori. Pertanto, nelle demolizioni è vietato gettare materiali, tanto dai ponti di servizio, quanto dalla sommità delle opere in corso di demolizione. I materiali rimossi dovranno essere calati a mezzo di apposite apparecchiature, se del caso, evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature. Inoltre è proibito il rovesciamento a terra di interi blocchi di muratura.
7. Eventuali pozzi, di acqua bianca o nera, pozzetti dismessi, fosse settiche, fognature e canalizzazioni sotterranee dovranno essere preventivamente vuotati, disinfettati e, se conservati, riempiti totalmente con materiale arido inerte.
8. Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine a cura dei proprietari.
9. Per la sicurezza degli operatori, si richiamano le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione VIII del D.lgs. n. 81/2008. In particolare, per la demolizione di manufatti di altezza superiore a 6 m o volume superiore a 500 mc, alla comunicazione di inizio lavori sarà allegato anche il programma delle demolizioni redatto ai sensi dell'art. 151, comma 2, del già richiamato D.Lgs. n. 81/2008 nel quale saranno esplicitate le precauzioni che saranno prese per evitare danni alle persone e agli edifici, infrastrutture e impianti posti nelle vicinanze.
10. Il deposito temporaneo e lo smaltimento del materiale di risulta proveniente da opere di demolizione saranno conformi alle norme contenute nella parte IV del D.Lgs. n. 152/2006.
11. In ogni caso, particolare attenzione dovrà essere prestata al rischio di incendio.

#### **ART.39. MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE**

1. Ai sensi dell'art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. 380/2001, nel caso in cui le differenze tra le opere realizzate e le opere assentite non superino, in valore assoluto, le tolleranze (relative a volumi, superfici, altezze fabbricati, altezze interne dei locali, distanze e distacchi) indicate nel summenzionato articolo, non si ha difformità e non è richiesta variante.
2. Nell'ambito di eventuali procedure di controllo da parte dell'Ufficio, le misure di cantiere saranno prese in contraddittorio con il direttore dei lavori.

**ART.40. SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI – MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n. 81/2008 e dalle altre norme di settore vigenti. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.
2. Oltre alle norme già citate, si richiamano espressamente:
  - Le norme di prevenzione incendi e, in particolare, il Decreto del Ministero dell'Interno del 10/03/1998;
  - Le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
  - L'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.
3. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse.

**ART.41. ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI**

1. Nel caso in cui, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, l'impresa esecutrice deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate dandone comunicazione all'intestatario del titolo abilitativo, al Direttore dei lavori nonché al responsabile del SUE che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.
2. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della succitata Soprintendenza o del responsabile del SUE, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, così come prevista dall'art. 25 del D.Lgs. n. 50/2016, per dimostrare l'insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori. Sull'esito finale si pronuncia la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente su richiesta del responsabile del SUE.
3. Sono in ogni caso applicabili le norme in materia contenute nel D.Lgs. 42/2004.
4. Per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici si fa riferimento al precedente ART.33.

**ART.42. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

1. Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato alleggerà all'apposita domanda un'adeguata documentazione fotografica attestante con chiarezza lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manutenzione.
2. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione. Il responsabile del SUE, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.



3. Qualora sia previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa di Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, è facoltà del predetto responsabile richiedere una cauzione in forma di polizza fideiussoria per l'importo presunto dei lavori di messa in pristino.

#### **ART.43. ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI**

1. Per ultimazione dei lavori degli interventi di nuova costruzione e, ove necessario, delle ristrutturazioni edilizie, si intende l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle stesse.
2. Per i restanti interventi eseguiti a seguito di SCIA o CILA l'ultimazione corrisponde all'esecuzione di tutte le opere denunciate.
3. Per le opere infrastrutturali l'ultimazione equivale alla consegna all'ente competente delle opere, conseguente alla dichiarazione della piena utilizzabilità delle stesse.
4. Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori il titolare del titolo abilitativo, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi lo sportello unico verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo, redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo.
5. L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo sportello unico del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto del titolo abilitativo dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.
6. Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio del permesso di costruire, prima della richiesta di agibilità il titolare, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:
  - Al collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001, per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
  - Al certificato di conformità, da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della Regione, dei manufatti ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/2001;
  - Al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con SCIA/CILA;
  - Al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 117 del D.P.R. 380/2001, per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.



---

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

---

### CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

---

#### ART.44. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

1. Al fine di assicurare una corretta funzionalità degli edifici, oltre a quanto in precedenza elencato e fatte salve eventuali norme di settore maggiormente restrittive, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni di dettaglio.

#### ART.44.1. EDIFICI DESTINATI AD ABITAZIONI, UFFICI, STUDI PROFESSIONALI, COMMERCIO AL DETTAGLIO

1. Le rampe delle scale avranno larghezza delle rampe non inferiore a ml 1,20. La profondità del pianerottolo di riposo sarà pari alla larghezza delle rampe con un minimo di ml 1,20; la profondità di quelli di piano non sarà inferiore a ml 1,50 indipendentemente dal fatto che essi costituiscano o meno piattaforma di distribuzione davanti all'ascensore.

Le norme di cui al presente comma non si applicano a scale di accesso ai lastrici solari e ai vani tecnici e a scale che non costituiscano parte comune e non siano d'uso pubblico; in quest'ultimo caso la profondità dei pianerottoli di riposo non potrà essere inferiore alla larghezza delle rampe e la profondità dei pianerottoli di piano non potrà essere inferiore a ml 1,20 o a ml 1,50 se costituiscono piattaforma di distribuzione di ascensori o piattaforme elevatrici.

È consentita la deroga alle norme del presente comma nella ricostruzione di scale esistenti o per l'inserimento di impianti elevatori in edifici esistenti, qualora, per ragioni di spazio, non fosse possibile l'adeguamento. In ogni caso la larghezza delle rampe delle scale non potrà essere inferiore a cm 80.

2. I corridoi di disimpegno devono avere larghezza minima netta pari a ml 1,20; fanno eccezioni i corridoi a servizio esclusivo di cantine, vani tecnici, ecc. per i quali la larghezza minima è demandata alla scelta progettuale fatto salvo il rispetto di eventuali normative di settore. È ammessa la presenza di sporgenze localizzate che riducano la larghezza a non meno di ml 1,00.

Per interventi su edifici esistenti alla data di approvazione del presente regolamento (con esclusione di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano l'abbattimento e ricostruzione) tale larghezza può essere ridotta a ml 1,00.

3. In tutti gli spazi accessibili (camminamenti a piano terra, balconi, verande, bow-window e simili), gli arretramenti della muratura rispetto al filo di facciata dovranno avere una larghezza non inferiore alla profondità.
4. La chiusura stabile, anche parziale, di balconi, pensiline, logge/loggiati e tettoie posti sui lati degli edifici prospicienti le pubbliche vie è rigorosamente vietata e ciò anche nel caso in cui essa sia realizzata con infissi trasparenti con la sola eccezione di tende invernali a rullo (anti-pioggia e anti-vento) del tipo trasparente; la chiusura stabile con infissi vetrati è consentita, solo per balconi, pensiline, logge/loggiati e tettoie che non prospettino sulle pubbliche strade. In ogni caso dovranno sempre essere verificati gli indici di zona fissati dalle NTA del PUC, le condizioni di aerazione, le norme relative alle distanze e alle altezze degli edifici.
5. È consentita la realizzazione, su balconi, scoperti, terrazze, lastrici e simili, di pergolati formate da tralicci e graticciati di ogni forma; al fine di creare una zona d'ombra, fra gli elementi del graticcio è ammessa esclusivamente la presenza di teli, reti ombreggianti, cannicci e simili di colore in tono con quello della



facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio. Tali strutture possono essere fisse o mobili e comunque devono rispondere rigidamente al requisito fondamentale di non possedere perimetrazioni chiuse (fatte salve le murature perimetrali dell'edificio); gli eventuali pilastri o elementi verticali di sostegno dovranno distare almeno ml 1,50 dal limite di proprietà degli edifici confinanti e il pergolato non potrà sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che copre.

È altresì consentita, esclusivamente a copertura di balconi e terrazze, la realizzazione di pergolende. Esse dovranno avere copertura retrattile (che si impacchetta cioè su uno o più lati) in teli di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio, altezza massima di ml 3,00, altezza minima di ml 2,40, e distare almeno ml 1,50 dal limite di proprietà delle unità immobiliari confinanti sul piano e non potranno sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che coprono. Nel caso non coprano balconi o terrazze sono da considerarsi "gazebo" e, pertanto, soggetti alle relative norme contenute nel presente regolamento.

6. Nel rispetto delle norme sulle distanze fra i fabbricati e dai fondi confinanti e dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PUC, afferenti alla zona omogenea di intervento, è consentita, a copertura di spazi esterni direttamente accessibili dall'unità immobiliare, la realizzazione di tettoie, anche con coperture costituite da pannelli fotovoltaici.

Le tettoie, le zone d'ombra e/o i porticati annessi alle costruzioni in zona agricola non dovranno superare il 50% (cinquanta per cento) della superficie coperta dalla costruzione, con un minimo di 12,00 mq.

Per tutti gli elementi previsti dal presente punto, fatti salvi i pareri previsti dalle vigenti norme di tutela, le strutture dovranno essere realizzate esclusivamente in legno o acciaio (compreso le coperture delle tettoie) e gli elementi ombreggianti saranno costituiti esclusivamente da teli di colore chiaro.

7. Per l'accesso ai volumi tecnici, valgono le seguenti prescrizioni:

- Se previsti a servizio di case unifamiliari e simili (ville, case a schiera, ecc.) o su aree di pertinenza di singole unità immobiliari, l'accesso ai volumi tecnici deve essere assicurato dall'esterno dell'abitazione;
- Se previsti sui lastrici condominiali dei fabbricati, ai vani tecnici non possono attribuirsi aree esterne di pertinenza di proprietà esclusiva e l'accesso deve avvenire esclusivamente da area comune.

#### **ART.44.2. EDIFICI DESTINATI AD ALTRI USI**

1. Le caratteristiche costruttive e funzionali da rispettare sono quelle derivanti dall'applicazione delle normative specifiche di settore.
2. Si adotteranno, per quanto possibile, le prescrizioni del precedente articolo.

#### **ART.44.3. NORME DI DETTAGLIO RIGUARDANTI GLI INTERVENTI PERTINENZIALI**

1. Per gli edifici residenziali non sono da considerare come nuove costruzioni ai sensi del D.P.R. 380/2001, e pertanto i relativi volumi e superfici non sono computabili ai fini del calcolo delle quantità edificabili, le seguenti costruzioni pertinenziali:
  - a) Box per ricovero attrezzi da giardino posti in maniera isolata negli spazi pertinenziali scoperti delle abitazioni con le seguenti caratteristiche:
    - Superficie coperta massima pari a mq 5,00;
    - Altezza massima inferiore a ml 2,50;
    - Installazione nel retro degli immobili, se possibile.
  - b) Gazebo:
    - Superficie coperta massima pari a mq 12,00;



- Altezza massima inferiore a ml 2,70;
  - È consentita la copertura con pergotende;
  - La struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici;
  - La struttura può essere chiusa perimetralmente solo con tende invernali a rullo (anti-pioggia e anti-vento) del tipo trasparente.
- c) Tettoie anche per ricovero autovetture, bici e moto (che potranno essere addossati agli edifici, ma non dovranno avere accesso diretto dall'edificio stesso):
- Superficie coperta massima pari a mq 12,00 per unità abitativa;
  - Altezza massima inferiore a ml 2,50;
  - La struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.
2. Per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale, sono da considerarsi costruzioni pertinenziali:
- a) Tettoie poste a protezione delle aree a parcheggio pertinenziale
- La struttura potrà coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito;
  - Altezza massima inferiore a ml 2,50;
  - La struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici;
  - Sono consentite realizzazioni di tensostrutture.
- b) Tettoie per ricovero carrelli nelle attività commerciali:
- Superficie coperta massima pari a mq 10,00 per tettoia;
  - Altezza massima inferiore a ml 2,50;
  - La struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici.
- c) Locali di controllo per l'accesso ai lotti
- Superficie coperta massima pari a mq 15,00;
  - Altezza massima inferiore a ml 2,70;
  - La struttura può essere chiusa perimetralmente con strutture e chiusure perimetrali permanenti;
  - La struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici;
  - Il locale può essere dotato di impianto di riscaldamento.
3. I requisiti di pertinenzialità sono enunciati all'ART.101.

#### **ART.45. REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI**

1. In conformità al Regolamento UE n. 305/2011, le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i presenti requisiti di base delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata.
2. A tal fine devono essere conseguiti i seguenti requisiti prestazionali fondamentali:
- a) Resistenza meccanica e stabilità: Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che i carichi cui possono essere sottoposti durante la realizzazione e l'uso non provochino:
- Il crollo, totale o parziale, della costruzione;
  - Gravi ed inammissibili deformazioni;
  - Danni ad altre parti delle opere di costruzione, o a impianti principali o accessori, in seguito a una grave deformazione degli elementi portanti;



- Danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.
- b) Sicurezza in caso di incendio: Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che, in caso di incendio:
- La capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
  - La generazione e la propagazione del fuoco e del fumo al loro interno siano limitate;
  - La propagazione del fuoco a opere di costruzione vicine sia limitata;
  - Gli occupanti possano abbandonare le opere di costruzione o essere soccorsi in altro modo;
  - Si tenga conto della sicurezza delle squadre di soccorso.
- c) Igiene, salute e ambiente: Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo da non rappresentare, durante il loro intero ciclo di vita, una minaccia per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini e da non esercitare un impatto eccessivo, per tutto il loro ciclo di vita, sulla qualità dell'ambiente o sul clima, durante la loro costruzione, uso e demolizione, in particolare a causa di uno dei seguenti eventi:
- Sviluppo di gas tossici;
  - Emissione di sostanze pericolose, composti organici volatili (VOC), gas a effetto serra o particolato pericoloso nell'aria interna o esterna;
  - Emissioni di radiazioni pericolose;
  - Dispersione di sostanze pericolose nelle falde acquifere, nelle acque marine, nelle acque di superficie o nel suolo;
  - Dispersione di sostanze pericolose o di sostanze aventi un impatto negativo sull'acqua potabile;
  - Scarico scorretto di acque reflue, emissione di gas di combustione o scorretta eliminazione di rifiuti solidi o liquidi;
  - Umidità in parti o sulle superfici delle opere di costruzione.
- d) Sicurezza e accessibilità nell'uso: Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il loro funzionamento o uso non comporti rischi inaccettabili di incidenti o danni, come scivolamenti, cadute, collisioni, ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni o furti. In particolare, le opere di costruzione devono essere progettate e realizzate tenendo conto dell'accessibilità e dell'utilizzo da parte di persone disabili.
- e) Protezione contro il rumore: Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.
- f) Risparmio energetico e ritenzione del calore: Le opere di costruzione e i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e aerazione devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia richiesto durante l'uso sia moderato, tenuto conto degli occupanti e delle condizioni climatiche. Le opere di costruzione devono inoltre essere efficienti sotto il profilo energetico e durante la loro costruzione e demolizione deve essere utilizzata quanta meno energia possibile.
- g) Uso sostenibile delle risorse naturali: Le opere di costruzione devono essere concepite, realizzate e demolite in modo che l'uso delle risorse naturali sia sostenibile e garantisca in particolare quanto segue:
- Il riutilizzo o la riciclabilità delle opere di costruzione, dei loro materiali e delle loro parti dopo la demolizione;
  - La durabilità delle opere di costruzione;
  - L'uso, nelle opere di costruzione, di materie prime e secondarie ecologicamente compatibili.



