



Comune di S. Maria Capua Vetere
Settore Tecnico - Territorio



Università degli Studi di Napoli "Federico II"
Centro Interdipartimentale di Ricerca L.U.P.T.



PUC - SANTA MARIA CAPUA VETERE

Sindaco: Avv. Antonio Mirra
Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Giancarlo D'Aco
Collaboratore Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Michele Punzo, Arch. Giuseppe Della Gatta

Coordinamento Scientifico: Prof. Arch. Antonio Acierno
Ambito Pianificazione e GIS: Arch. Gianluca Lanzi, Arch. Federica Piemontese, Arch. Ivan Pistone, Arch. Luca Scaffidi
Ambito Valutazione Ambientale Strategica: Arch. Saverio Parrella, Arch. Cristoforo Pacella
Ambito Normativo: Pianif. Terr. Francesco Abbamonte

Data: DICEMBRE 2023

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

RUEC

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2024

Modificato e integrato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 13/12/2024

REV.1

Sommario

PARTE 1 - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 6

Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)	6
Art. 2. Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi.....	7
Art. 3. Altre definizioni non ricomprese nel quadro delle definizioni uniformi	18
Art. 4. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia	21

PARTE 2 – Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia 36

Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali 36

CAPO I – SUE, SUAP e organi consultivi.....	36
Art. 5. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	36
Art. 6. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)	36
Art. 7. Coordinamento tra il SUE e il SUAP.....	37
Art. 8. Commissione Locale per il Paesaggio.....	37
Art. 9. Commissione Sismica.....	37
Art. 10. Gestione telematica delle pratiche edilizie	38
CAPO II – Tipologie d'intervento, titoli abilitativi, procedure e adempimenti edilizi.....	38
Art. 11. Definizione delle tipologie d'intervento	38
Art. 12. I titoli abilitativi	39
Art. 13. Documentazione amministrativa a corredo dei titoli abilitativi	40
Art. 14. Documentazione tecnica a corredo dei titoli abilitativi.....	41
Art. 15. Procedimento di riesame.....	44
Art. 16. Autotutela.....	44
Art. 17. Voltura dei titoli abilitativi	45
Art. 18. Pareri preventivi	46
Art. 19. Segnalazione certificata di Agibilità	47
Art. 20. Sospensione d'uso e dichiarazione di inagibilità.....	48
Art. 21. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	49
Art. 22. Restituzione del contributo di costruzione	51
Art. 23. Interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	51
Art. 24. Certificato di destinazione urbanistica	51

Art. 25. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	52
Art. 26. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01	53
Art.26. Determinazione delle sanzioni di cui agli art. 36-bis e 37 del D.P.R. 380/01.	55
- Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/01.....	55
- Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01.....	56
Art. 27. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4-bis del D.P.R. 380/01	57
CAPO III – Trasformazioni urbanistiche	58
Art. 28. Piani Urbanisti Attuativi (PUA)	58
Art. 29. Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo	59
Art. 30. Comparti perequativi	62
Art. 31. Convenzione per l'attuazione del comparto	63
TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	64
CAPO I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	64
Art. 32. Comunicazioni inizio dei lavori e di fine lavori.....	64
Art. 33. Differimento, sospensioni, sostituzioni, variazioni.....	66
Art. 34. Lavori in economia	66
Art. 35. Direttore dei lavori	67
Art. 36. Occupazione temporanea e permanente di suolo e sottosuolo	67
Art. 37. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	68
Art. 38. Procedure per le opere relative a bonifica	68
CAPO II – Norme tecniche per l'esecuzione dei lavori	69
Art. 39. Principi generali dell'esecuzione dei lavori	69
Art. 40. Punti fissi di linea e di livello	70
Art. 41. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	71
Art. 42. Cartelli di cantiere	72
Art. 43. Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....	72
Art. 44. Sicurezza e controllo dei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	73
Art. 45. Criteri da osservare per scavi, demolizioni e materiali di risulta.....	73
Art. 46. Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici	73

Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana e ambientale. Prescrizioni costruttive e funzionali 74

CAPO I – Disciplina delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'edificazione 74

Art. 47. Classificazione dei locali 74

Art. 48. Caratteristiche dimensionali dei locali per destinazione residenziale 75

Art. 49. Caratteristiche dimensionali dei locali con destinazione diversa dalla residenza 76

Art. 50. Requisiti e dotazioni degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande 77

Art. 51. Parcheggi pertinenziali 78

Art. 52. Piani interrati 79

Art. 53. Piani seminterrati 80

Art. 54. Piani terra..... 80

Art. 55. Soppalchi 80

Art. 56. Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone disabili 81

Art. 57. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici..... 82

Art. 58. Requisiti prestazionali degli edifici 83

Art. 59. Compatibilità ambientale, naturalistica e paesaggistica..... 83

Art. 60. Requisiti per il controllo del microclima esterno 84

Art. 61. Requisiti di protezione dall'inquinamento acustico..... 84

Art. 62. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

85

Art. 63. Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon..... 85

Art. 64. Sale da gioco, installazione di apparecchiature del gioco di azzardo lecito e la raccolta della scommessa..... 85

CAPO II - Discipline degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico..... 86

Art. 65. Strade 86

Art. 66. Portici 88

Art. 67. Piste ciclabili 88

Art. 68. Aree per parcheggio aperti al pubblico 88

Art. 69. Piazze e aree pedonalizzate 90

Art. 70. Passaggi pedonali e marciapiedi 91

Art. 71. Passi carrai ed uscite per autorimesse 92

Art. 72. Chioschi e dehors su suolo pubblico 94

CAPO III – Tutela degli spazi aperti e dell’ambiente.....	95
Art. 73. Aree verdi.....	95
Art. 74. Parchi urbani.....	96
Art. 75. Giardini di interesse storico e documentale	97
Art. 76. Giardini pubblici.....	98
Art. 77. Orti urbani	98
Art. 78. Parchi e percorsi in territorio rurale.....	99
Art. 79. Sentieri	99
Art. 80. Tutela del suolo e del sottosuolo	99
CAPO IV – Infrastrutture e reti tecnologiche.....	100
Art. 81. Approvvigionamento idrico	100
Art. 82. Depurazione e smaltimento delle acque.....	101
Art. 83. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	104
Distribuzione dell’energia elettrica	105
Art. 84. Distribuzione del gas.....	106
Art. 85. Ricarica dei veicoli elettrici	106
Art. 87. Telecomunicazioni	107
CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	108
Art. 88. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	108
Art. 89. Allineamenti	109
Art. 90. Diritto di risvolta.....	110
Art. 91. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	110
Art. 92. Recinzioni e cancelli.....	112
Art. 93. Numerazione civica.....	114
Art. 94. Intonaci e tinteggiature	114
Art. 95. Piano del colore	116
Art. 96. Porte e portoni.....	117
Art. 97. Elementi in ferro	118
Art. 98. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	118
Art. 99. Verande	119
Art. 100. VePa – Vetrate panoramiche	120

Art. 101. Coperture degli edifici.....	121
Art. 102. Illuminazione pubblica	122
Art. 103. Griglie ed intercapedini.....	124
Art. 104. Antenne e condutture elettriche, acqua e gas a servizio degli edifici	125
Art. 105. Condizionatori ed impianti simili a servizio degli edifici	128
Art. 106. Serramenti esterni	128
Art. 107. Serramenti esterni di edifici del centro storico o di pregio	129
Art. 108. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e altri mezzi pubblicitari.....	130
Art. 109. Targhe indicanti arti, mestieri e professioni	130
Art. 110. Campanelli, citofoni e videocitofoni	131
Art. 111. Cartelloni pubblicitari	131
Art. 112. Beni culturali e edifici storici	131
Art. 113. Cimiteri monumentali e storici	132
CAPO VI – Elementi costruttivi.....	132
Art. 114. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	132
Art. 115. Serre solari bioclimatiche	133
Art. 116. Piscine	133
Art. 117. Gazebo e pergolato/pergotenda.....	135
Art. 118. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	137
Art. 119. Impianti solari termici.....	137
Art. 120. Impianti solari fotovoltaici	138
Art. 121. Cornicioni ed aggetti di gronda.....	139
Art. 122. Canali di gronda e pluviali	139
Art. 123. Comignoli e torrini esalatori	140
Art. 124. Canne fumarie.....	141
Art. 125. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")	142
Art. 126. Strade e passaggi privati e cortili.....	142
Art. 127. Cortili e spazi pavimentati in centro storico.....	142
Art. 128. Cavedi, pozzi luce e chiostrine	143

Art. 129. Lucernari ed abbaini.....	143
Art. 130. Scale	144
Art. 131. Ascensori	145
Art. 132. Materiali e tecniche costruttive tipiche locali: muratura a faccia vista.....	145
Art. 133. Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	146
Art. 134. Altre opere di corredo agli edifici	146
Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo	147
Art. 135. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	147
Art. 136. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	147
Art. 137. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	147
Titolo V – Norme Transitorie	148
Art. 138. Applicazione del RUEC	148
Art. 139. Abrogazioni	148
Art. 140. Disposizioni transitorie	148

PARTE 1 - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

Nel territorio del Comune di Santa Maria Capua Vetere si applica tutta la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato, statale e regionale, senza la necessità di un atto di recepimento nei Regolamenti Edilizi.

In particolare, tale disciplina generale concerne:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'Allegato B della Delibera della Giunta Regionale n.287 del 23/05/2017, pubblicata sul BURC n.46 del 09.06.2017;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso così come disciplinate dal D.P.R. 380/01;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi, così come disciplinate dal D.P.R. 380/01;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa di cui al Decreto Dirigenziale n. 119 del 16/10/2017 della DG Governo del

Territorio, lavori pubblici, e protezione civile della Regione Campania;

- e) i requisiti generali delle opere edilizie;
- f) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale;
- g) la disciplina settoriale avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- h) la disciplina settoriale avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia contenente specifiche prescrizioni.

Art. 2. Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e delle procedure del RUEC, il presente articolo riporta il quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenuti nell'Allegato A dell'Intesa del 20 ottobre 2016, stipulata ai sensi dell'art. 8, co. 6, della L. 131/2003, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, co. 1-sexies del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia).

2. Sono considerati 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 mutamento di destinazione d'uso.

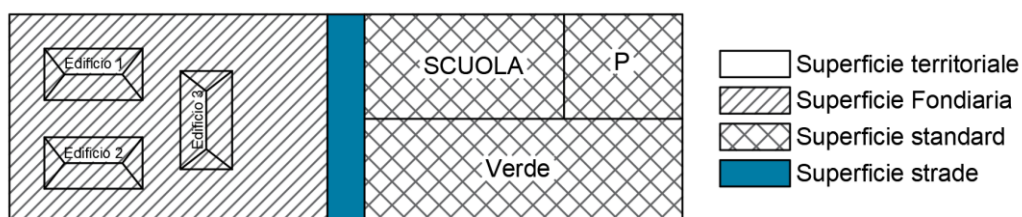
- **DT – Dotazioni Territoriali**

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

- **ST – Superficie territoriale (mq)**

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

Specificazione applicativa. 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 PUC.



$$ST = SF + Standard + Strade$$

- **SF – Superficie fondiaria (mq)**

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

$$SF = ST - Standard - Strade$$

- **IT – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)**

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

$$IT = V_{max}/ST$$

- **IF – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)**

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

$$IF = V_{max}/SF$$

- **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 1,50 m.

- **IC – Indice di Copertura (%)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

- **SP – Superficie permeabile (mq)**

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.