3. I requisiti prestazionali in precedenza elencati si intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali, aventi incidenza sull'attività edilizia.
4. Per tutti gli edifici e, in particolare, per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale e commerciale, oltre i requisiti fondamentali in precedenza elencati, vanno comunque conseguiti gli ulteriori requisiti, prestazionali e non, prescritti da norme settoriali cogenti.

#### **ART.46. SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

1. Per gli edifici residenziali e commerciali (compresi gli uffici e studi professionali), il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" s'intende conseguito quando, oltre agli obiettivi indicati nel Regolamento UE 305/2011 in precedenza elencati, sono soddisfatte, con le seguenti specificazioni, le prescrizioni del Decreto Ministero della Sanità del 05/07/1975 per i locali d'abitazione (vedasi anche artt. 18, 19 e 20 della Legge 166/1975), quelle dell'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 per i luoghi di lavoro e i requisiti descritti di seguito.

##### **ART.46.1. CONFIGURAZIONE DEGLI SPAZI**

1. Altezza netta minima dei locali. Le altezze nette minime dei locali non devono risultare inferiore ai seguenti valori:
  - Per i locali abitabili (camere da letto, cucine, soggiorni, ecc.) è fissata a ml 2,70; per i vani accessori (corridoi, ingressi e disimpegni, ripostigli, bagni, ecc.), tale altezza può essere ridotta a ml 2,40.
  - Per interventi in edifici esistenti costruiti antecedentemente ad agosto 1967 (con esclusione della demolizione e ricostruzione) qualora il progetto garantisca, in relazione al numero degli occupanti, condizioni igienico-sanitarie globali dell'alloggio migliori di quelle preesistenti attraverso un aumento globale della superficie dei vani abitabili, ferme restando le relative condizioni di illuminazione e aerazione previste dal presente regolamento, in deroga al D.M. 05/07/1975, gli ambienti destinati ad usi accessori, ottenuti mediante la costruzione di soppalchi, possono avere altezza netta minima pari a ml 2,10. Se il vano ottenuto con il soppalco ha comunicazione di aria e luce con il vano sottostante, la zona soppalcata del vano su cui si affaccia deve avere superficie non maggiore del 65% di quella totale e la zona non soppalcata deve avere volume reale non inferiore a mc 35 e larghezza minima di ml 2,00. I vani ottenuti possono essere destinati a vani abitabili a condizione che l'altezza netta del vano sia di almeno ml 2,40.
  - Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nel centro storico (ZTO "A"), ove consentiti, i piani attuativi possono derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.
  - L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a ml 2,10.
2. Rapporti dimensionali degli ambienti. La superficie minima dei vani utili di abitazione e degli spazi di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
  - Camere ad un letto mq 9,00
  - Camere a due letti mq 14,00
  - Soggiorno mq 14,00
  - Cucina o spazio cottura mq 5,00
  - Locale studio mq. 9,00
  - Servizio igienico principale: nelle nuove costruzioni mq 3,50 (con lato minimo di ml 1,70); nelle altre tipologie di intervento mq 3,20 (con lato minimo di ml 1,50).
  - Servizio igienico secondario: superficie minima di mq 1,80 e un lato minimo di ml 1,00.

**ART.46.2. DISTRIBUZIONE E DESTINAZIONE DEGLI SPAZI**

1. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.
2. I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali soggiorno, sala da pranzo e cucina; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno.
3. Negli edifici unifamiliari e in quelli ad essi tipologicamente assimilabili (ville e case a schiera), gli ambienti a piano seminterrato, collegati attraverso scala interna all'unità immobiliare di piano rialzato, possono essere destinati alla funzione abitativa a condizione inderogabile che i locali abitabili rispettino i requisiti dimensionali previsti dalle norme sovraordinate e dal presente regolamento, siano dotati di finestre apribili, con punto di comando ad altezza d'uomo, aventi altezza (da davanzale ad architrave) non inferiore a cm 60 e superficie almeno pari a ad 1/8 della superficie del vano e che siano protetti perimetralmente da intercapedine aerata o confinanti con locali destinati ad altra funzione (box auto, depositi, ecc.).

**ART.46.3. AERAZIONE E ILLUMINAZIONE**

1. Ai fini del rispetto dei requisiti normativi riguardanti l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti d'abitazione, possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta.
2. I requisiti di illuminazione e aerazione si intendono soddisfatti anche nel caso in cui le finestre si affaccino su verande provviste di chiusure vetrate apribili per una superficie non inferiore a 1/8 della somma delle superfici utili del locale principale e di quella della veranda e comunque non inferiori al 30% della superficie di pavimento della veranda. La presente norma non si applica ai bagni per i quali, in questo caso, dovrà prevedersi un sistema di aerazione forzata comunicante direttamente all'esterno.
3. Sono ammessi cucinini (privi cioè di spazio pranzo) di superficie inferiore a mq 9 a condizione che siano dotati di finestra apribile di superficie non inferiore a mq 1,00. Sono inoltre ammesse cabine di cottura prive di aerazione naturale purché dotate di idoneo impianto di aspirazione forzata di fumi e vapori e connesse ad uno spazio pranzo o soggiorno, dotato di idonea aerazione naturale, con un varco, anche dotato di porta, di larghezza almeno pari a ml 1,40.
4. I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a 1/10 di quella del locale, con un minimo di mq 0,40. Per i bagni ciechi, l'aerazione artificiale può essere ottenuta mediante un impianto di ventilazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 5 volumi/ora o utilizzando una canna di ventilazione di sezione adeguata, anche del tipo shunt, che sfoci sul lastrico.
5. Limitatamente agli interventi su edifici esistenti ad agosto 1967 (con esclusione della demolizione e ricostruzione) è applicabile la norma contenuta nel primo comma dell'art. 6 del D.M. 05/07/1975: se le caratteristiche tipologiche dell'alloggio non consentono di fruire di ventilazione naturale in alcuni ambienti o di raggiungere appieno il requisito richiesto, si potrà ricorrere a idonei sistemi di ventilazione meccanica immettendo aria captata direttamente dall'esterno. In tal caso l'illuminazione naturale potrà avvenire anche da aperture vetrate su altri vani a condizione che la superficie vetrata sia non inferiore ad 1/8 della superficie del vano illuminato indirettamente e che la superficie vetrata del vano dotato di illuminazione diretta sia non inferiore ad 1/10 della somma delle superfici di entrambi i vani.
6. Le norme derogatorie di cui al presente punto si applicano anche al caso in cui il raggiungimento del livello prestazionale ordinario in materia di illuminazione e aerazione richieda interventi contrastanti con gli obiettivi di tutela e conservazione di edifici soggetti a vincoli di interesse storico o paesaggistico. In tal caso si potranno comunque conseguire livelli prestazionali ridotti fino al 50% rispetto a quelli standard adottando, a supporto, un idoneo impianto di immissione/estrazione dell'aria.



7. Le circostanze che giustificano l'applicazione delle norme derogatorie del presente punto dovranno risultare da circostanziata relazione asseverata dal progettista, allegata agli atti progettuali depositati in Comune per il perfezionamento del titolo edilizio.

#### **ART.46.4. UFFICI, STUDI PROFESSIONALI E LOCALI COMMERCIALI**

1. Fatte salve eventuali normative di settore maggiormente restrittive aventi natura cogente, sono prescritti gli ulteriori seguenti requisiti:

- Altezza netta minima.

I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori) e la zona vendita dei locali commerciali, se ubicati a piano terra, devono avere, di norma, un'altezza netta minima di ml 3,00; l'altezza netta minima è, invece, pari a ml 2,70 se i locali sono posti a piano rialzato o ai piani superiori. Per i locali accessori l'altezza minima è fissata in ml 2,40.

Per interventi su edifici esistenti ad agosto 1967 (con esclusione della demolizione e ricostruzione), a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza di complessivi idonei requisiti igienico – sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzate minori altezze comunque non inferiori a ml 2,40 per i locali destinati ad ufficio e a studi professionali e per la zona vendita dei locali commerciali e a ml 2,10 per i locali accessori.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione nel centro storico (ZTO "A"), ove consentiti, i piani attuativi possono derogare alle norme del presente regolamento solo con prescrizioni puntuali e non generali.

L'altezza netta minima in corrispondenza di scale interne è fissata a ml 2,10.

- Distribuzione e destinazione degli spazi.

I servizi igienici non possono comunicare direttamente con i locali destinati ad uffici, studi professionali, zone di vendita e zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande dei locali commerciali; è consentita la comunicazione attraverso un locale antibagno che, nel caso di separazione con zone di preparazione e somministrazione di cibi e bevande, dovrà essere dotato di autonomo impianto di ventilazione forzata.

I locali a piano interrato e seminterrato possono essere destinati alle attività di cui al presente articolo a condizione che il titolare dell'attività ottenga l'autorizzazione prevista dal comma 3 dell'art. 65 del D.Lgs. 81/2008.

- Aerazione e illuminazione.

I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori) e la sola zona vendita dei locali commerciali devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni e devono essere provvisti di infissi apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente.

Le superfici d'illuminazione e d'aerazione naturale richieste per soddisfare questo requisito sono precisate, per le varie attività, nel Regolamento di Igiene e Sanità (in mancanza, valgono le norme per le abitazioni). A tal fine possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta. Sono, in ogni caso ammessi, i bagni ciechi, purché dotati di adeguato impianto di ventilazione artificiale conforme alle norme in precedenza dettate per i locali d'abitazione.

Per interventi su edifici esistenti ad agosto 1967 (con esclusione della demolizione e ricostruzione), a seguito di motivata istanza di deroga, previo parere della competente ASL in merito alla sussistenza



di complessivi idonei requisiti igienico – sanitari degli ambienti, a seguito della costruzione di soppalchi o di piani aggiunti, potranno essere autorizzati interventi che prevedano adeguate misure sostitutive dell'illuminazione e ventilazione naturale.

Per l'aerazione e illuminazione da spazi interni agli edifici, valgono le norme dettate per le abitazioni.

#### **ART.47. REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

1. S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.
2. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.
3. I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:
  - Adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
  - Adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
  - Evitare forme dei solai irregolari;
  - Utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
  - Dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
  - Utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili);
  - Utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, superdimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
  - Utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
  - Adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
  - Adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

#### **ART.48. INCENTIVI**

1. Al fine di incentivare la realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici sono ammessi incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale dei contributi di cui all'art. ART.23.
2. Il contributo è ridotto a condizione secondo le modalità da determinare con apposito regolamento da approvarsi in Consiglio Comunale.
3. Il regolamento conterrà i parametri energetici ed ambientali da rispettare per la realizzazione di interventi edilizi ecosostenibili, ispirandosi al Protocollo Itaca della Regione Campania. A tal fine i criteri da rispettare saranno:

AREE DI VALUTAZIONE	CATEGORIE	CRITERI
Qualità del sito	Condizioni del sito	Livello di urbanizzazione del sito



Consumo di risorse	Energia primaria non rinnovabile prevista durante il ciclo di vita	Trasmittanza termica dell'involucro edilizio
		Energia primaria per il riscaldamento
		Controllo della radiazione solare
		Inerzia termica
	Energia da fonti rinnovabili	Energia termica per ACS
		Energia elettrica
	Materiali eco-compatibili	Materiali da fonti rinnovabili
Materiali riciclati/recuperati		
Acqua potabile	Acqua potabile per usi indoor	
Carichi ambientali	Emissioni di CO2 equivalente	Emissioni previste in fase operativa
Qualità ambientale indoor	Benessere termo igrometrico	Temperatura dell'aria
	Benessere visivo	Illuminazione naturale
	Inquinamento elettromagnetico	Campi magnetici a frequenza industriale (50Hertz)
Qualità del servizio	Mantenimento delle prestazioni in fase operativa	Disponibilità della documentazione tecnica degli edifici

4. Al fine di incentivare la realizzazione di interventi nel centro storico (ZTO "A") sono ammessi incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale dei tributi dovuti per l'occupazione di suolo pubblico e per la produzione di rifiuti da determinare con apposito regolamento da approvarsi in Consiglio Comunale.

#### **ART.49. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

- Quando il terreno presenta concentrazioni di radon è necessaria una corretta impermeabilizzazione dello scavo di fondazione.
- Negli edifici esistenti in cui è accertata la presenza di Gas Radon, si può diminuirne la pericolosità del gas con una serie di azioni di rimedio, quali:
  - Depressurizzazione del terreno;
  - Aerazione degli ambienti;
  - Aspirazione dell'aria interna specialmente in cantina;
  - Pressurizzazione dell'edificio;
  - Ventilazione forzata del vespaio (es. realizzato con l'uso di elementi tipo 'Iglù');
  - Impermeabilizzazione del pavimento;
  - Sigillatura di crepe e fessure di muri e pavimenti contro terra;
  - Isolamento di porte comunicanti con le cantine.
- Il metodo più efficace ed immediato, anche se provvisorio, per liberarsi del gas è aerare correttamente i locali; in particolare i vani di porte e finestre comunicanti con l'esterno, devono essere aperti almeno tre volte al giorno per non meno di 10 minuti per volta, iniziando dai locali posti ai livelli più bassi; la chiusura, invece, deve iniziare dai piani più alti, per limitare l'effetto "camino".
- La scelta del tipo di intervento, o della combinazione di più tipi di intervento, in ogni particolare situazione deve essere effettuata sulla base di specifico studio preliminare. È sempre necessario che un esperto qualificato effettui la verifica del risultato conseguito mediante accurate misurazioni, in quanto spesso l'attuazione degli interventi scelti non produce i risultati prefissati.



5. Per gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni rilevanti, per contrastare il rischio prodotto dalle emissioni di gas radon, occorrerà realizzare adeguati sistemi di ventilazione degli ambienti interrati e contestualmente disporre membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrato e gli ambienti occupati.

#### **ART.50. DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")**

1. Nel momento in cui un tetto diventa luogo di lavoro (manutenzione antenne, tegole, riparazione o pulizia canali ecc.), è obbligatorio fornire al personale preposto gli opportuni dispositivi e sistemi di protezione contro le cadute.
2. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento in edilizia, nonché le semplici manutenzioni in copertura o installazioni di impianti tecnici, telematici, fotovoltaici, devono essere eseguiti in modo tale da eliminare il rischio di caduta dall'alto mediante un dispositivo di ancoraggio permanente e sicuro per i lavoratori che operano sul tetto.
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.
4. La copertura deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per gli addetti a tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
5. Il datore di lavoro, in relazione al tipo di attrezzature adottate, deve individuare le misure atte a minimizzare i rischi da esse derivati per i lavoratori, prevedendo, ove necessario, l'installazione di dispositivi di protezione contro le cadute. Detti dispositivi devono presentare una configurazione ed una resistenza tali da evitare o da arrestare le cadute da luoghi di lavoro in quota e da prevenire, per quanto possibile, eventuali lesioni dei lavoratori. I dispositivi di protezione collettiva contro le cadute possono presentare interruzioni soltanto nei punti in cui siano presenti scale a pioli o a gradini.
6. Nei lavori in quota, qualora non siano state adottate misure di protezione collettiva, è necessario che i lavoratori utilizzino sistemi di protezione idonei per l'uso specifico composti da diversi elementi, non necessariamente presenti contemporaneamente, tra i quali: assorbitori di energia; connettori; dispositivi di ancoraggio; cordini; dispositivi retrattili; guide o linee vita flessibili; guide o linee vita rigide; imbracature. Il sistema di protezione deve essere assicurato, direttamente o mediante connettore lungo una guida o linea vita, a parti stabili delle opere fisse o provvisorie.