- **IPT/IPF – Indice di permeabilità (%)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

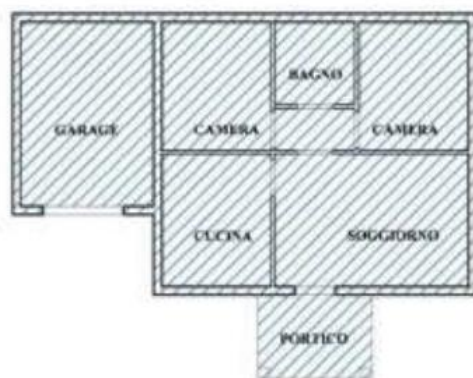
$$IPT = Sp/St \quad IPF = Sp/Sf$$

- **STot – Superficie Totale (mq)**

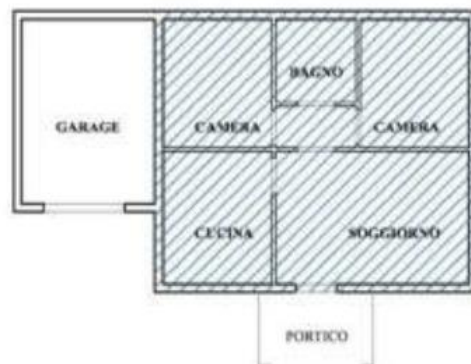
Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

- **SL – Superficie Lorda (mq)**

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



Superficie Totale



Superficie Lorda

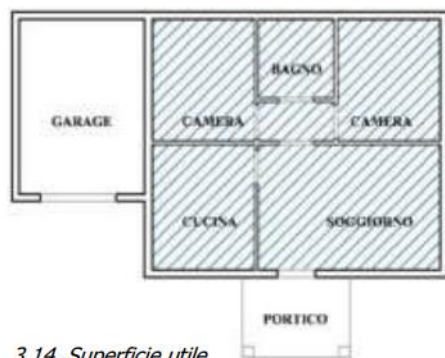
- **SU – Superficie Utile (mq)**

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

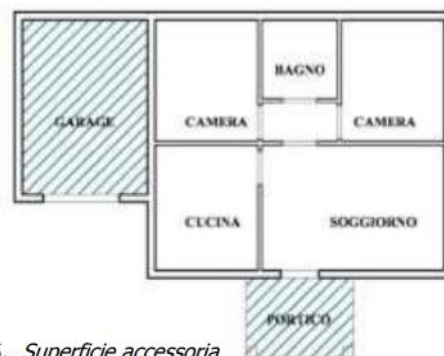
- **SA – Superficie Accessoria (mq)**

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 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- d) Le cantine poste al piano interrato, seminterrato e i relativi corridoi di servizio; quelle poste al primo piano fuori terra rappresentano superficie accessoria nei limiti di 6 mq;
- e) I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m, 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) Spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, nei limiti della Legge n. 122/1989, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- g) 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;
- h) I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;



3.14. Superficie utile



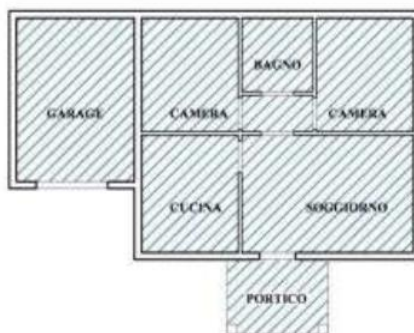
3.15. Superficie accessoria

- **Superficie complessiva (mq)**

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

- **Superficie calpestabile (mq)**

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



- **U.T. - Indice di utilizzazione territoriale = SU/ST (mq/mq)**

È la massima superficie utile (SU), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (ST).

- **U.F. - Indice di utilizzazione fondiaria = SU/SF (mq/mq)**

È la massima superficie utile (SU), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (SF).

- **V – Volume di un fabbricato (mc).**

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

Nel calcolo del volume sono compresi i corpi chiusi aggettanti delle facciate, le verande, le pareti e i corpi vetrati, anche se apribili.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- 1) le cantine e i relativi corridoi di servizio, posti al piano interrato e seminterrato di edifici residenziali;
- 2) le cantinole poste al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio, quando la loro superficie utile rientra nei limiti di 6 mq per ogni unità immobiliare;

- 3) i sottotetti accessibili e praticabili con altezza media, misurata all'intradosso del solaio, pari o inferiore a 2,00 m;
- 4) i sottotetti inaccessibili e impraticabili con altezza massima inferiore a 1,50 m;
- 5) gli abbaini, indipendentemente dal numero, qualora la larghezza complessiva degli stessi, sia pari o inferiore a 1/3 della lunghezza del fronte della falda sulla quale sono posizionati;
- 6) i locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, nei limiti della L. 122/89, con una tolleranza in aumento non superiore al 25%, comprese le corsie di accesso e di manovra; la predetta esclusione non si attua per le autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- 7) i locali caldaia/condizionatori nella misura massima di 1 mq per ogni unità immobiliare;
- 8) i portici/gallerie pedonali al piano terra degli edifici, destinati ad uso pubblico ed aventi accesso libero e diretto dalla strada o da spazio pubblico;
- 9) i porticati/loggiati/tettoie, aperti per almeno il 50% del loro perimetro, e aventi un volume pari o inferiore al 20% del volume computato ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria;
- 10) le parti comuni, quali i locali tecnici di servizio condominiale (vani ascensore, locali macchine, locali e cavedi per impianti tecnici), gli spazi comuni di collegamento orizzontale e verticale, come scale, atri, androni condominiali, ballatoi o corridoi;
- 11) i vespai e terrapieni costituenti calpestio di piani rialzati rispetto alla quota zero in edifici o parte di essi privi di scantinato per un'altezza massima di 1,20 m;
- 12) le tettoie aperte su quattro lati;
- 13) capanni per il ricovero degli attrezzi, aventi una superficie coperta non superiore a 6 mq ed un'altezza massima di 2,50 m;
- 14) gli ambienti destinati alla fruizione e valorizzazione di reperti archeologici sulla base di specifiche prescrizioni della sovrintendenza;
- 15) i silos, i serbatoi o i sistemi di stoccaggio automatizzati non accessibili alle persone, ricadenti in tutti gli ATO "D" ed "E", aventi un indice di copertura fondiario massimo pari al 1%. Negli ATO "D" l'altezza non potrà essere superiore a quella del fabbricato di cui sono pertinenza.

- **Volume tecnico**

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

- **Pif - Plafond (mc/mq)**

Espresso in metri cubi/metri quadrati, nell'ambito del meccanismo perequativo, rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato

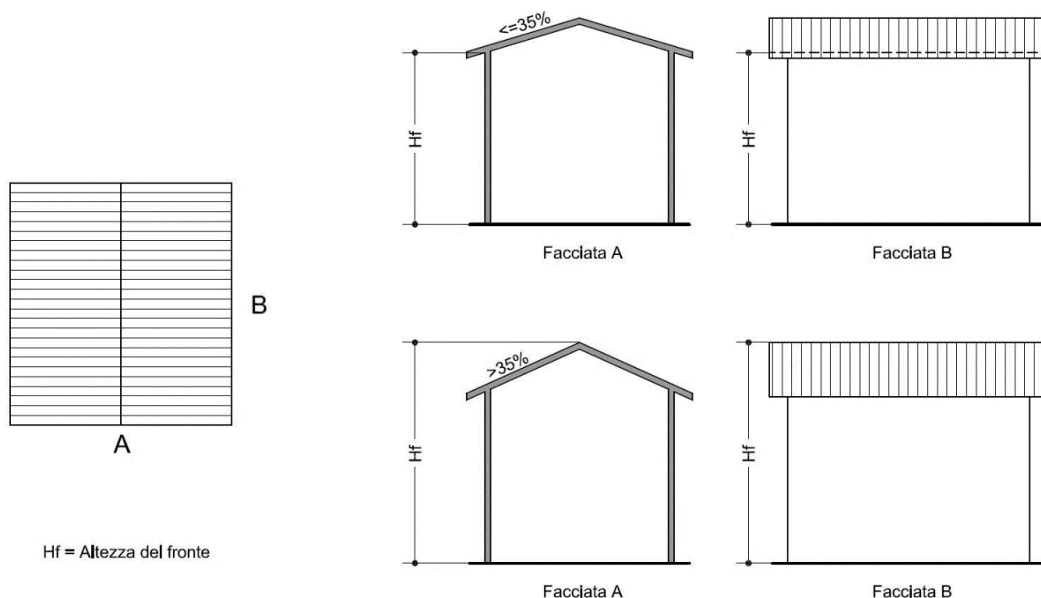
indipendentemente dagli effetti conformativi delle scelte di allocazione delle diverse funzioni territoriali.

- **HL – Altezza lorda (m)**

L'altezza lorda dei singoli vani all'interno degli edifici si misura come la 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 come distanza tra il pavimento fino all'estradosso del soffitto o della copertura.

- **HF – Altezza del fronte (m)**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio si misura tra la quota del marciapiede (o in difetto dal dorso della strada o del piano di sistemazione esterna dell'edificio) e il filo della copertura più alta; il filo della copertura è definito dall'intradosso della linea di gronda del tetto, o, in mancanza di quest'ultimo, dal parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza del parapetto pieno, dal piano del terrazzo stesso. Se, invece, il tetto ha pendenza superiore al 35% l'altezza si ottiene aggiungendo alla misura sopra detta i due terzi della proiezione verticale del tetto. Quando l'altezza del fronte di un fabbricato, per il solo effetto dell'irregolarità di dette linee, non è costante, se ne prenda la media ponderale. Vanno esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici emergenti, purché la loro area coperta non sia superiore alla decima parte dell'area coperta dell'edificio e siano architettonicamente risolti e con altezza netta massima pari a 2,40 m.



- **HE – Altezza dell'edificio (m)**

Altezza massima tra quella dei vari fronti (Hf).

- **HU – Altezza utile (m)**

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.

- **Distanze**

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

- **DC – Distanza dai confini (m)**

È la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a 1,50 m di sporgenza dal filo fabbricato. Nel caso in cui si superi detta misura, fa distanza la sola parte eccedente 1,50 m. Le murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o mura portanti, fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque rispetto al loro spessore originario, se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano ortogonalmente ai fronti dei fabbricati; nel caso di fronti di fabbricati non paralleli al confine la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco.

- **DF – Distanza fra i fronti (m)**

È la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni, scale, gronde, ecc.) non superiori a m 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Nel caso in cui si superi detta misura fa distanza la sola parte eccedente m 1,50. Le norme relative ai distacchi tra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio, salvo quando i fronti costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi 1/4 della larghezza del fronte della rientranza. Nei casi in cui i fronti dello stesso edificio formano fra loro un angolo interno inferiore a 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di essi, non rispettando la distanza minima stabilita dalle presenti norme, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio. I tamponamenti perimetrali degli edifici fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque rispetto al loro spessore originario, se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico, sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano ortogonalmente ai fronti dei fabbricati; nel caso di fronti non paralleli la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco.

- **DS – Distanza dalle strade (m)**

È la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni,

scale, gronde, ecc.) non superiori a m 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Nel caso in cui si superi detta misura, fa distanza la sola parte eccedente m 1,50. 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. Le murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o mura portanti, fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque rispetto al loro spessore originario, se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza. Le misure si esercitano in tutte le direzioni rispetto ad ogni punto dei fronti del fabbricato.

- **LM – Lotto minimo d'intervento (mq)**

Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto di nuova costruzione o, nel caso di intervento edilizio urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria. Il lotto minimo non trova applicazione nei casi di interventi di ampliamento di edifici esistenti.