#### **ART.51. PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECCITO, E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

1. Gli edifici esistenti nel centro storico (ZTO "A") non possono essere destinati a sale da gioco, e non vi possono essere installate apparecchiature del gioco d'azzardo lecito, e la raccolta della scommessa; sono fatte salve eventuali destinazioni già esistenti in cui sia esercitata tale attività sulla base di regolare autorizzazione.
2. Fuori dal centro storico (ZTO "A"), ai sensi del comma 3 dell'art. 110 del R.D. n. 773/1931, l'installazione degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 del medesimo art. 110 è consentita esclusivamente negli esercizi commerciali o pubblici o nelle aree aperte al pubblico ovvero nei circoli privati ed associazioni autorizzati ai sensi degli articoli 86 o 88 del R.D. medesimo ovvero, limitatamente agli apparecchi di cui al comma 7 del già citato art. 110, nel rispetto delle prescrizioni tecniche ed amministrative vigenti.
3. I locali da destinare a sale da gioco o dove dovranno essere installate apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa devono rispettare la distanza minima di 1.000 m dai seguenti



luoghi sensibili: asili, scuole di ogni ordine e grado, luoghi di culto, ospedali, case di cura, cimiteri, caserme e strutture protette in genere. La distanza si misura sul percorso pedonale più breve che collega i rispettivi punti di accesso più vicini.



---

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

---

**ART.52. STRADE**

1. Per le strade pubbliche di nuova realizzazione le caratteristiche progettuali, fermo restando l'osservanza del codice della strada, devono essere non inferiori rispettivamente a:
  - Strade principali: due corsie carrabili di ml 4,50; banchine laterali o marciapiedi pedonali di ml 1,50;
  - Strade urbane: due corsie carrabili di ml 3,50; marciapiedi pedonali di ml 1,50;
  - Strade di distribuzione: due corsie carrabili ml 2,50; marciapiedi pedonali ml 1,50;
  - Pista ciclabile: sezione variabile.Sia le sezioni carrabili che quelle pedonali possono essere derogate in ragione dei condizionamenti locali di attraversamento.
2. Gli interventi sulle strade pubbliche esistenti dovranno tendere alle caratteristiche progettuali riportate nel precedente comma.
3. I progetti delle nuove strade e quelli di modifica delle strade esistenti devono definire le caratteristiche (forma e dimensione) delle sue singole componenti: carreggiate, percorsi pedonali e ciclabili, fasce attrezzate e/o verdi, materiali da impiegare, nonché dei manufatti previsti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione delle strade esistenti, soprattutto di quelle di attraversamento urbano occorre:
  - Distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
  - Evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione o altri accorgimenti, tutte le potenziali situazioni di pericolo (es. attraversamenti ed incroci) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza, nel rispetto delle norme stabilite dal Codice della Strada;
  - Progettare i raccordi e gli incroci viari, prestando attenzione al paesaggio circostante.
  - I materiali da impiegare debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
  - Le pavimentazioni non devono presentare superfici levigate transitabili ai pedoni in entrambi i lati di larghezza non inferiore a m 0,50.
4. Nelle strade di nuova realizzazione, occorre prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e l'esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione.

**ART.53. PORTICI**

1. I portici soggetti a servitù di pubblico uso e aperti al pubblico devono essere estesi a tutto il fronte strada dell'edificio con un arretramento non inferiore a ml 5,00.
2. I portici ed ogni altro simile accessorio o pertinenza degli edifici, devono, a cura dei proprietari e degli inquilini, essere mantenuti in stato di nettezza. Salvo le occupazioni temporanee e straordinarie per restauri, traslochi e simili, detti portici devono essere mantenuti sgomberi da ogni materiale che ne impedisca l'uso normale e nuoccia al decoro dell'edificio o sia, in qualsiasi modo, causa di disturbo, fastidio o impedimento.



3. È vietato introdursi e fermarsi sotto i portici degli edifici aperti al pubblico per ivi mangiare, giocare, dormire e compiere atti contrari al decoro e alla moralità. Solo previa specifica autorizzazione (anche igienico-sanitaria) i pubblici esercizi potranno esercitarvi attività di somministrazione di alimenti e bevande.

#### **ART.54. PISTE CICLABILI**

1. La realizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili deve essere finalizzata al raggiungimento degli obiettivi fondamentali di sicurezza e di sostenibilità ambientale della mobilità. Le finalità e i criteri da considerare a livello dettagliato di progettazione, nella definizione di un itinerario ciclabile devono essere:
  - a) Favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini, che si ritiene possa raggiungere delle località interessate, con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica;
  - b) Puntare all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo i risultati di indagini sull'origine e la destinazione dell'utenza ciclistica;
  - c) Valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale ed in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità ed i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico;
  - d) Verificare l'oggettiva fattibilità ed il reale utilizzo degli itinerari ciclabili da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce d'età e le diverse esigenze, per le quali è necessario siano verificate ed ottenute favorevoli condizioni anche plano-altimetriche dei percorsi.
2. Nella progettazione degli itinerari ciclabili devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) Nelle opere di piattaforma stradale:
    - La regolarità delle superfici ciclabili;
    - Gli apprestamenti per le intersezioni a raso e gli eventuali sottopassi o sovrappassi compresi i loro raccordi;
    - Le sistemazioni a verde;
    - Le opere di raccolta delle acque meteoriche (anche con eventuali griglie);
  - b) Nella segnaletica stradale, oltre ai tradizionali cartelli (segnaletica verticale),
    - Le strisce (segnaletica orizzontale) e gli impianti semaforici,
    - Le indicazioni degli attraversamenti ciclabili,
    - Le colonnine luminose alle testate degli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili,
    - I delineatori di corsia, ecc.;
  - c) Nell'illuminazione stradale:
    - Gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso, che devono tener conto delle alberature esistenti in modo da evitare zone d'ombra;
  - d) Nelle attrezzature:
    - Le rastrelliere per la sosta dei velocipedi
    - (Specialmente sulle piste ad utilizzazione turistica) Panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree, fontanelle di acqua potabile ogni 5 km di pista, punti telefonici od in alternativa indicazione dei punti più vicini, ecc.
3. La pista ciclabile può essere realizzata:
  - a) In sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;



- b) Su corsia riservata, ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;
  - c) Su corsia riservata, ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale.
4. Salvo casi particolari, per i quali occorre fornire specifica dimostrazione di validità tecnica della loro adozione ai fini della sicurezza stradale, specialmente con riferimento alla conflittualità su aree di intersezione, non è consentita la realizzazione di piste ciclabili a doppio senso di marcia con corsie ubicate entrambe sullo stesso lato della piattaforma stradale.
  5. Possono essere realizzate piste ciclabili formate da due corsie riservate contigue nei seguenti casi:
    - a) Sulle strade pedonali, qualora l'intensità del traffico ciclistico in rapporto a quello pedonale ne richieda la realizzazione; in tale caso si tratta di corsie di opposto senso di marcia ubicate in genere al centro della strada;
    - b) Sulla carreggiata stradale, qualora l'intensità del traffico ciclistico ne richieda la realizzazione; in tale caso si tratta di corsie ciclabili nello stesso senso di marcia ubicate sempre in destra rispetto alla contigua corsia destinata ai veicoli a motore. Tale soluzione è obbligatoria quando sussistono condizioni di particolare intensità del traffico ciclistico ed il suo flusso risulti superiore a 1.200 unità/ora, per almeno due periodi di punta non inferiori a quindici minuti nell'arco delle ventiquattro ore.
  6. La larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad ml 1,50; tale larghezza è riducibile a ml 1,25 nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a ml 2,50. Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad ml 1,00, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.
  7. Le larghezze di cui ai commi precedenti rappresentano i minimi inderogabili per le piste sulle quali è prevista la circolazione solo di velocipedi a due ruote. Per le piste sulle quali è ammessa la circolazione di velocipedi a tre o più ruote, le suddette dimensioni devono essere opportunamente adeguate tenendo conto dei limiti dimensionali dei velocipedi fissati dall'articolo 50 del D.Lgs. 285/1992.

#### **ART.55. AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO**

1. Ogni area dedicata al parcheggio deve essere recintata e delimitata lungo il perimetro interno da una fascia di essenze vegetali (siepi, alberature, piante arbustive).
2. Per il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione sarà importante la selezione di specie vegetazionali adatte all'uso nei parcheggi. Relativamente alle specie da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche:
  - Specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
  - Specie con apparato radicale contenuto e profondo, di tipo fittonante, e con chioma espansa, caratterizzate da assenza di fruttificazione appetita dall'avifauna e di essudati;
  - Specie con tolleranza verso gli agenti inquinanti, che possano contribuire al condizionamento del microambiente con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli;
  - Specie climatiche mediterranee caratterizzanti il paesaggio.



3. Le superfici pavimentate dovranno garantire il recupero delle acque piovane; a tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione con tecnologie drenanti.
4. Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato.
5. Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 20 o frazione di 20, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 e riservati gratuitamente a veicoli al servizio delle persone disabili.
6. Se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede il collegamento con lo stesso deve avvenire con opportune rampe.
7. Per il parcheggio va assicurata una continua manutenzione sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

#### **ART.56. AREE PER PARCHEGGI PRIVATI**

1. Le nuove costruzioni, ovvero le ricostruzioni di edifici a seguito di demolizione, dovranno prevedere opportuni spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo per ogni unità immobiliare.
2. La superficie minima dello stallo (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra) non potrà essere inferiore a mq 20,00.
3. Tali prescrizioni non si applicano nei casi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli immobili ubicati nel centro storico (ZTO "A"). Tali spazi possono essere ricavati all'interno della stessa costruzione ovvero in aree di pertinenza oppure promiscuamente ed anche in aree che non formino parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da sottoscrivere a cura del proprietario.
4. Non potranno effettuarsi, per motivo alcuno, cambiamenti nella destinazione d'uso delle aree destinate a parcheggio salvo i casi in cui vengano reperite altre aree idonee aventi le caratteristiche di cui al comma precedente.
5. La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici, o negozi, o simili, con l'esclusione delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi strettamente connessi con la residenza e volumi tecnici.

#### **ART.57. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

1. Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.
2. Nell'organizzazione spaziale occorre:
  - Disciplinare la relazione tra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività possano essere svolte in condizioni di sicurezza;
  - Favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata;
  - Interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale;
  - Garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici, qualora presenti.
3. La pavimentazione degli spazi pubblici deve essere eseguita impiegando materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti nel rispetto della



normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche. Il presente Regolamento Edilizio stabilisce, di norma, l'impiego di materiali di pavimentazione lapidei nelle zone pedonali del centro storico (ZTO "A"), da selezionare tra le pietre appartenenti alla tradizione locale. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

#### **ART.58. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

1. I marciapiedi sono la parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni. Devono garantire:
  - La sicurezza dei pedoni, prestando particolare attenzione ai tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico;
  - La continuità della rete, inibendo la sosta abusiva dei veicoli;
  - La riconoscibilità dei tracciati.
2. Lungo tutti gli edifici, da costruirsi ex novo, in fregio a spazi pubblici, dovrà essere costruito il marciapiede a cura e spese dei proprietari degli edifici stessi.
3. I passi pedonali devono essere arretrati di m 0,80 dal ciglio stradale nel caso in cui non esistesse marciapiede. Se a raso, i percorsi pedonali devono essere protetti, delimitati rispetto alla sede stradale mediante appositi elementi di segnaletica o di arredo urbano (colonnine, catene, paracarri e similari), e comunque chiaramente distinti dalla carreggiata.
4. I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi dovranno essere di tipo antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
5. I marciapiedi di nuova realizzazione dovranno avere larghezza minima di ml 1,50 e dislivello non superiore a cm 15; negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e degli accessi, i marciapiedi devono essere dotati di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
6. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello deve essere compreso tra 0 e 2,5 cm. Sono ammesse deroghe alle dimensioni di cui sopra a fronte di manifeste impossibilità di realizzazione.
7. Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili dovranno essere convogliate in fognatura nel rispetto delle vigenti norme.
8. Gli interventi su marciapiedi esistenti dovranno tendere alle caratteristiche progettuali riportate in precedenza.

#### **ART.59. PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE**

1. L'autorizzazione all'apertura di passi carrabili su strade pubbliche è rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, previa espressione da parte del Comando di Polizia Municipale del parere endoprocedimentale sul rispetto del Codice della Strada.
2. Il Rilascio dell'autorizzazione è soggetto a pagamento del relativo tributo.
3. Nelle zone esterne al centro urbano, i passi carrai devono essere arretrati rispetto al ciglio stradale della misura specificamente dettata dal regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada.
4. Il marciapiede antistante il passo carrabile può essere modificato a cura e spese del richiedente rispettando i seguenti parametri dimensionali:
  - In corrispondenza di marciapiedi di larghezza non superiore a cm 70, la pendenza della rampa non potrà risultare superiore al 15 %.



- In corrispondenza di marciapiedi di larghezza superiore a cm 70, la pendenza della rampa deve rispettare un profilo di livelletta così determinato:
    - a) La parte di rampa, contenuta tra il filo della carreggiata e la parallela al medesimo filo tracciata ad una distanza non inferiore a cm 60 dal prospetto dell'edificio, non potrà superare la pendenza del 30%;
    - b) La restante parte della rampa non potrà superare la pendenza del 15%.
- In ogni caso le modificazioni introdotte al marciapiede dovranno consentire il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e dovranno essere realizzate con gli stessi materiali del marciapiede preesistente o latistante. Le rampe potranno estendersi nella carreggiata stradale. Il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al presente comma, comporta la non autorizzabilità del passo carrabile.
5. La realizzazione di passi carrai in difformità rispetto al presente articolo comporta l'immediata revoca dell'autorizzazione rilasciata ed ordine di ripristino dello stato dei luoghi da parte del responsabile UTC. In caso di inottemperanza all'ordine impartito, il ripristino è realizzato d'ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare del passo carrabile.
  6. I passi carrai esistenti sono adeguati entro 3 anni dall'approvazione del presente Regolamento alla vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche ed alla realizzazione con materiali aventi caratteristiche antisdrucchiolo, pena la revoca dell'autorizzazione e l'avvio della procedura di cui al comma 5.
  7. Le uscite di parcheggi interrati ed autorimesse in genere devono rispettare i parametri dimensionali di cui al presente articolo e sono autorizzate previa espressione, in fase di rilascio del Permesso di Costruire, del parere sul rispetto del Codice della Strada da parte del Comando di Polizia Municipale.

#### **ART.60. CHIOSCHI E DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

1. I chioschi ed i dehors sono strutture temporanee, sia a carattere estivo sia a carattere invernale, facilmente rimovibili, che delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.
2. Essendo destinati a far fronte a specifiche esigenze temporanee dei pubblici esercizi, i chioschi ed i dehors non devono comportare modificazioni permanenti dei luoghi in cui si collocano.
3. I chioschi ed i dehors possono essere:
  - Aperto: lo spazio è occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto;
  - Delimitato: lo spazio è occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;
  - Coperto: il manufatto è coperto mediante un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto.
4. La realizzazione di queste strutture, ferme restando tutte le normative di settore da applicare e le autorizzazioni amministrative ed i pareri da conseguire (es. autorizzazione paesaggistica, igienico/sanitaria, parere strade e viabilità, ecc.), è soggetta al rilascio di idoneo titolo abilitativo.
5. Il Comune dovrà dotarsi di apposito "Regolamento per l'installazione di chioschi e dehors annessi a pubblici esercizi"; fino all'attuazione di detto regolamento le suddette strutture dovranno rispettare i seguenti criteri e parametri:
  - Le dimensioni planimetriche dovranno essere congrue alle necessità dei pubblici esercizi;
  - Potrà essere realizzata una pedana anche al fine di pareggiare eventuali dislivelli del terreno; tale pedana dovrà comunque essere aderente al predetto filo per evidenti motivi di sicurezza;



- La copertura non deve essere fissata al muro del fabbricato ove è sito l'esercizio;
- La tipologia delle strutture verticali di fissaggio delle chiusure perimetrali e/o di sostegno della copertura diversa dall'ombrellone può essere in metallo o legno, fissati alla eventuale pedana o a fioriere o poggiati stabilmente al suolo su piastre o equivalenti, di altezza massima ml 2,50 misurata dal calpestio interno.

#### **ART.61. RECINZIONI E CANCELLI**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; lo sportello unico, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - a) Con muro pieno di altezza massima di ml 2,50 in centro storico o nelle aree di pertinenza degli edifici classificati beni culturali ed ambientali allorquando, ad insindacabile giudizio dello sportello unico, sentita la commissione edilizia, si trovino in un contesto ambientale adatto;
  - b) Con muretto o cordolo di altezza massima di ml 0,80 sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di ml 2,50;
  - c) Con siepi mantenute ad una altezza massima di ml 2,50 con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal Codice Civile;
  - d) Con cancellata metallica di altezza massima di ml 2,50.
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva o in caso di edifici storici o classificati beni culturali ed ambientali la cui tipologia architettonica lo richieda.
5. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni del tipo c) o d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccatto dei muri medesimi.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a ml 2,50 ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade);
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
8. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

#### **ART.62. NUMERAZIONE CIVICA**

1. 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 proprio numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio, nel rispetto delle prescrizioni del D.P.R. 30 maggio 1989 n. 223.
2. Il numero civico 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. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore, dietro pagamento del relativo importo, ed è tenuto ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione stabilita.
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.
6. Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi vani d'ingresso in fabbricati esistenti, i proprietari devono fare richiesta al Comune, di attribuzione dei numeri civici, da collocarsi in corrispondenza dei vani di ingresso dei predetti fabbricati.



---

**CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

---

**ART.63. AREE VERDI**

1. Il presente articolo si integra e coordina con il Regolamento del Verde (se presente), ed è finalizzato:
  - a) Alla disciplina, la tutela, la gestione e la manutenzione del verde urbano esistente pubblico e privato inteso come sistema e patrimonio verde quale componente caratterizzante il paesaggio urbano;
  - b) Alla tutela dell'incolumità pubblica mediante il controllo della stabilità fisico meccanica delle piante;
2. Il presente articolo inoltre:
  - a) Persegue azioni fondate sulla prevenzione secondo il principio della sensibilizzazione – informazione – monitoraggio al fine di ridurre l'impatto ambientale delle azioni sul territorio comunale.
  - b) Mira alla connessione tra aree verdi per favorire la circolazione delle specie e conservare la biodiversità anche in ambiente urbano.
  - c) Promuove la collaborazione con imprese associazioni e la partecipazione di cittadini singoli o associati nella cura e gestione del verde pubblico (principio di sussidiarietà).
3. Le aree verdi dovranno essere differenziati, curati, puliti e segnalati attraverso un sistema di indicazione regolamentare a basso impatto visivo.
4. Gli spazi pubblici destinati ad accogliere il verde urbano devono essere:
  - Adeguatamente estesi, anche in relazione al numero di abitanti;
  - Curati e oggetto di regolari interventi di manutenzione;
  - In ottimo stato di pulizia e sicurezza;
  - Dotati di elementi essenziali di arredo urbano (es. panchine, cestini portarifiuti);
  - Eventualmente attrezzati.

**ART.63.1. TUTELA DEL VERDE ESISTENTE**

1. Le superfici a verde pubblico devono essere utilizzate nel massimo rispetto, al fine di mantenere nel tempo la loro funzionalità ecologica, le loro funzioni estetico paesaggistiche, sociale, turistica, ricreativa e didattica.
2. L'amministrazione ne garantisce la gestione, le manutenzioni ordinarie e straordinarie (con personale proprio o con incarichi esterni) per mantenerne la funzionalità e tutelare l'incolumità pubblica.
3. Eventuali danneggiamenti alle aree verdi dovranno essere risarciti.
4. Nelle aree a verde sono vietati i seguenti comportamenti e o utilizzi impropri e o non autorizzati:
  - a) Manomettere, danneggiare, alterare le superfici a verde con qualsiasi azione (es. scavi, impermeabilizzazione, deposito o scarico di materiali di qualsiasi natura, versamento di sostanze dannose, uso improprio di diserbanti).
  - b) Raccolta, danneggiamento, taglio e distruzione della vegetazione o anche solo parte di essa.
  - c) L'asportazione di terreno dalle aree di pertinenza delle piante con variazione di quota al colletto.
  - d) Il riporto nelle aree di pertinenza delle piante di terreno o altro materiale che determini l'interramento del colletto.
  - e) Abbandonare rifiuti o avanzi di cibo al di fuori dei contenitori di raccolta.
  - f) Danneggiare fusti, chioma, apparato radicale delle piante.
  - g) Calpestare le aiuole e le aree a prato se presente divieto.
  - h) Affissioni sui tronchi degli alberi e sugli arbusti, di materiale di qualsiasi genere.
  - i) Mettere a dimora piante senza autorizzazione.
  - j) Campeggiare o pernottare senza preventiva autorizzazione.



- k) Accendere fuochi.
- l) Effettuare lavaggio pulizia e manutenzione di veicoli o parti di essi.
- m) Qualsiasi attività commerciale di pubblico intrattenimento manifestazioni e attività senza specifica autorizzazione.

#### **ART.63.2. PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI ALLA MANUTENZIONE E ALLA GESTIONE DI AREE VERDI.**

1. Il Comune promuove tutte le forme di partecipazione a titolo gratuito alle attività di tutela e valorizzazione del verde da parte dei privati in forma singola o associata.
2. La collaborazione nasce su specifica richiesta scritta dei privati.
3. La collaborazione può essere sotto forma di apporto di lavoro diretto, conferimento di attrezzature materiali, realizzazione di manufatti, gestione di servizi e offerte di sostegno finanziario.
4. In particolare il Comune può:
  - a) Dare in affidamento aree a verde cioè affidare la conduzione di interventi di manutenzione di aree comunali generalmente di piccole estensione e/o la gestione di servizi ad essere collegati svolta da privati o associazioni in forma di volontariato.
  - b) Concedere la sponsorizzazione di aree verdi comunali cioè affidarne la manutenzione e/o la gestione di servizi ad essere collegati e/o la realizzazione di interventi di sistemazione a verde o in materia di arredo urbano concedendo in cambio di poter apporre una o più targhe informative logotipi identificativi pubblicitari o altre forme di pubblicità; tipologia, quantità e durata di permanenza di tali targhe saranno stabilite dall'amministrazione mediante apposito regolamento.
5. L'affidamento o la sponsorizzazione sono regolati da apposite convenzioni predisposti dall'amministrazione comunale.
6. Il mancato rispetto delle condizioni indicate nelle convenzioni e/o l'esecuzione di interventi non autorizzati porta la revoca delle stesse e al pagamento di eventuali danni provocati.

#### **ART.63.3. SORVEGLIANZA E CONTROLLO AREE VERDI**

1. La sorveglianza e il controllo nelle aree verdi sono affidati al Comando di Polizia Municipale.

#### **ART.64. PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE**

1. L'Amministrazione Comunale si rende promotrice di tutte le attività necessarie alla definizione di aree da adibire alla realizzazione di parchi urbani, caratteristiche essenziali dei quali siano:
  - La conservazione di specie autoctone della tradizione rurale e botanica locale al fine di trasmetterne il patrimonio culturale e genetico;
  - La realizzazione di spazi dedicati a bambini, anziani, famiglie in cui poter trascorrere all'aria aperta tempo libero in tutta sicurezza e tranquillità col supporto di servizi e piccole attività di ristoro;
  - La realizzazione di uno spazio per attività culturali legate alla cura e alla promozione del verde, e alla difesa del suolo, del territorio, del paesaggio.
2. Nei parchi urbani e nei giardini di interesse storico e documentale è obbligatoria la conservazione della vegetazione esistente specialmente nel caso di alberi di alto e medio fusto; è anche obbligatoria la potatura, la cura e la manutenzione del terreno.
3. Eventuali nuove costruzioni, purché previste dalle Norme di attuazione del PUC, devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di medio e alto fusto; quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia assolutamente necessario abbattere alberi di medio e alto fusto, si deve



provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

#### **ART.65. ORTI URBANI**

1. Gli orti urbani sono appezzamenti di terreno, sia pubblici che private, del centro urbano destinati compatibilmente con le finalità sociali, educative, ricreative o terapeutiche, alla coltivazione di piante da frutto, ortaggi, erbe aromatiche, fiori.
2. L'utilizzo di tale è finalizzato a conseguire i seguenti obiettivi:
  - Introdurre elementi di arredo in aree non idonee ad essere attrezzate per la pubblica fruizione, integrando l'aspetto paesaggistico e quello sociale;
  - Costituire una sorta di costante presidio nelle stesse aree, inibendone l'abbandono all'improprio utilizzo o al vandalismo;
  - Favorire attività all'aria aperta, avvicinando la persona alla conoscenza della natura e dandole nel contempo, l'opportunità di sviluppare la socialità, intrecciare relazioni, stimolare il senso di appartenenza ad un gruppo attivo;
  - Contrastare i fenomeni di debilitazione psico-fisica, di disgregazione e di disagio;
  - Favorire ed incentivare la nascita di associazioni nel settore orticolo;
  - Promuovere e/o sostenere eventi di educazione ambientale, legati alle pratiche agricole rivolte in particolar modo ai bambini della scuola dell'infanzia;
  - Orientare le colture verso buone pratiche agricole, di sostenere e diffondere metodologie maggiormente rispettose dell'ambiente e della salute e di contribuire a salvaguardare la biodiversità agricola;
  - Promuovere la cultura dell'alimentazione tradizionale, della riscoperta delle varietà tipiche;
  - Consolidare il rapporto di fiducia e di collaborazione con le istituzioni;
3. I lotti di terreno destinati ad orti urbani, vengono assegnati ai cittadini interessati nel rispetto di quanto stabilito in apposito Regolamento; in nessun caso l'assegnazione degli orti può essere finalizzata allo svolgimento di attività a scopo di lucro.

#### **ART.66. PARCHI IN TERRITORIO RURALE**

1. Al fine di promuovere la conoscenza e la fruizione della parte rurale del territorio comunale, il Comune promuove la creazione per iniziativa pubblica o privata di parchi finalizzati alla fruizione a fini turistici del territorio rurale.
2. Nel predisporre i parchi in territorio rurale occorre garantire una fruizione degli spazi compatibile con lo svolgimento delle attività colturali sui terreni limitrofi.
3. Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi attrezzati esistenti si dovrà:
  - a) Evitare la contaminazione dei suoli e della vegetazione con sostanze pericolose e nocive (concimi, anticrittogamici, ecc.);
  - b) Individuare, comunque, nei pressi degli spazi maggiormente frequentati dagli utenti, opportuni accorgimenti (barriere vegetali, filtraggi dell'acqua) al fine di limitare gli eventuali impatti negativi derivanti dalle attività colturali;
  - c) Progettare la compresenza di utenti diversi (pedoni, ciclisti, cavallerizzi, sportivi accanto ad agricoltori che utilizzano macchine agricole), dimensionando e articolando opportunamente la rete dei percorsi, eventualmente separando e proteggendo, valutando la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti per aumentare la fruibilità pubblica della rete dei percorsi;
  - d) Prediligere l'impiego di materiali vegetali per distinguere, separare, collegare, ecc.;



- e) Garantire spazi per servizi igienici, punti di erogazione dell'acqua potabile, aree ombreggiate, sedute, spazi attrezzati per la consumazione dei pasti, ecc.;
- f) Individuare aree per strutture atte a garantire il presidio preferendo, ovunque possibile, il recupero degli edifici rurali esistenti per destinarli ad attività di interesse comune (ricreative, di ristoro, aggregative o simili);
- g) Prevedere la compartecipazione dei gestori delle strutture di servizio alla manutenzione delle aree aperte alla fruizione collettiva.

#### **ART.67. PERCORSI E SENTIERI IN TERRITORIO RURALE**

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. Al fine di recuperare e valorizzare la rete dei percorsi e dei sentieri nel territorio comunale aventi valenza rurale e/o naturalistica per la fruizione secondo le modalità della mobilità dolce, il PUC individua con elaborati grafici tale rete.
3. Per i sentieri va perseguita la continuità dei percorsi (dal punto di partenza al punto di arrivo) e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, insieme alla costituzione di un fondo di calpestio sicuro e adeguato alla percorribilità, soprattutto nei punti più impervi, potenzialmente pericolosi o soggetti a ristagni idrici. La gestione efficiente della rete sentieristica richiederà:
  - La costante verifica delle condizioni di sicurezza e praticabilità;
  - La cura e la manutenzione dei tracciati;
  - Un ottimo sistema informativo, nei punti di attacco e maggiore interesse, con pannelli chiari e leggibili indicanti informazioni tecniche (lunghezza, durata, grado di difficoltà) e mappa del percorso (preferibilmente in doppia lingua e/o su supporti digitali).
4. Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione dei sentieri esistenti si dovrà:
  - a) Garantire la continuità del percorso e la sua riconoscibilità, in particolare in corrispondenza dei punti di partenza e arrivo e degli eventuali incroci con la viabilità carraia ordinaria; a tal fine è possibile anche sistemare le pavimentazioni e apporre cartellonistica esplicativa.
  - b) Individuare itinerari e recapiti interessanti;
  - c) Garantire la riconoscibilità dei tracciati soprattutto negli eventuali tratti più prossimi alle case private, ricorrendo anche all'impianto di siepi arbustive e/o arboree per favorire la separazione e la tutela della privacy;
  - d) Garantire il mantenimento di un fondo di calpestio sufficientemente drenato e privo di ristagni d'acqua in maniera da garantirne la percorribilità in sicurezza;
  - e) Predisporre adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento;
  - f) Prevedere e collocare in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale; la segnaletica verticale sarà costituita da una bacheca o un pannello posizionati al punto di partenza del percorso e dovrebbero indicare:
    - Mappa del percorso e lunghezza del percorso;
    - Tipo di fondo (asfaltato, misto, sconnesso);
    - Tempo di percorrenza, grado di difficoltà e dislivello;
    - Quota massima raggiungibile;



- Periodo di percorribilità;
- Informazioni sul servizio di escursioni guidate;
- Recapiti del servizio di pronta assistenza sanitaria;
- Recapiti dell'assistenza tecnica più vicina per le biciclette;
- Informazioni sulle strutture ricettive e sui punti di ristoro presenti lungo il tracciato;
- Risorse storico-culturali e ambientali presenti lungo il percorso ed eventuale breve descrizione;
- Percorsi accessibili ai disabili.

La segnaletica verticale dovrà in ogni caso garantire l'unitarietà progettuale e realizzativa della stessa, che dovrà inserirsi in un progetto unitario e complessivo della rete sentieristica del Comune al fine di favorirne la percezione come di un tutto integrato ed unitario.

5. Nella progettazione delle intersezioni con la viabilità carraia ordinaria si dovrà Garantire la sicurezza dei diversi utenti della strada, prestando particolare attenzione agli eventuali tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico.
6. Nella progettazione del sentiero dovrà essere valutata l'opportunità di predisporre lungo i percorsi box di legno contenenti borse di primo soccorso medico, dotate di strumenti e materiali per la riparazione delle biciclette.

#### **ART.68. TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento d'Igiene vigente.
2. È vietato costruire su terreni soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
3. È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale sanitario e dall'Ufficio tecnico comunale.
4. Tutti gli edifici devono garantire opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive. In particolare deve essere garantito, con opportuni sistemi di isolamento, la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio.
5. Le vasche interrato, adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di un'intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
6. Le vasche devono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'Autorità territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.