- **Numero dei piani**

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

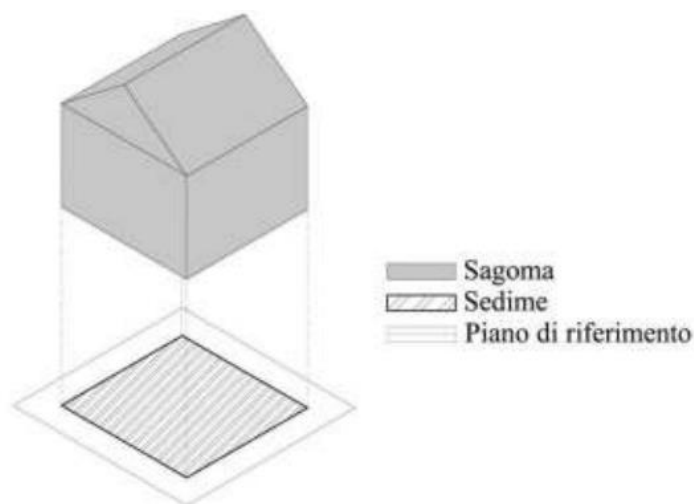
- **Indice di piantumazione**

Rappresenta il numero di alberi prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze arboree.

3. Inoltre, ai fini dell'applicazione delle norme del RUEC, si assumono le seguenti definizioni:

- **Sedime**

È l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.



- **Sagoma**

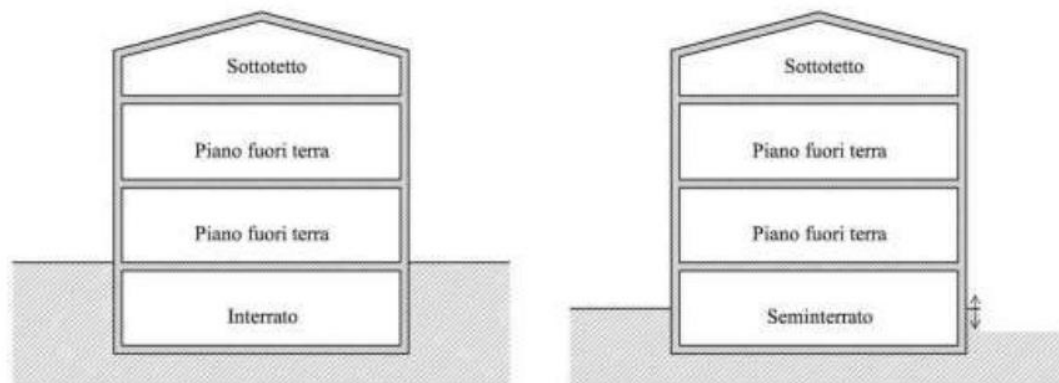
Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

- **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. La parte fuori terra, comprensiva del solaio superiore, non dovrà comunque superare la quota di 1,20 m 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.

- **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**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi

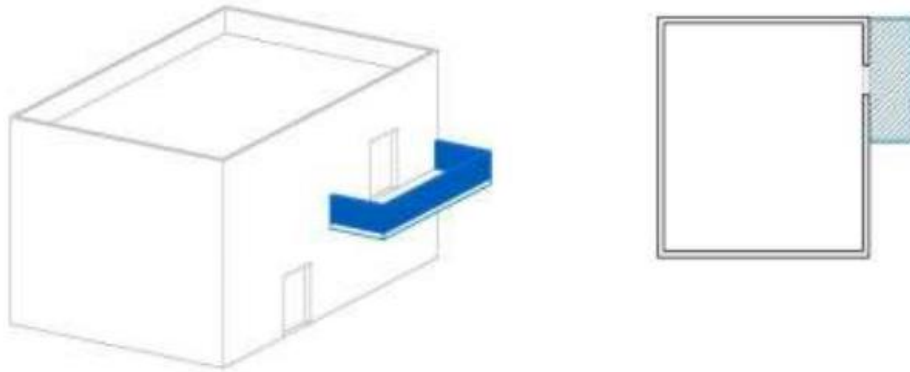
autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

- **Pertinenza**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

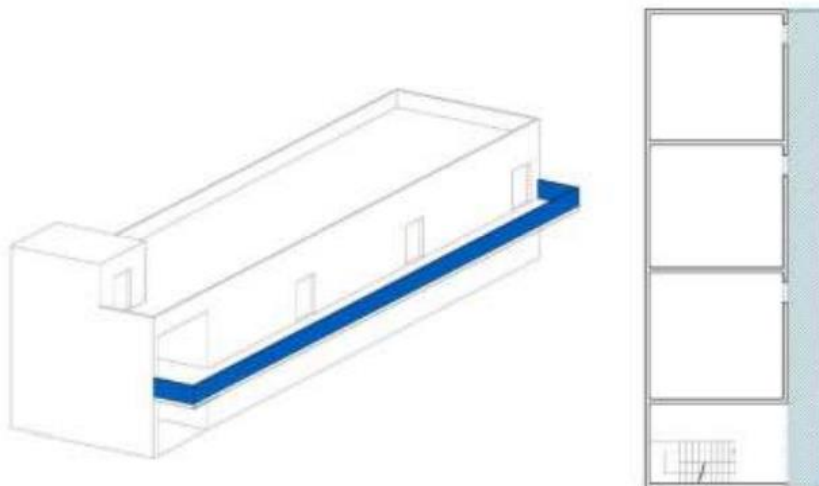
- **Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.



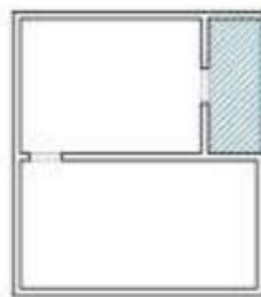
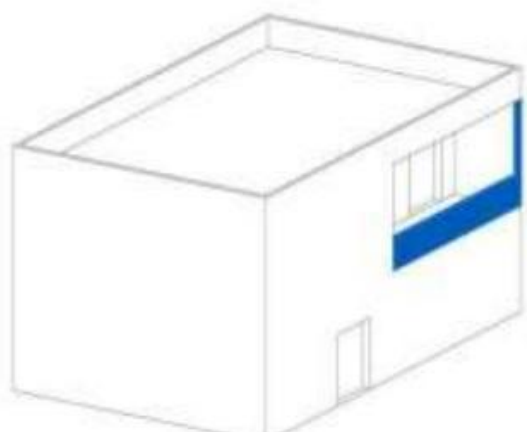
- **Ballatoio**