---

**CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

---

**ART.69. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

1. La dotazione idrica per uso potabile ed igienico costituisce requisito fondamentale dell'abitabilità ed agibilità degli edifici destinati all'abitazione, al soggiorno ed al lavoro delle persone.
2. Nelle zone servite da pubblico acquedotto è obbligatorio l'allacciamento allo stesso.
3. Le reti di distribuzione idrica interna agli edifici devono essere dotate, nel punto di allacciamento alla rete pubblica, di sistemi o dispositivi atti ad impedire il ritorno di acqua nella rete pubblica stessa.
4. Qualora l'abitazione risulti servita sia dall'acquedotto che da altra fonte autonoma di approvvigionamento (di seguito denominata fonte autonoma) devono esistere due reti idriche completamente distinte e facilmente individuabili.
5. Ove non sia possibile l'approvvigionamento idrico da pubblico acquedotto può essere ammesso l'approvvigionamento da fonte autonoma a condizione che la realizzazione degli impianti d'attingimento avvenga nell'osservanza delle disposizioni stabilite dalla vigente normativa di settore nonché da quanto disposto dal presente regolamento. A tale scopo, nella domanda di titolo abilitativo deve essere dichiarata la modalità di approvvigionamento idrico del fabbricato e, nelle planimetrie, deve essere indicata l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue. Inoltre nella relazione tecnica devono essere riportate le seguenti indicazioni:
  - Caratteristiche tecnico-costruttive di massima dell'impianto;
  - Tipologia impiantistica delle opere elettromeccaniche;
  - Dati relativi alla portata che si intende utilizzare.
6. L'escavazione di pozzi a scopo potabile è soggetta alle seguenti disposizioni:
  - I pozzi ad uso potabile devono essere del tipo tubolare e devono attingere ad un'unica falda protetta e sufficientemente profonda;
  - Le tubazioni devono essere costruite a perfetta regola d'arte al fine di evitare la penetrazione di inquinanti;
  - La perforazione e le operazioni successive devono essere realizzate in modo da evitare il rischio di infiltrazioni di acqua superficiale fra tubo e terreno e di comunicazione tra falde diverse. A tale scopo l'intercapedine rimasta tra la colonna di perforazione e la camicia del pozzo deve essere riempita con ghiaietto fino alla prima falda e da qui alla superficie deve essere tamponata e cementata onde evitare infiltrazioni;
  - La testata deve essere adeguatamente sigillata con regolari flangiature onde evitare la penetrazione di qualunque materiale inquinante;
  - I pozzi devono essere muniti di sistemi automatici di attingimento dell'acqua;
  - I pozzi devono essere muniti di sistemi di misurazione dell'acqua prelevata;
  - Le suddette fonti di approvvigionamento devono distare almeno ml 15,00 da fosse settiche, condutture di fognatura, cumuli di letame, discariche di rifiuti di qualsiasi tipo o di scarico di acque reflue e da altri potenziali cause di inquinamento delle acque;
  - Ad ultimazione dei lavori il Direttore dei lavori deve rilasciare al committente certificato di regolare esecuzione e di conformità alle norme vigenti, ivi comprese quelle del presente Regolamento.
7. La captazione di sorgenti a scopo potabile è soggetta alle seguenti disposizioni:
  - Le sorgenti per il prelievo di acque destinate ad uso potabile e le relative opere di presa devono avere una zona di protezione assoluta di almeno ml 15;



- L'opera di captazione deve raggiungere la scaturigine geologica onde prevenire possibili inquinamenti e deve essere realizzata in modo da evitare infiltrazioni di acque superficiali;
  - L'apparecchiatura di presa, in calcestruzzo ben lavorato, deve consistere in una camera di captazione e in una o più camere di sedimentazione da cui parta la condotta per la distribuzione;
  - Tutto il sistema deve essere contenuto all'interno di uno o più manufatti in materiale resistente ed ad elevata impermeabilità, chiuso con porte di sicurezza, ventilato mediante apposite aperture dotate di protezioni tali da impedire l'ingresso di insetti ed altri animali;
  - Ad ultimazione dei lavori il Direttore dei lavori deve rilasciare al committente certificato di regolare esecuzione e di conformità alle norme vigenti ivi comprese quelle del presente Regolamento.
8. L'utilizzo di fonti autonome di approvvigionamento a scopo potabile è soggetto al rilascio di nullaosta del Servizio Igiene Pubblica rilasciato in base alle risultanze dell'esame ispettivo e all'esito favorevole delle analisi chimiche e batteriologiche. Per le fonti di nuova utilizzazione destinate all'approvvigionamento di abitazioni, il prelievo per le suddette analisi è eseguito, su richiesta e a carico del proprietario, da parte del Servizio di Igiene Pubblica. È vietato l'uso dell'acqua prima dell'esito favorevole di cui al precedente comma. Il richiedente deve allegare alla richiesta di nulla-osta una planimetria con l'ubicazione della fonte rispetto ai sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento delle acque reflue ed una relazione tecnica riportante le indicazioni di cui al precedente comma, ove non già precedentemente fornite, nonché certificato di regolare esecuzione di cui ai precedenti commi. Il proprietario dell'impianto o il responsabile dell'approvvigionamento idrico, decorsi, dopo l'attivazione della fonte, 12 mesi dal primo controllo analitico, deve richiedere a proprie spese al Servizio Igiene Pubblica un ulteriore esame chimico e batteriologico dell'acqua; il Servizio Igiene Pubblica provvede al sopralluogo e si avvale per le analisi del campione prelevato dall'ARPA o da altro laboratorio accreditato.
9. L'utilizzo di fonti autonome di approvvigionamento a scopo potabile per edifici ospitanti collettività (scuole ed asili nido, case di riposo per anziani, residenze protette, impianti sportivi, etc.) è soggetto al nulla osta dell'autorità competente. Detto nulla osta è rilasciato a seguito di un programma di controlli analitici, atto ad evidenziare le caratteristiche dell'acqua, stabilito dal Servizio Igiene Pubblica in base al tipo di impianto, alla sua localizzazione rispetto ad eventuali fonti di possibile inquinamento ed alle caratteristiche idrogeologiche dell'area. Il nulla osta del Servizio Igiene Pubblica stabilisce anche la frequenza dei controlli periodici. Detta frequenza è determinata in considerazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e della qualità dell'acqua captata ed erogata. Tutti i controlli sono svolti dal Servizio a richiesta ed a spese degli interessati.
10. Le fonti di approvvigionamento autonome destinate ad uso potabile esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali gli accertamenti analitici effettuati hanno evidenziato alterazione delle caratteristiche qualitative dell'acqua, possono essere tenute in funzione esclusivamente per usi non potabili, sempre che non costituiscano possibile fonte di degrado delle risorse idriche sotterranee.
11. Salvo quanto di competenza del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, spetta al Sindaco, su proposta del Servizio di Igiene Pubblica o dell'ARPA, disporre mediante propria ordinanza la disattivazione e la chiusura dei pozzi in disuso che presentino situazioni di rischio igienico. Con la stessa ordinanza sono stabilite le modalità operative di intervento in base alla tipologia del pozzo e della connessione del pozzo con falde artesiane o freatiche.
12. Nelle zone non servite da acquedotto, l'utilizzo di cisterne e serbatoi per l'approvvigionamento idrico a scopo potabile è consentito solo a seguito di nulla-osta del Servizio Igiene Pubblica. Il nulla-osta è requisito essenziale per il rilascio del certificato di agibilità-abitabilità del fabbricato cui l'impianto è asservito. Cisterne e serbatoi devono essere ubicati lontano da fonti d'inquinamento e realizzati in modo da evitare qualunque contatto tra l'acqua contenuta e l'esterno, al fine di impedire possibili inquinamenti; devono



essere dotati di chiusura ermetica e ben protetta e costituiti internamente di materiale impermeabile e idoneo per alimenti; devono inoltre essere oggetto di regolare manutenzione ed essere periodicamente svuotati, puliti e disinfettati.

#### **ART.70. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

1. Nelle zone servite da pubbliche fognature, non sono ammessi scarichi di acque reflue provenienti da insediamenti civili, o da insediamenti ad essi assimilabili, aventi recapito diverso dalla rete fognaria comunale. In caso di accertamento di tale situazione, ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, il proprietario dell'edificio è tenuto, entro il termine assegnato con il provvedimento ordinatorio, alla esecuzione dei lavori per il recapito delle acque reflue nella rete comunale e per la bonifica dell'area interessata dal corpo ricevente, e al pagamento al Comune di una sanzione amministrativa.
2. L'obbligo di allacciamento riguarda solo gli insediamenti insistenti su lotti confinanti con spazi pubblici attraversati dalla rete fognaria, sempre che sia tecnicamente possibile realizzare le opere di allacciamento nel rispetto della normativa vigente.
3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche nel caso di attivazione di nuovi collettori fognari.
4. Quando è impossibile sversare i reflui in pubblica fognatura per gravità, i titolari degli scarichi sono tenuti ad installare impianti meccanici di sollevamento, presentando al comune idonea documentazione dalla quale si evinca l'ubicazione dell'impianto, le caratteristiche del pozzetto, il tipo e la portata della pompa nonché il dispositivo di emergenza.
5. Al fine di evitare l'inquinamento, anche temporaneo, del suolo e/o dei corpi idrici superficiali, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale competente potrà consentire, previa richiesta di autorizzazione corredata da relazione tecnica che documenti la qualità e quantità dello scarico, lo sversamento in pubblica fognatura, laddove presente, dei reflui provenienti esclusivamente dai servizi igienici e dalle mense degli operai addetti ai cantieri di lavoro.
6. Quando il proprietario di un fondo non ha la possibilità di effettuare lo scarico delle acque nere e meteoriche nella pubblica fognatura, se non attraverso proprietà altrui, potrà, a norma di legge, richiedere all'autorità giudiziaria, in caso di mancato accordo, la istituzione di una servitù di scarico coattivo ai sensi dell'art. 1043 del codice civile, alle condizioni ivi contenute. Se il fondo servente è dotato di proprie canalizzazioni, il proprietario potrà impedire la costruzione di nuove condotte sul proprio fondo, consentendo l'immissione del refluo nelle proprie canalizzazioni, purché le stesse siano ritenute idonee allo scopo con apposita relazione tecnica a firma di tecnico abilitato.
7. Nel caso di insediamenti produttivi o produttivi assimilabili a civili, il proprietario richiedente la servitù dovrà dotarsi, a monte della confluenza dei reflui, di idoneo pozzetto di ispezione. È tassativamente vietata l'immissione di sostanze infiammabili, esplosive, radioattive, che sviluppino gas o vapori tossici, che possano provocare depositi ed ostruzioni nelle canalizzazioni (immondizie, stracci, letame, paglia o similari, scarti di macellazione, di cucina, di lavorazione della frutta e verdura, rifiuti anche se triturati, etc.) o aderire alle pareti. È altresì vietata l'immissione di reflui provenienti da cabine di verniciatura, da cicli di lavatura a secco, da bagni galvanici, da bagni di sviluppo fotografico e radiologico, di oli alimentari di frittura provenienti da ristoranti, friggitorie e similari, di oli minerali o combustibili, di reflui contenenti metalli pesanti in genere, di scarti dell'industria casearia. Ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, L'Amministrazione comunale provvederà immediatamente alla revoca dell'autorizzazione allo scarico nei confronti degli utenti che dovessero violare le precedenti disposizioni e all'applicazione di una sanzione amministrativa.



8. È consentito nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, fino alla realizzazione della rete fognaria, scaricare i reflui:
- In pozzi neri stagni che assicurino una perfetta tenuta. I reflui così raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite ditta autorizzata, a cura e spese dell'utente che dovrà conservare la bolla ed esibirla a richiesta del personale dell'Ente Gestore;
  - Nel suolo, nonché negli strati superficiali di esso, mediante installazione di fosse settiche di tipo Imhoff e di apparati di sub-irrigazione.
- In entrambi i casi gli scarichi devono rispettare le norme dell'all. 5 della delibera del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'inquinamento del 04/02/1977. In ogni caso, le fosse settiche debbono essere posti a valle di eventuali corpi idrici (pozzi, cisterne, ecc.) e dell'edificio. I fanghi raccolti devono essere smaltiti periodicamente tramite Ditta autorizzata, a cura e spese dell'Utente che dovrà conservare la bolla ed esibirla a richiesta del personale dell'Ente. Se, a seguito di analisi di controllo sulla qualità dei liquami in uscita dalle vasche Imhoff, si dovesse riscontrare il superamento dei valori massimi imposti dal D.Lgs. 152/1999 l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà immediatamente alla revoca dell'autorizzazione relativo allo scarico che ha comportato tale superamento e all'applicazione di una ulteriore sanzione amministrativa.
9. I titolari degli scarichi provenienti da insediamenti civili nuovi, che recapitano in pubbliche fognature o al di fuori di esse, sono tenuti a richiedere, l'autorizzazione prima di attivare gli scarichi medesimi. La richiesta di autorizzazione presentata dai titolari degli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature deve contenere la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti. La richiesta di autorizzazione deve essere presentata, per le attività produttive, al SUAP sotto forma di istanza di Autorizzazione Unica Ambientale, per le civili abitazioni, al SUE.

#### **ART.71. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

1. Per quanto attiene le modalità di effettuazione del Servizio di Raccolta Differenziata si rimanda al Regolamento Comunale in materia di Raccolta Differenziata.
2. Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, bisognerà prevedere, per ogni unità immobiliare, uno spazio, interno o esterno all'alloggio, idoneamente dimensionato (in rapporto alla produzione pro-capite 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. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

#### **ART.72. DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. Gli interventi di modificazione ed estensione della rete di distribuzione della energia elettrica devono essere realizzati in maniera tale da arrecare il minor disagio possibile alle abitazioni circostanti ed a minimizzare l'invasività della rete di distribuzione rispetto all'abitato.



2. Laddove tecnicamente possibile, per motivi di decoro urbano, è da preferirsi la soluzione di linea elettrica interrata rispetto a quella area.
3. Il progetto della rete elettrica deve essere presentato all'Ufficio Tecnico Comunale ed oggetto di espressa autorizzazione.
4. Le parti di impianto dismesse devono essere, per le parti fuori terra, rimosse a cure e spese dell'Ente proprietario dell'Infrastruttura Elettrica, contestualmente alla dismissione. Le parti di impianto fuori terra dismesse e non rimosse alla data di approvazione del presente regolamento devono essere rimosse entro 1 anno dalla predetta data. La mancata esecuzione delle suddette attività comporta la diffida ad adempiere entro 30 giorni, dopodiché è applicata dal Responsabile UTC una sanzione amministrativa, ferma restando la facoltà del Comune di provvedere alla rimozione in danno.
5. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edificio sul quale sono alloggiati parti dell'impianto di distribuzione della energia elettrica, e comunque in tutti i casi in cui per esigenze di cantiere sia necessario intervenire sull'impianto di cui al presente articolo, il proprietario dell'immobile è tenuto alla messa in sicurezza dei cavi durante le fasi di cantiere, adottando ogni accorgimento necessario al sostegno ed alla protezione dell'impianto. Fatta salva la possibilità per il proprietario di richiedere all'Ente proprietario della rete di modificare l'impianto esistente, lo stesso a fine lavori va riposizionato nella medesima configurazione presente prima dell'inizio del cantiere, adottando eventuali accorgimenti di mascheramento compatibili con le esigenze di ispezionabilità e manutenibilità dell'impianto. La mancata o non idonea esecuzione delle suddette attività comporta l'applicazione da parte del Responsabile UTC di una sanzione amministrativa, ed il blocco del cantiere.

#### **ART.73. DISTRIBUZIONE DEL GAS**

1. Gli interventi di modificazione ed estensione della rete di distribuzione del gas devono essere realizzati in maniera tale da arrecare il minor disagio possibile alle abitazioni circostanti ed a minimizzare l'invasività della rete di distribuzione rispetto all'abitato.
2. Il progetto della rete gas deve essere presentato all'Ufficio Tecnico Comunale ed oggetto di espressa autorizzazione.
3. Le parti di impianto dismesse devono essere, per le parti fuori terra, rimosse a cure e spese dell'Ente gestore, contestualmente alla dismissione. Le parti di impianto fuori terra dismesse e non rimosse alla data di approvazione del presente regolamento devono essere rimosse entro 1 anno dalla predetta data. La mancata esecuzione delle suddette attività comporta la diffida ad adempiere entro 30 giorni, dopodiché è applicata dal Responsabile UTC una sanzione amministrativa, ferma restando la facoltà del Comune di provvedere alla rimozione in danno.
4. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edificio sul quale sono alloggiati parti dell'impianto di distribuzione del gas, e comunque in tutti i casi in cui per esigenze di cantiere sia necessario intervenire sull'impianto di cui al presente articolo, il proprietario dell'immobile è tenuto alla messa in sicurezza dello stesso per tutta la durata dello stesso. La mancata o non idonea esecuzione delle suddette attività comporta l'applicazione da parte del Responsabile UTC di una sanzione amministrativa, ed il blocco del cantiere.

#### **ART.74. SISTEMI DI RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

1. Al fine di incentivare l'utilizzo di veicoli a "emissioni zero" e quindi di ridotto impatto ambientale, almeno dal punto di vista delle immissioni nocive in atmosfera, si promuove la diffusione di veicoli elettrici.



2. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici con qualunque destinazione, siano essi pubblici che privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, che abbiano una superficie utile superiore a 500 mq
3. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio prevedere l'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.
4. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli di qualsiasi natura. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

#### **ART.75. PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

1. Per la realizzazione di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni edilizie "pesanti" di edifici esistenti, nell'ambito del progetto si deve prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo principi minimi di integrazione.
2. Gli impianti energetici da fonti rinnovabili sono classificabili in:
  - a) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:
    - Impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;
    - La superficie dell'impianto non è superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;
  - b) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio e avente le seguenti caratteristiche:
    - Moduli collocati sugli edifici;
    - La superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati.
  - c) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzati su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle a) e b);
  - d) Impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo;
  - e) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo con micro generazione realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - f) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo su edifici o sulle loro pertinenze, con modalità differenti da quelle e);
  - g) Impianti alimentati da biomasse alimentati da gas di scarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;
  - h) Impianti eolici installati sui tetti degli edifici esistenti con singoli generatori eolici di altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
  - i) Impianti per minieolico con aereo generatori di altezza complessiva non superiore a 30 metri o con un diametro del rotore non superiore a 18 metri;
  - j) Impianti idroelettrici e geotermoelettrici realizzati in edifici esistenti, sempre, che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - k) Alimentati a fonte idraulica.
3. La realizzazione delle tipologie di impianto sopra descritte è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia.

**ART.76. TELECOMUNICAZIONI**

1. L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici e, in particolare, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radiotrasmettenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, vengono autorizzate dall'Autorità Comunale, con apposito titolo abilitativo e previo rilascio di parere tecnico preventivo favorevole da parte dell'ARPAC–competente ad effettuare i controlli di cui all'articolo 14 della L.36/2001 – in ordine alla compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata Legge Quadro e dal DPCM 8 luglio 2003.
2. I ripetitori per le telecomunicazioni non sono ammessi nel centro storico (ZTO "A") e compatibilmente con le norme igienico-sanitarie di settore e con quelle degli strumenti di pianificazione e di programmazione vigenti, possono essere installati nelle ZTO definite "B" dal D.M. n. 1444/68, esclusivamente su edifici che non abbiano interesse storico, architettonico e in ambiti e complessi di rilevanza paesaggistica.



---

**CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

---

**ART.77. PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI**

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. I fabbricati di nuova costruzione devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti.
3. I fabbricati oggetto di interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento, oltre ad armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con i fabbricati circostanti devono tener conto della presenza di edifici di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Devono, in ogni caso, essere mantenute le colorazioni preesistenti salvo esplicita autorizzazione dell'Autorità comunale a richiesta motivata di parte.
4. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate, deteriorate dal tempo e dalle intemperie. Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti munendosi del necessario titolo abilitativo edilizio.
6. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente ovvero determinino pericolo per la pubblica e privata incolumità, l'Amministrazione Comunale, per propria iniziativa o su sollecitazione dei Vigili del Fuoco, con ordinanza sindacale invia una diffida ai proprietari degli immobili affinché effettuino le operazioni necessarie alla messa in sicurezza. Effettuati i lavori di messa in sicurezza dovrà essere inviato all'ufficio competente un certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori entro i termini prescritti nell'ordinanza stessa. Passato il termine prescritto nell'ordinanza, se le opere non sono state realizzate o non è stato consegnato il certificato di cui al comma precedente, l'Amministrazione può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.
7. Le aree inedificate o inedificabili non possono essere lasciati in stato di abbandono, ma devono essere sottoposti a manutenzione periodica da parte dei proprietari assicurando gli aspetti di decoro urbano (es. periodici interventi di pulizia, taglio della vegetazione, disinfestazione e derattizzazione) e di sicurezza (impedire l'accesso ad estranei). Nel caso di inerzia dei proprietari l'Amministrazione può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.
8. Gli immobili dismessi o in disuso devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la realizzazione di opere provvisorie, che, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti. In caso di inottemperanza alle presenti disposizioni può essere ordinata alla proprietà l'esecuzione degli opportuni interventi. Nel caso di inerzia dei proprietari l'Amministrazione può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.



9. Nel centro storico (ZTO "A") per gli edifici disabitati, l'Amministrazione Comunale, in alternativa alle procedure dei precedenti commi, può procedere all'esproprio per pubblico interesse e provvedere alla messa in sicurezza, al restauro o alla demolizione dell'immobile stesso.

#### **ART.78. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

1. Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.
2. Chi intenda eseguire sulle facciate degli edifici esposte alla pubblica vista elementi pittorici di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve munirsi di specifico titolo autorizzativo.
3. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce e tutti gli elementi architettonici debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà; questa omogeneità va mantenuta anche se gli interventi avvengono in tempi diversi.
4. Nel centro storico (ZTO "A"), per le aree e per i beni storici, monumentali soggetti ai vincoli del D.Lgs. n. 42/2004, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) con l'impiego di materiali tradizionali.
5. Negli interventi sugli edifici esistenti nel centro storico (ZTO "A") e nelle ZTO definite "B" ai sensi del D.M. n. 1444/1968, gli elementi lapidei di facciata o di pregio architettonico (es. esedre, edicole sacre, antichi numeri civici, ecc.) devono essere salvaguardati e segnalati. Non potranno essere asportati, spostati o comunque modificati senza la preventiva approvazione da parte dello SUE. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.
6. Nelle nuove costruzioni i progetti devono indicare i materiali che saranno utilizzati per il rivestimento delle facciate o parti di esse. In relazione a ciò debbono, congiuntamente, essere precisate le modalità di realizzazione di tali superfici indicando i criteri per il proporzionamento delle linee di fuga e giunzione, avendo cura di indicare le finiture adeguate al contesto nel caso di interventi nel centro abitato o ad esso limitrofo.

#### **ART.79. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI**

1. Gli elementi edilizi aggettanti su suolo pubblico o soggetto a pubblico passaggio, non sono soggetti a limitazioni di altezza dal suolo se la loro sporgenza non supera i cm 20 fatte salve le prescrizioni del Codice della strada.
2. Fermo restando le norme sulle distanze fra fabbricati, in presenza di balconi, pensiline e simili sporgenti su marciapiede o altro spazio pubblico o soggetto a pubblico passaggio, la sporgenza rispetto al filo della proprietà pubblica o soggetta a pubblico passaggio non potrà superare ml 1,50. In ogni caso l'elemento sporgente dovrà distare non meno di cm 50 dal filo dell'eventuale carreggiata stradale e non meno di ml 6,00 dall'edificio posto da parte opposta della carreggiata stradale o dello spazio pubblico o soggetto a pubblico passaggio. L'altezza minima netta fra piano di camminamento o marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante dovrà essere pari ad almeno ml 3,00. Nel caso in cui l'altezza fra piano di camminamento e intradosso dell'elemento aggettante sia almeno pari a ml 4,00, ferma restando la distanza prescritta dall'edificio di parte opposta, la sporgenza stessa potrà essere pari alla più piccola fra le seguenti dimensioni:
  - Larghezza del piano di camminamento o marciapiede ridotta di cm 50;
  - Ml 2,50.
3. Per i bow-windows valgono le precedenti norme con l'ulteriore condizione che il profilo del bow-windows ricada comunque in area di proprietà privata, ancorché soggetta a pubblico passaggio.



4. Per le pensiline di cancelli di ingresso ai lotti, sporgenti non oltre di cm 50 sul marciapiede e per le pensiline di protezione dei portoni purché non sporgenti dal filo di facciata più di cm 50, la predetta altezza potrà essere ridotta a ml 2,40.
5. Per nuove realizzazioni in edifici esistenti, l'altezza della sporgenza potrà essere inferiore a quella in precedenza fissata e pari a quella preesistente solo in presenza, nello stesso edificio, di altre sporgenze sullo stesso camminamento.
6. Per interventi di demolizione e ricostruzione nel centro storico (ZTO "A") e nelle ZTO definite "B" ai sensi del D.M. n. 1444/1968, l'altezza della sporgenza potrà essere inferiore a ml 3,00 solo nel caso in cui gli edifici contigui da entrambi i lati abbiano sporgenze, sullo stesso fronte, aventi altezza inferiore a tale limite, nel qual caso si adotterà la maggiore delle due altezze esistenti, comunque non inferiore a ml 2,70.
7. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, l'autorità competente può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.
8. All'interno di aree private non soggette a pubblico passaggio, l'altezza fra piano di camminamento o marciapiede e intradosso dell'elemento aggettante è ridotta a ml 2,40 con la sola eccezione della pensilina che protegge l'ingresso al portone, per la quale detta altezza può essere ulteriormente ridotta a ml 2,20.
9. Tutti i parapetti o ringhiere che proteggano da caduta devono avere un'altezza minima, misurata da piano pavimento a testa parapetto (o all'estradosso dell'elemento di finitura del parapetto) o all'estradosso corrimano pari a ml 1,00. I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere attraversabili o sfondabili per urto accidentale. Per le parti comuni o di uso pubblico, i vuoti nell'elemento di protezione non devono superare la larghezza di cm 10. Nel caso di uso di pannelli di vetro, questi devono essere certificati idonei alla protezione dal rischio di caduta nel vuoto in base alle vigenti norme UNI in materia (attualmente in classe 1B1 UNI-EN 12600:2004).

#### **ART.80. ALLINEAMENTI**

1. Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati nei Piani Urbanistici Attuativi del PUC.
2. Nel caso di intervento diretto, gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. L'Autorità Comunale competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

#### **ART.81. PIANO DEL COLORE E DISCIPLINA DEL COLORE**

1. Il Comune al fine di promuovere il decoro urbano, si doterà di apposito Piano del Colore, volto a disciplinare la qualità cromatica dei manufatti edilizi sull'intero territorio comunale. In tal caso le previsioni del presente RUEC si intenderanno automaticamente adeguate alle prescrizioni del suddetto piano.
2. Nelle more della redazione del Piano del Colore valgono le seguenti disposizioni:
  - Le tinteggiature, gli intonaci, i diversi materiali di rivestimento le porte e gli infissi in generale devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
  - Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico formanti un solo corpo di fabbrica devono essere intonacate integralmente.
  - Negli interventi sugli edifici esistenti il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

**ART.82. COPERTURE DEGLI EDIFICI**

1. Le coperture e i volumi tecnici sporgenti dalle stesse devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.
2. Per tutti gli edifici esistenti nel centro storico (ZTO "A") il rifacimento del manto di copertura del tetto deve riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione locale.
3. Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti con l'eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili. Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è obbligatorio utilizzare per quanto possibile materiale di recupero; la sostituzione di nuove tegole a quelle non recuperabili deve avvenire preferibilmente in posizione sottoposta a quelle originarie.
4. Le coperture piane, le pavimentazioni e i rivestimenti esistenti dei lastrici solari, riconducibili all'impianto originario e in buono stato, devono essere preservati; in caso di documentata impossibilità di conservazione, uno specifico progetto può prevederne la sostituzione con una nuova impermeabilizzazione, che può essere rivestita con pavimentazioni specifiche per esterni, nel caso sia calpestabile, o semplicemente tinteggiando il manto bituminoso.
5. I fabbricati di nuova costruzione ovvero soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono armonizzarsi, nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.
6. Le coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche da recapitare nella rete comunale.

**ART.83. ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICA E PRIVATA**

1. Il Comune con l'intento di perseguire gli obiettivi di sviluppo sostenibile, promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, attraverso la razionalizzazione degli impianti di illuminazione pubblica e privata. Il perseguimento di tale obiettivo può avvenire anche attraverso l'adozione di un piano di azione per l'energia sostenibile che prevede sugli impianti di pubblica illuminazione esistenti l'attuazione di interventi di messa a norma e di efficientamento del parco lampade e la sostituzione delle lampade a vapori di mercurio o vapori di sodio con lampade a LED.
2. Gli impianti di illuminazione esterna sono progettati tenendo conto delle seguenti 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.