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



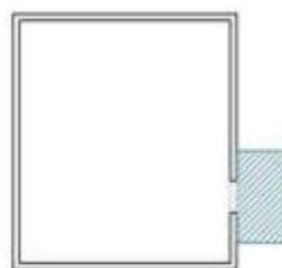
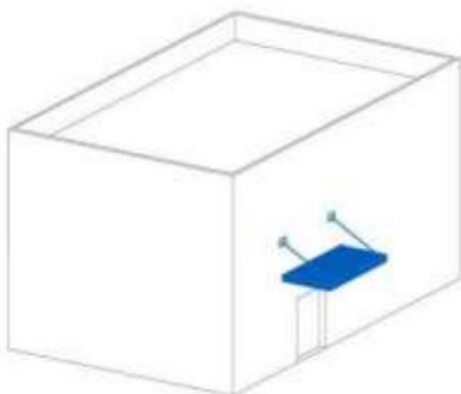
- **Loggia/Loggiato**

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



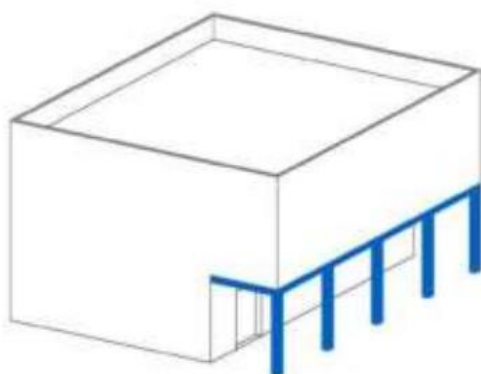
- **Pensilina**

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



- **Portico**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, 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 colonne (pilastri e simili).



- **Porticato**

Si definisce porticato lo spazio coperto, aperto per almeno il 50% del suo perimetro complessivo, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso, che abbia relazione diretta con lo spazio interno ubicato allo

stesso livello.

- **Terrazza**

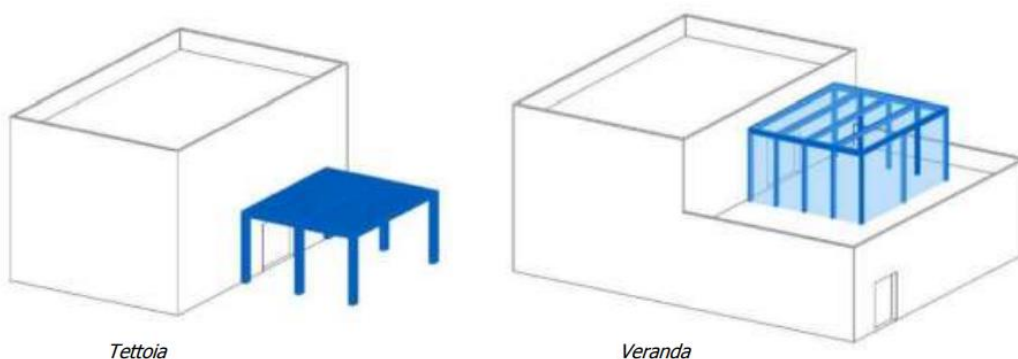
Elemento edilizio scoperto e praticabile realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

- **Tettoia**

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

- **Veranda**

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



Art. 3. Altre definizioni non ricomprese nel quadro delle definizioni uniformi

Si riportano di seguito ulteriori definizioni, ai fini del presente Regolamento e per l'applicazione delle previsioni del PUC, non comprese nel quadro delle definizioni uniformi:

- **Allineamento**

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

- **Alloggio**

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. 05/07/1975 e della normativa regionale vigente.

- **Androne**

È una galleria, posta al pianoterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

- **Area cortiliva**

Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettuale individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse e a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.

- **Area di pertinenza**

Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza legittimata o legittimabile dell'unità stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti.

- **Arredo urbano**

Si intendono quei manufatti orizzontali o verticali, che intervenendo a modificare lo spazio aperto ma anche le interfacce tra spazio aperto e spazio edificato, al fine di attrezzarli e infrastrutturali, concorrono e incidono sulla qualità fruitiva e percettiva degli spazi pubblici o d'uso pubblico e in particolare dello spazio stradale.

- **Canne fumarie**

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.

- **Chioschi**

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

- **Ciglio stradale**

Rappresenta la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e altre strutture laterali alle predette sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

- **Costruzione**

Qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale.

Qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

- **Dehors**

L'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale e armonico che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso a un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

- **Destinazione d'uso**

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

- **Gazebo**

Manufatto da giardino o terrazzo, aperto su tutti i lati, talvolta chiuso da tende facilmente rimovibili, e composto da struttura leggera (ferro, alluminio o legno).

- **Impianti tecnologici:**

Sono impianti tecnologici:

- nelle costruzioni a destinazioni d'uso residenziale, gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di sollevamento, etc., al servizio dei residenti;
- nelle costruzioni a destinazioni d'uso produttivo o commerciale gli impianti, di cui sopra, al servizio degli addetti e degli eventuali clienti.

- **Lastrico solare**

È lo spazio scoperto e praticabile della copertura piana di un edificio o di una sua porzione.

- **Linea di gronda**

È la linea determinata dall'inserzione 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.

- **Linea di campagna**

Il piano di campagna (o linea 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**

È data dalla quota del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

- **Luci e vedute**

Le luci sono finestre (o altre aperture) sul fondo vicino che permettono il passaggio di luce ed aria ma non permettono di affacciarsi; le vedute (o prospetti) sono invece aperture che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

- **Parete finestrata**

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture aventi requisiti di vedute ai sensi della precedente definizione.

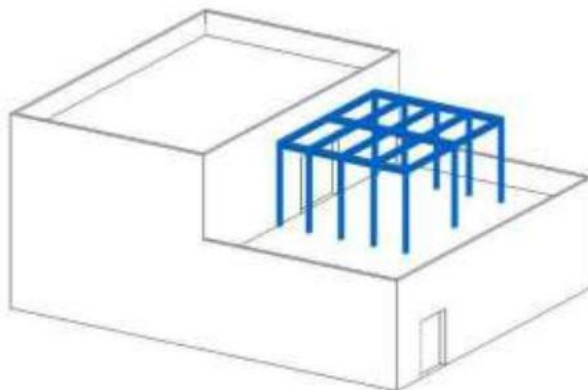
- **Manufatti temporanei**

Si intendono temporanei i manufatti facilmente amovibili, oggetto di interventi reversibili, diretti a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, con carattere di provvisorietà (art.6, lett. e-bis D.P.R. n.380/2001).

- **Pergolato**

Struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini e terrazze. Il pergolato ha una funzione ornamentale, è realizzato con struttura leggera (legno, ferro o altro materiale di minimo peso) di limitate dimensioni, facilmente amovibile e non stabilmente infissa al suolo.

Il pergolato è una struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza da consentire il passaggio di persone.



- **Pergotenda**

Struttura molto simile al pergolato con copertura costituita da tessuti o altro materiale impermeabile, facilmente ripiegabile, che ripara dal sole e dalla pioggia.

- **Ampliamento**

Si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di un volume.

- **Ricostruzione**

Qualsiasi intervento, anche parziale, che tenda alla riedificazione di una costruzione o di parte di esse, crollata o demolita.

- **Sopraelevazione**

Si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

- **Soppalco**

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

- **Sporto**

Si intende la struttura che sporge in fuori, che aggetta da una superficie muraria verticale.

- **Superficie a Parcheggio:**

Si intende lo spazio necessario tanto per la sosta quanto alla manovra e accesso dei veicoli.

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

1. Il presente articolo riporta la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, in merito alle definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi

e ai requisiti generali delle opere edilizie, contenuta nell'Allegato B dell'Intesa del 20 ottobre 2016, stipulata ai sensi dell'art. 8, co. 6, della L. 131/2003, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, co. 1-sexies del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia).

2. Ai fini dell'applicazione del RUEC, si richiamano i seguenti riferimenti normativi:

A. Disciplina degli interventi edilizi, delle destinazioni d'uso, dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità

- 1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- 2) DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 2016, n. 222;
- 3) Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124;
- 4) LEGGE 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

A.1. Edilizia residenziale

- 1) LEGGE 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica - Norme sull'espropriazione per pubblica utilità - Modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; Autorizzazione di spesa per gli interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata);
- 2) Legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);
- 3) D.M. 5 agosto 1994 (Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata);
- 4) DECRETO LEGGE 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia). convertito con modificazioni dalla LEGGE 04 dicembre 1993, n. 493 (in G.U. 04/12/1993, n. 285);

A.2. Edilizia non residenziale

- 1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133);
- 2) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle

piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35);

A.3. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità);
- 2) DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili);
- 3) DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE);

A.4. Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – “Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica);
- 2) DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99);

B. Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia

B.1. I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

- 1) LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies;
- 2) DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967);
- 3) CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907;
- 4) LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di

alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9;

- 5) D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1;
- 6) DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE);

B.2. Rispetti (*stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo*)

B.2.1. Fasce di rispetto stradali

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18;
- 2) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28;
- 3) DECRETO INTERMINISTERIALE 1° aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967);
- 4) DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare;

B.2.2. Rispetti ferroviari (*tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia*)

- 1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60;

B.2.3. Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi

- 1) REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715;

B.2.4. Rispetto cimiteriale

- 1) REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1° agosto 2002, n. 166;
- 2) DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 28

B.2.5. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)

- 1) REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f);

B.2.6. Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163;

B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori

- 1) DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4;

B.2.8. Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

- 1) LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici);
- 2) DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti);
- 3) DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente);
- 4) DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz);
- 5) DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della

metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti);

- 6) DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici);

B.2.9. Fascia di rispetto dei metanodotti

- 1) DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti: le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008);
- 2) DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8);
- 3) DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8);

B.2.10. Fascia di rispetto del demanio marittimo

- 1) REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55;
- 2) DECRETO LEGISLATIVO 8 novembre 1990, n. 374 Riordinamento degli istituti doganali e revisione delle procedure di accertamento e controllo in attuazione delle direttive n. 79/695/CEE del 24 luglio 1979 e n. 82/57/CEE del 17 dicembre 1981, in tema di procedure di immissione in libera pratica delle merci, e delle direttive n. 81/177/CEE del 24 febbraio 1981 e n. 82/347/CEE del 23 aprile 1982, in tema di procedure di esportazione delle merci comunitarie;

B.3. Servitù militari

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (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);
- 2) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa);
- 3) DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni);

B.4. Accessi stradali

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada);
- 2) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46;
- 3) DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade);

B.5. Siti contaminati

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati";
- 2) DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni);

C. Vincoli e tutele

C.1. I Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I;

C.2. Beni paesaggistici

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III;
- 2) DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146,

comma 3, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio);

- 3) DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008);
- 4) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA n. 31 del 2017 Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata;

C.3. Vincolo idrogeologico

- 1) REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani);
- 2) REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani);
- 3) DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5;

C.4. Vincolo idraulico

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115;
- 2) REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche);
- 3) REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze);
- 4) DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali);

C.5. Aree naturali protette

- 1) LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);

C.6. Siti della Rete Natura 2000

- 1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche);

- 2) DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000);

C.7. Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda;
- 2) DECRETO 24 dicembre 2015 MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE (Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione e criteri ambientali minimi per le forniture di ausili per l'incontinenza);
- 3) DECRETO 11 gennaio 2017 MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE (Adozione dei criteri ambientali minimi per gli arredi per interni, per l'edilizia e per i prodotti tessili);
- 4) Decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 104 Attuazione della direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014, che modifica la direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della legge 9 luglio 2015, n. 114;

D. Normativa tecnica

D.1. Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)

- 1) DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)
- 2) REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
- 3) DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63. 65, Allegato IV e Allegato XIII