In ogni caso, gli impianti in oggetto sono progettati in modo da uniformarsi ai criteri disposti dal comma 4 lettere e) ed f) e, per le zone di particolare protezione, ai criteri disposti dal comma 6 lettere c) e d);
  - d) È vietato l'uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per meri fini pubblicitari o di richiamo. Analogo divieto si estende alla proiezione di immagini o messaggi luminosi nel cielo sovrastante il territorio regionale o sullo stesso territorio o su superfici d'acqua. È, altresì, vietato utilizzare le superfici di edifici e di altri soggetti architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi;
  - e) Per le strade con traffico motorizzato vale la norma dell'Ente Nazionale Unificazione -UNI10439/1995 - o norma della Commissione Europea di Normazione -CEN - per gli aspetti fotometrici, la norma del Comitato Elettrotecnico Italiano - CEI - 74-7 per gli aspetti elettrici;
  - f) Per le aree urbane con traffico prevalentemente pedonale si fa riferimento alle raccomandazioni contenute nella pubblicazione della Commission International de l'Eclairage - CIE - n.136 del 2000 – Guida all'illuminazione delle aree urbane - o norma CEN.
3. I componenti di impianto dovranno avere i seguenti requisiti:
  - a) Efficienza luminosa nominale delle lampade: almeno 90 lm/w;
  - b) Rendimento degli alimentatori delle lampade a scarica: almeno 90 per cento;
  - c) Rendimento ottico degli apparecchi di illuminazione: almeno 90 per cento;
  - d) Per l'illuminazione degli impianti sportivi e per l'illuminazione monumentale è consentito l'uso di lampade agli alogenuri; è, altresì, consentito l'uso di lampade elettroniche a basso consumo per piccoli impianti con al massimo 10 punti luce; è vietato l'uso di lampade al mercurio;
  - e) Impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali: emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;
  - f) Per il progetto di illuminazione di strade con traffico motorizzato si applicano i valori minimi riportati dalla norma UNI 10439/1995 recante disposizioni sui requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato.
4. Per la valorizzazione dei centri storici e degli edifici di carattere monumentale e architettonico, gli impianti dovranno rispettare i seguenti requisiti tecnici:
  - a) Gli impianti sono idonei alla corretta valorizzazione dei beni culturali e dei centri storici e le caratteristiche delle lampade si armonizzano con i colori degli ambienti e dei beni culturali esistenti;
  - b) Gli impianti e i loro componenti hanno requisiti minimi estetici comuni tenendo presente che gli apparecchi di illuminazione e gli altri componenti -sorgenti, pali, cavi- non costituiscono inquinamento visivo,



- non hanno stile incompatibile con l'ambiente, non sono installati su o in prossimità dei manufatti artistici e non sono in numero eccessivo -effetto foresta-;
- c) Per gli impianti di carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti simili dotati di ottica interna è consentita una emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;
  - d) Per gli impianti ornamentali e di arredo urbano con ottiche aperte di ogni altro tipo è consentita una emissione massima di 35 cd/klm a 90°, 5 cd/klm fino a 100°, 0 cd/klm oltre 100°;
  - e) Per gli impianti di facciate di edifici pubblici o privati, a carattere monumentale o architettonico, l'impianto è progettato in modo che il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore non superi il 10 per cento, per le sagome irregolari, e il 5 per cento, per le sagome regolari, di quello fuoriuscente dai corpi illuminanti, con luminanza media mantenuta delle superfici di 1 cd/mq, se i dintorni sono bui, 2 cd/mq, se i dintorni sono illuminati; in tali zone è assicurata, negli orari previsti, una riduzione complessiva della potenza impegnata non inferiore al 50 per cento;
  - f) Per gli impianti di illuminazione di facciate di edifici che non hanno carattere monumentale l'impianto è progettato in modo da contenere rigorosamente l'emissione del flusso luminoso entro il perimetro dell'edificio e con luminanza media delle superfici di 1 cd/mq.
5. Tutti gli impianti di illuminazione esterna sono muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30 per cento dopo le ore 23 e dopo le ore 24 nel periodo di ora legale; il rendimento di tali dispositivi non è inferiore al 97 per cento.
- Per gli impianti di illuminazione di strade extraurbane e di quelle urbane, aventi classe da A a D, come indicate dalla norma UNI 10439/95, sono adottati dispositivi idonei alla riduzione automatica dei livelli di illuminamento/luminanza ai valori minimi mantenuti di progetto.
- Per le aree a traffico prevalentemente pedonale i Comuni applicano i dispositivi di regolazione del flusso luminoso.
- Per le insegne pubblicitarie di non specifico e indispensabile uso notturno, lo spegnimento è fissato alle ore 24; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si svolgono dopo tale orario, lo spegnimento è fissato all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna, è vietata l'illuminazione dal basso verso l'alto.
6. Nelle zone di particolare protezione valgono oltre a quanto disposto nei commi precedenti i seguenti valori di progetto:
- a) Impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali: emissione massima 0 cd/klm a 90° ed oltre;
  - b) Impianti di illuminazione di strade con traffico motorizzato: emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° ed oltre con fari simmetrici e 0 cd/klm a 90° ed oltre se asimmetrici;
  - c) Impianti di carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti simili dotati di ottica interna: emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° ed oltre;
  - d) Impianti ornamentali e di arredo urbano con ottiche aperte: emissione massima 25 cd/klm a 90°, 5 cd/klm a 100° e 0 cd/klm a 110° ed oltre.
7. Al fine di migliorare la sicurezza stradale si incentiva l'utilizzo di sistemi di segnalazione passivi (quali catarifrangenti e occhi di gatto) o attivi (a LED fissi o intermittenti, indicatori di prossimità, linee di luce, ecc.) ove l'illuminazione tradizionale potrebbe essere controproducente (tracciati pericolosi, svincoli, ecc.), in quanto insufficiente o eccessiva.

#### **ART.84. GRIGLIE ED INTERCAPEDINI**

1. È definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la



- finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
  3. La realizzazione di intercapedini, e dunque di griglie, di interesse privato è subordinata alla richiesta della concessione d'uso del sottosuolo pubblico: tale concessione di uso pubblico è soggetta a canone da determinarsi proporzionalmente alle dimensioni, applicando le tariffe vigenti del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico.
  4. Il Comune può rigettare la richiesta per motivate ragioni di ordine estetico o per l'esistenza di controindicazioni per ragioni di sicurezza. In caso, invece, di concessione d'uso del sottosuolo il Comune non è in nessun caso responsabile per eventuali danni occorsi a persone o cose a seguito di allagamenti e di qualsiasi altro evento calamitoso.
  5. Le intercapedini dovranno garantire:
    - L'integrazione delle griglie;
    - L'assenza di interazione con le reti tecnologiche esistenti;
    - L'idoneo dimensionamento delle griglie sotto i carichi stradali/pedonali in funzione del tipo di strada;
    - La sicurezza dei pedoni e la sicurezza ambientale.
  6. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno ml 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
  7. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

#### **ART.85. IMPIANTI TECNICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. Al fine di salvaguardare la qualità architettonica degli edifici gli elementi esterni 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 e devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storicoartistico in genere.
2. Negli interventi che interessino le facciate nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
3. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia di sicurezza, le condutture delle utenze debbono essere posate all'interno dell'edificio. 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.

#### **ART.85.1. ANTENNE**

1. Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici, a distanza dal filo di gronda pari almeno alla loro altezza emergente dal tetto e possibilmente sulla falda interna della copertura. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi che non siano di copertura quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.



2. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche, e rispettare i valori limite di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici imposti dalla normativa vigente.
3. Per edifici plurifamiliari di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" è obbligatoria la posa in opera dell'antenna televisiva centralizzata per ricezioni di tipo terrestre e di un solo supporto di parabole per ricezioni satellitari per vano scala.
4. Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
5. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto; ove tale disposizione risulti impossibile, i cavi dovranno essere alloggiati in appositi incassi opportunamente rivestiti.
6. Le antenne devono inserirsi nel contesto circostante senza creare fratture dal punto di vista estetico e ambientale. Le antenne esteticamente sgradevoli localizzate in aree ad alto valore paesaggistico, all'interno o in prossimità del centro storico, ne compromettono la bellezza e la qualità; quelle di particolare impatto visivo e ambientale andrebbero ove possibile delocalizzate o ricollocate. La minimizzazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale può avvenire anche grazie a particolari accorgimenti, come il mascheramento e la mimetizzazione.

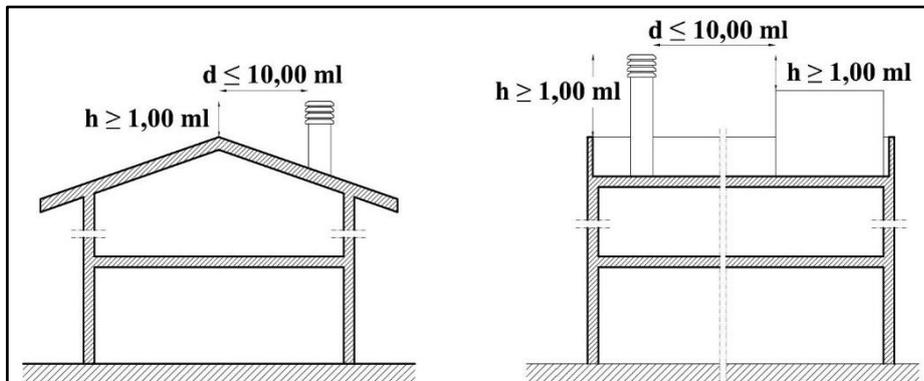
#### **ART.85.2. IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO**

1. Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:
  - Dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all'interno dei balconi dietro i parapetti;
  - Laddove sia inevitabile l'installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via, l'impianto dovrà essere opportunamente mascherato da involucri con griglie tinteggiate al colore più idoneo alla loro mimetizzazione;
  - Le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa;
  - Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

#### **ART.85.3. CANNE FUMARIE**

1. Le canne fumarie sono elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione verso l'esterno.
2. Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile che riconducono tale intervento nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia.
3. Ai fini igienico - sanitari è necessario stabilire l'altezza della canna fumaria ed, in particolare, le bocche dei camini devono risultare più alte almeno di un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri.
4. Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, salvo deroghe particolari,

considerate nei regolamenti comunali di igiene, che i comuni potranno concedere ad istanza degli interessati, su conforme parere del competente organo preposto contro l'inquinamento atmosferico. In ogni caso, dovrà essere rispettata la norma che i camini possano sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri.



#### ART.85.4. CONTATORI

1. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.
2. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.
3. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

#### ART.85.5. CAMPANELLI E IMPIANTI CITOFONICI

1. L'apposizione di campanelli, citofoni, videocitofoni, deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso in modo da non deturpare elementi di architettura specifici dell'edificio e dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città.

#### ART.86. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. Tutte le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
2. I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali dedicati, possono aprire verso l'esterno solo se siti ad un'altezza di ml 3,00 dal piano del marciapiede rilevato e solo nel caso in cui l'oggetto dell'apertura non superi il metro. I serramenti delle finestre prospicienti le strade prive di marciapiede non possono aprire verso l'esterno.
3. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e su edifici esistenti dovranno privilegiarsi la conservazione dei serramenti caratteristici della tradizione locale quando in accordo con l'architettura dell'edificio. Si considerano tipici della tradizione:



- a) Scuri ad una o due ante;
- b) Persiane con apertura ad ante;
- c) Finestre (o Porte-Finestre) e avvolgibili in legno.

Il colore, quando non altrimenti documentato, dovrà essere dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde, del marrone, o del grigio in armonia con le partiture e l'architettura.

4. Ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni qualificabili come storicizzati o comunque che facciano parte integrante di un assetto della facciata degno di tutela. Nel caso in cui detti elementi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

#### **ART.87. INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE**

1. Le insegne commerciali, le mostre, le vetrine, le tende e le targhe 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. L'apposizione è soggetta all'acquisizione dei preventivi titoli abilitativi ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni e/o per l'occupazione di suolo, sottosuolo o soprasuolo pubblico.
3. Per la loro apposizione gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno dal quale risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, delle dimensioni, nonché di ogni particolare costruttivo.
4. È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
5. Le bacheche o vetrinette potranno avere un aggetto massimo di 15 cm dal fronte dell'edificio, dovrà essere posta ad almeno cm 80 dal pavimento del marciapiede antistante e l'altezza complessiva non dovrà superare l'intradosso dell'architrave dell'accesso di pertinenza più prossimo.
6. È consentito apporre insegna a bandiera di sporgenza massima non superiore a ml 1,00 e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50, con il punto più basso posto a non meno di ml 3,50 dal marciapiede. 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.
7. L'eventuale installazione di insegne, mostre, vetrine di botteghe, sui muri di edifici d'interesse storico-artistico o ambientale e o per i complessi architettonici di particolare importanza dovrà garantire la tutela del bene e del paesaggio ed è soggetta a specifica autorizzazione subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo per la fattispecie richiesta.
8. Le tende aggettanti sul suolo pubblico possono essere installate, previa autorizzazione del Responsabile dello SUE, secondo i seguenti criteri:
  - Possono essere fisse o retrattili e devono essere prive di sostegni verticali fissati al suolo;
  - Possono essere verticali tra le colonne dei portici o nei vani delle arcate, purché vi sia omogeneità di materiale forma e colore e vi siano meccanismi per l'innalzamento;
  - Le tende aggettanti al piano terreno di fabbricati sono ammesse solo sulle strade provviste di marciapiedi; in tal caso l'aggetto deve essere arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno cm 50;



- Nelle strade prive di marciapiedi, purché all'interno di zone dichiarate pedonali, sono ammesse tende che siano in condizione di essere ritratte nel caso di passaggio di mezzi autorizzati o di soccorso;
  - Il margine inferiore della struttura e della tenda (comprese le frange o le appendici) non può avere altezza inferiore a m 2,20;
  - È vietata l'installazione di tende che impediscano la veduta panoramica dai luoghi accessibili al pubblico.
9. L'Autorizzazione comunale dovrà essere regolamentata da apposito Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.

#### **ART.88. CARTELLONI PUBBLICITARI**

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente.
2. In ogni caso l'installazione di impianti pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante: in particolare gli impianti luminosi e la cartellonistica non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. È vietata, lungo tutte le strade panoramiche e su entrambi i lati l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, anche se provvisori.
5. L'Autorizzazione comunale dovrà essere regolamentata da apposito Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.

#### **ART.89. MURI DI CINTA**

1. I muri di cinta, come i muri di recinzione, hanno la funzione di marcare la linea di confine tra diverse proprietà o di separazione tra spazi con diversa funzione.
2. I muri di cinta sono parte integrante dell'edificio e come tali vanno mantenuti e conservati in efficienza statica e decoro; essi devono uniformarsi alle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti.
3. Per essi valgono le disposizioni delle "Recinzioni e cancelli" contenute nell'articolo ART.61 in quanto applicabili.

#### **ART.90. MURI DI CONTENIMENTO**

1. I muri di contenimento devono avere altezza non superiore a ml 3,00, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.
2. Quando i muri di contenimento sono di altezza superiore a ml 3,00, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate, da confine e da strade.
3. Per i muri di contenimento disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete



di smaltimento. Nei casi specifici in cui l'intervento possa pregiudicare, rispettando le prescrizioni sopra riportate, le caratteristiche stradali, lo sportello unico, sentito il parere della Commissione Edilizia e degli uffici destinati alla manutenzione delle strade, potrà consentire la realizzazione di muri controripa anche a distanze inferiori purché venga sempre assicurata la distanza di ml 1,5 dal ciglio stradale.

4. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti; in casi eccezionali quando sia indispensabile ricorrere a strutture armate, esse dovranno essere rivestite di materiale lapideo di tipo tradizionale.
5. Lo sportello unico, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione. Nel caso di muri in cemento può richiedere l'uso di additivi coloranti o l'esecuzione del manufatto faccia a vista.

#### **ART.91. BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI**

1. Tutti i beni culturali di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico devono essere oggetto di tutela e valorizzazione ed essere resi accessibili e fruibili. È quindi fondamentale:
  - Prevedere opere di recupero, manutenzione e pulizia sia della risorsa in sé, sia dell'eventuale struttura o contesto che la ospita. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto del valore storico dell'attrattore con particolare attenzione ai materiali utilizzati e alle scelte cromatiche adottate;
  - Operare con azioni coordinate tra enti e istituzioni preposti alla tutela del bene culturale, per la costante valorizzazione, accessibilità e monitoraggio di tutti gli attrattori, anche di quelli secondari;
  - Garantire una totale visibilità e valorizzazione degli attrattori, evitando che essi siano compromessi dalla presenza di auto, aree parcheggio o costruzioni particolarmente evidenti nelle immediate vicinanze. Attenzione deve essere posta anche alla cura del verde e delle piante, affinché non nascondano l'attrattore alla vista;
  - Garantire orari di apertura adeguatamente estesi sia in alta sia in bassa stagione;
  - Comunicare chiaramente gli orari di apertura, presso gli attrattori, i punti informativi e le bacheche del territorio;
  - Garantire la massima coerenza tra orari esposti e orari effettivi e fornire indicazioni chiare e precise circa le modalità di visita (in particolare l'eventuale prezzo del biglietto o l'obbligo di visita guidata);
  - Prevedere un adeguato sistema di segnaletica affinché i principali attrattori siano facilmente raggiungibili, sia attraverso segnali di indicazione sia tramite pannelli di informazione.
2. Non è consentito installare impianti sulle coperture né sulle facciate degli immobili di carattere storico/testimoniale vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
3. Nel centro storico (ZTO "A") l'installazione di impianti tecnologici di cui all'ART.75 sarà valutato previo parere della competente Soprintendenza. Gli impianti non dovranno essere installati sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale né sulle facciate. Per la loro installazione dovranno essere rispettati i seguenti accorgimenti:
  - a) Gli impianti posizionati su coperture piane non dovranno essere visibili dal piano stradale sottostante;
  - b) Gli impianti posizionati sulle falde interne delle coperture non dovranno alterare le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. A tal fine gli impianti dovranno essere collocati esclusivamente in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa (con il ricorso a tegole fotovoltaiche);
  - c) I serbatoi di accumulo annessi agli impianti dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio, quando tecnicamente possibile.



d) Nel caso in cui i pannelli non siano integrati nella copertura, dovranno essere collocati in appoggio alla falda del tetto prescelta per l'installazione, senza impiego di supporti che facciano loro assumere pendenze ed orientamenti differenti da quelli della falda stessa.

Per tutte le tipologie di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile:

- a) Dovranno essere realizzati cavedi di collegamento tra il locale tecnico e il manto di copertura per il passaggio delle linee elettriche di un possibile impianto fotovoltaico, dimensionato in modo idoneo;
- b) Tutti i cavedi previsti dovranno presentare andamento il più possibile rettilineo e opportune aperture su spazi non privati dalle quali facilitare l'inserimento delle tubazioni.

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

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

#### **ART.92. PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

1. I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto di quanto contenuto nel Capo II del presente Titolo e delle norme di sicurezza specifiche di settore.



---

**CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

---

**ART.93. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. La costruzione di nuovi edifici, ovvero la ristrutturazione di edifici esistenti, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, deve assicurare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, contenute nella normativa specifica di cui al D.P.R. 503/1996.
2. Per accessibilità si intende la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.
3. Per visitabilità si intende la possibilità anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Per spazi di relazione s'intende gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio privato e quelli corrispondenti del luogo di lavoro, servizio e incontro. In altre parole, la persona può accedere in maniera limitata alla struttura, ma comunque le consente ogni tipo di relazione fondamentale.
4. Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, intervenendo senza costi eccessivi, per rendere completamente e agevolmente fruibile lo stabile o una parte di esso anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
5. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, in particolare quelle relative a:
  - Locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
  - Edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità di installazione in tempi successivi;
  - Edifici, spazi e servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
  - Edifici soggetti a vincolo, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
6. Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità il cui soddisfacimento differito nel tempo deve essere dimostrato in progetto.
7. È raccomandata l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con Legge 18/2009. La progettazione deve comunque prevedere:
  - Accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
  - Idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
  - Almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
  - L'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
8. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.
9. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

**ART.94. SERRE BIOCLIMATICHE**

1. Si definisce serra bioclimatica o serra solare un vano integrato o confinante con l'abitazione avente pareti vetrate su almeno tre lati e copertura interamente vetrata, in grado di captare l'energia solare e di veicolarla all'interno dell'edificio contribuendo al riscaldamento dello stesso riducendone i consumi energetici.
2. Per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti le serre bioclimatiche/solari sono considerate al pari di volumi tecnici, non computabili nella determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e dei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale.
3. È consentita la realizzazione di serre bioclimatiche/solari con due lati ciechi (non vetrati) purché la superficie totale vetrata (pareti e copertura) sia superiore al 70% della superficie totale.
4. Le serre devono essere realizzate con infissi non apribili e la circolazione dell'aria deve essere assicurata con metodi alternativi.
5. Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alle planimetrie, la relazione di calcolo degli apporti energetici oltre alla verifica delle norme igienico sanitarie. La realizzazione della serra bioclimatica/solare comporta l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

**ART.95. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazione edilizia "pesante" degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 28/2011, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'Allegato 3 al decreto medesimo.
2. Nel centro storico (ZTO "A") le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50%.
3. L'obbligo di cui al comma 1 non si applica agli edifici di cui alla Parte seconda e all'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs. 42/2004.
4. L'inosservanza dell'obbligo di cui al precedente comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo abilitativo.

**ART.96. COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Le coperture degli edifici devono essere in grado di assicurare la tenuta ed il corretto smaltimento delle acque meteoriche attraverso canali di gronda e pluviali.
2. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche (fogna bianca) mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. Dove non esiste la fognatura bianca è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano strada, evitando però che da ciò conseguano danni alle fondazioni degli edifici; non è consentito lo sbocco radente al piano di marciapiede.
3. I canali di gronda, le pluviali e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca.
4. Le pluviali devono applicarsi di preferenza internamente alla muratura o ai tompagni. Diversamente saranno disposte in maniera organica con il disegno delle facciate e realizzate in lamiera zincata o rame; negli ultimi 2,50 ml verso terra, essi debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale.
5. Le pluviali devono avere una colorazione propria consona a quella della superficie dell'edificio ove sono collocati.



6. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.
7. Nel caso di usi compatibili interni agli organismi edilizi delle acque meteoriche, dovrà essere prevista una rete di distribuzione specifica, ispezionabile, separata dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile.

#### **ART.97. STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

1. Sono strade private quelle non soggette a pubblico uso. Le strade private di nuova costruzione devono, in linea generale, avere:
  - Larghezza minima m 3,50 se al servizio di un solo fondo intercluso;
  - Larghezza minima m 5,00 se al servizio di più fondi interclusi;
  - Geometria del tracciato atta a minimizzare la pericolosità (assenza di curve a gomito, garanzia di visibilità, ecc.);
  - In corrispondenza degli innesti sulle pubbliche vie, larghezza minima m 6,00 e per una lunghezza non inferiore a m 6,00.
2. Gli spazi interni delle aree scoperte circondate da edifici vengono si distinguono in:
  - Patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime davanti ad ogni finestra non inferiori a ml 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore di m 4,00.
  - Cortile: spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml 8,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.

#### **ART.98. CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE**

1. Negli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni, fatta salva eventuale diversa disposizione legislativa vigente in materia igienico-sanitaria, è possibile aerare da spazio interno all'edificio (cavedio, pozzo luce, chiostrina) esclusivamente cucinini, disimpegni, ripostigli, bagni, lavanderie, androni e vani scale.
2. In tal caso lo spazio interno deve avere una superficie non inferiore a mq 9, con lati non minori di ml 3,00; la superficie deve essere calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza. La base di tale spazio deve essere impermeabile, munita di scarico delle acque piovane e realizzata in modo da evitare ristagni d'acqua.
3. Per spazio interno ad un sol piano (tipologia a patio) o, comunque, per locali posti all'ultimo piano dell'edificio, qualora la dimensione minima delle pareti dello spazio interno sia pari almeno a ml 4,50 e la normale libera davanti alla finestra sia almeno pari alla distanza verticale fra la base della finestra e la testa della parete di fronte, fermo restando la dimensione minima dei lati dello spazio interno pari a ml 3,00 e la superficie minima dello spazio interno di mq 9, calcolata al netto della proiezione orizzontale di ogni sporgenza, sarà possibile aerare e illuminare dal detto spazio anche vani cosiddetti abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.).

**ART.99. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AREAZIONE**

1. La larghezza massima delle intercapedini interrato, nel suolo pubblico o privato, non può superare m. 1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.
2. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede, salvo che non si tratti di scale di sicurezza di autorimesse o altre attività, ubicate al piano seminterrato o interrato, realizzate per garantire il rispetto della relativa norma di prevenzione incendi. Lo sbarco deve avvenire su area di proprietà privata ancorché soggetta a servitù di pubblico passaggio.
3. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cmq. 1,00.
4. Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente: essi devono essere coperti con pietra forata o con inferriata a superficie piana antisdrucchiole le cui forature non devono avere larghezza superiore a cm. 2,00.
5. Nel caso, invece, di griglie d'areazione presenti negli stessi spazi, esse devono essere dimensionate per il calpestio pedonale e coperte con lamiera o altri sistemi di anti-tacco.
6. Gli elementi di cui ai commi precedenti, se posti su marciapiedi, devono essere di tipo carrabile.

**ART.100.MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

1. I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo.
2. Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato.

**ART.101.DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA**

1. Vengono definite pertinenze ai sensi dell'art 817 del C.C. i beni che non fanno parte integrante e sostanziale della costruzione principale ma hanno un rapporto di dipendenza funzionale con esso (es. gazebo, pergolati, tettoie, pensiline, piscine).
2. Le pertinenze dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:
  - Non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
  - Non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
  - Non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
  - Dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
  - Non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
  - Nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;



- Per le pertinenze di edifici principali, fermo restando i limiti volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
  - Ferme restando le caratteristiche specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
  - Non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo ineditato;
  - Non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di ml 5,00 da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.
3. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato.
  4. I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione.
  5. Alle aree di pertinenza si applicano le disposizioni relative al mantenimento del decoro, manutenzione e sicurezza dei luoghi di cui all'ART.77

#### **ART.102.PISCINE**

1. Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra che può essere di varie tipologie e dimensioni, a seconda che sia usata per fare il bagno o per nuotare, per relax o scopi agonistici. Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite.
2. Le piscine ad uso pubblico richiedono particolari aspetti strutturali e tecnologici per garantire condizioni igieniche di qualità dell'acqua, degli spazi e delle superfici.
3. Per la realizzazione delle piscine è sempre necessario ottenere un titolo abilitativo, poiché la costruzione di una piscina interrata rappresenta una modifica sostanziale della proprietà.
4. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della impermeabilizzazione del suolo.
5. Nella realizzazione delle piscine fuori terra è necessario il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini, fermo restando le distanze imposte dalle NTA e dal Codice Civile.
6. In base alla loro destinazione le piscine si distinguono nelle seguenti categorie:
  - a) Piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica. Questa categoria comprende le seguenti tipologie di piscine:
    - Piscine pubbliche (quali ad esempio le piscine comunali);
    - Piscine ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture già adibite, in via principale, ad altre attività ricettive (alberghi, camping, complessi ricettivi e simili) nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa.
    - Gli impianti finalizzati al gioco acquatico.
  - b) Piscine pertinenziali:
    - Piscine la cui natura giuridica è definita dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, destinate al servizio di unità abitative monofamiliare o plurifamiliari, compresi i condomini. Questo vale anche



per le case rurali legittimamente realizzate o da realizzare che possono avere come pertinenza una piscina senza però sottrarre superficie coltivabile all'attività agricola.

- Piscine ad usi speciali collocate all'interno di una struttura di cura, di riabilitazione, termale, la cui disciplina è definita da una normativa specifica. (Accordo Stato - Regioni sulla realizzazione e l'esercizio delle piscine del 16 gennaio 2003)

7. La loro realizzazione deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- a) Dovrà essere localizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di ml 50 salvo motivate esigenze.
- b) I locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- c) Gli eventuali spogliatoi devono essere reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- d) La pavimentazione a bordo piscina non potrà avere una larghezza superiore a ml 1,50 misurata dal bordo della vasca. Sono comunque ammesse superfici pavimentate di maggiori dimensioni purché adeguatamente motivate. Per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, nel caso l'abitazione sia in laterizio, per il cotto;
- e) L'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche deve avvenire tramite autobotte o pozzo privato;
- f) Il rivestimento interno della vasca dovrà risultare di colore neutro o comunque tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico.
- g) L'area circostante la piscina dovrà essere adeguatamente sistemata a verde e opportunamente schermata con arbusti autoctoni o essenze arboree caratteristiche della zona.

8. Per attività turistico ricettive potranno essere realizzati locali a corredo della piscina destinati a contenere gli impianti, spogliatoio, magazzino, punto di primo soccorso, ecc. di superficie adeguata alle esigenze in base alle previsioni della specifica normativa di settore.

9. Le piscine potranno essere coperte con strutture pertinenziali.

#### **ART.103.ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI**

1. Tutte le ulteriori opere di corredo degli edifici non contemplate negli articoli precedenti devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nel Capo I e nel Capo V del presente Titolo.



---

## TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

---

### **ART.104.ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO**

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di Legge, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi degli artt. 27 e 28 del D.P.R. 380/2001

### **ART.105.VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. La vigilanza è esercitata dai funzionari ed agenti municipali delegati dal Sindaco. I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.
2. Per l'espletamento dei compiti di vigilanza i funzionari ed agenti municipali hanno diritto di accedere ovunque si eseguono lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa visione della condotta dei lavori. Le verifiche vanno effettuate per constatare:
  - La tenuta in cantiere del titolo abilitativo dell'intervento e degli allegati di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante gli estremi del titolo i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice;
  - L'esecuzione delle opere in conformità del progetto allegato al titolo abilitativo ed il riscontro di eventuali difformità.
3. Dell'esito delle verifiche va redatto apposito verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio tra i tecnici comunali verificatori, la direzione dei lavori, l'impresa esecutrice e, se del caso, il progettista dell'opera.
4. I funzionari ed agenti municipali, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

### **ART.106.SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI**

1. Alle violazioni delle norme del presente regolamento si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Le violazioni alle disposizioni del presente regolamento nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L.689/81 (come integrata e modificata dalla L.507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n.267/2000 art.7 bis integrato dalla legge n.3/2003 art.16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.



---

## TITOLO V – NORME TRANSITORIE

---

### **ART.107.AGGIORNAMENTO DEL RUEC**

1. Il presente Regolamento è redatto in conformità alle disposizioni normative e regolamentari statali o regionali, nonché di norme regolamentari e tecniche emanate da parte di Enti ed Istituti Tecnici-Scientifici (es. UNI, CEI), attinenti alle materie considerate nel presente RUEC costituiscono il corpo regolamentare da rispettare ed applicare, di cui il RUEC rappresenta integrazione e specificazione.
2. L'entrata in vigore di leggi nazionali o regionali attinenti alle materie considerate nel presente RUEC successivamente alla sua entrata in vigore, comporta il necessario adeguamento del testo a cura del Dirigente o Responsabile dell'Urbanistica che sarà oggetto di formale presa d'atto da parte del Consiglio Comunale. Nel mentre dell'adeguamento del RUEC sono comunque immediatamente operative dalla loro esecutività tali leggi.

### **ART.108.DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

1. Le norme del presente RUEC non si applicano ai progetti realizzati prima della sua adozione, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente, purché l'iter procedurale di approvazione si concluda entro sei mesi dall'approvazione del presente RUEC.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUEC sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. Per tutti gli edifici oggetto di istanza di consono edilizio per le quali non sia stata ancora adottata alcuna determinazione definitiva, è esclusa la possibilità di eseguire gli interventi previsti dal presente RUEC, con la sola eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e degli interventi necessari per la continuazione dell'utilizzazione del manufatto. L'esecuzione di tali opere non comporta per l'amministrazione alcuna preclusione in ordine all'eventuale rigetto dell'istanza di condono e alla conseguente applicazione delle sanzioni previste dall'art. 40 della L. 47/1985. Per quanto riguarda il requisito dell'agibilità, fermo restando che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 38 e 44 della medesima L. 47/1985, per gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio la sospensione dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali, anche penali, comporta che i titolari hanno facoltà di continuare ad utilizzare gli immobili per le destinazioni d'uso consolidate ed in atto alla data di presentazione delle istanze, pur in assenza di una formale certificazione di agibilità. Qualora il titolare formuli richiesta di certificazione di agibilità questa può essere rilasciata a titolo provvisorio e, comunque, sino alla definizione del procedimento di sanatoria, nel rispetto delle condizioni dettate dall'art. 4 del D.P.R. 425/1994 e dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, con la precisazione che nella dichiarazione del direttore dei lavori, o di altro tecnico incaricato, deve essere certificato che le opere sono conformi a quelle oggetto della istanza di condono. L'esercizio di tale facoltà di cui ai commi precedenti è comunque escluso in tutti i casi di istanza non corredata dalla documentazione prescritta dalla legge. Nel caso di edifici parzialmente abusivi, le disposizioni dettate dal presente articolo si applicano soltanto alle porzioni abusive, mentre per quelle legittime continua ad essere applicata la disciplina ordinaria. Laddove vi sia autonomia funzionale, la vicenda della parte abusiva non condiziona il conseguimento dei titoli per la parte legittima.