D.2. Sicurezza statica e normativa antisismica

- 1) ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone)

Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")

- 2) DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)
- 3) CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
- 4) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
- 5) DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985)

D.3. Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

- 1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)

D.4. Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico

- 1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III
- 2) LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
- 3) LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo
- 4) LEGGE 9 gennaio 1989 n. 13
- 5) (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati)
- 6) DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)

- 7) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
- 8) CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1° marzo 2002, n. 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)

D.5. Sicurezza degli impianti

- 1) DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
- 2) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 e s.m.i. (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
- 3) DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)

D.6. Prevenzione degli incendi e degli infortuni

- 1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1° agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)
- 2) DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
- 3) DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
- 4) DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
- 5) DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

- 6) DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici)
- 7) DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 e s.m.i. (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
- 8) DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
- 9) DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
- 10) DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)

D.7. Demolizione o rimozione dell'amianto

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
- 2) DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)

D.8. Contenimento del consumo energetico degli edifici

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
- 2) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
- 3) DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
- 4) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei

consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)

- 5) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)
- 6) DECRETO LEGISLATIVO 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE) e s.m.i.
- 7) DECRETO 24 dicembre 2015 MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE (Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione e criteri ambientali minimi per le forniture di ausili per l'incontinenza)
- 8) DECRETO 11 gennaio 2017 MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE (Adozione dei criteri ambientali minimi per gli arredi per interni, per l'edilizia e per i prodotti tessili)

D.9. Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici

- 1) DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1° marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
- 2) LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
- 3) REGOLAMENTI di esecuzione della Legge Quadro n. 447/1995 per specifiche sorgenti.
- 4) DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
- 5) DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
- 6) LEGGE 106 del 12 luglio 2011 - Conversione in legge del DL 70 del 13 maggio 2011 - Semestre Europeo, prime disposizioni urgenti per l'economia, art. 5 commi 1 e 5
- 7) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del

decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4

D.10. Produzione di materiali da scavo

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7
- 2) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 giugno 2017, n. 120 Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.

D.11. Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)

D.12. Prevenzione inquinamento luminoso

- 1) NORMA TECNICA UNI10819/1999 "Luce e illuminazione –Impianti di illuminazione esterna – Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso"

E. Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti

E.1. Strutture commerciali

- 1) Legge Regionale della Campania 21 aprile 2020, n. 7 "Testo Unico sul commercio ai sensi dell'articolo 3, comma 1 della legge regionale 14 ottobre 2015, n. 11"

E.2. Strutture ricettive

- 1) Legge Regionale della Campania 21 aprile 2020, n. 7 "Testo Unico sul commercio ai sensi dell'articolo 3, comma 1 della legge regionale 14 ottobre 2015, n. 11"

E.3. Strutture per l'agriturismo

- 1) LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5

E.4. Impianti di distribuzione del carburante

E.5. Sale cinematografiche

E.6. Scuole e servizi educativi

- 1) DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
- 2) CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)

E.7. Associazioni di promozione sociale

E.8. Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
- 2) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
- 3) 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
- 4) ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")

E.9. Impianti sportivi

- 1) DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
- 2) DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
- 3) DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)

E.10. Strutture Termali

E.11. Strutture Sanitarie

- 1) DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
- 2) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed

organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)

PARTE 2 – Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali

CAPO I – SUE, SUAP e organi consultivi

Art. 5. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. La gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dalla legge e dal presente Regolamento che è garantita dallo Sportello Unico per l'Edilizia, le cui funzioni sono disciplinate dall'art. 5 del D.P.R. 380/2001.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con le attività delle altre Direzioni, Settori e Unità Organizzative competenti in attività inerenti ai titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia cura, inoltre, i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.

Art. 6. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

1. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e/o alla luce delle previsioni di cui all'art.24 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, alla costituzione dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) per le finalità di cui all'art. 38, co. 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112.
2. Il SUAP rappresenta l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 ("servizi nel mercato interno").

3. Si occupa del rilascio dei titoli autorizzativi per l'esercizio delle attività produttive, accoglie le istanze di richiesta di avvio delle attività imprenditoriali/produttive, le trasmette agli uffici competenti fornendo risposta all'utenza, coordina i procedimenti e ne comunica l'esito.
4. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa. Fino alla costituzione del SUAP, o in assenza anche temporanea di esso, le funzioni di cui ai commi precedenti sono svolte dall'Ufficio Tecnico competente.

Art. 7. Coordinamento tra il SUE e il SUAP

1. Le pratiche edilizie relative alle attività produttive di cui al DPR 447/1998 e successive modifiche ed integrazioni, sono istruite con la procedura prevista dal DPR 160/2010 e da leggi e regolamenti regionali ed eventuali norme comunali.
2. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive agisce in maniera strettamente integrata con lo Sportello Unico per l'Edilizia.

Art. 8. Commissione Locale per il Paesaggio.

1. Per lo svolgimento dei compiti inerenti la gestione del vincolo paesaggistico di cui D.L.vo n.42/2004 è istituita la Commissione Locale per il paesaggio, formata da membri esperti in materia di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricole-forestali naturalistiche, arti figurative, legislazione beni culturali, nominati dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 1 L.R. n. 65/1981 come integrato dalla L.R. n.10/1982 e s.m.i. (esercizio delle deleghe e sub-deleghe in materia di beni ambientali).
2. L'istituzione e il funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio è disciplinato da apposito regolamento approvato con *Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27.03.2019*.

Art. 9. Commissione Sismica

1. In attuazione dell'art. 4 della L.R. n. 9/83 e s.m.i., la Commissione Sismica disciplina il rilascio di provvedimenti sismici e degli adempimenti connessi, relativamente alle:
 - a. opere di edilizia privata la cui altezza non superi i metri 10,50 dal piano di fondazione (paragrafo 3 - punto 6 dell'allegato "Linee guida per l'attuazione dell'articolo 4 bis della legge regionale n. 9 del 1983" alla deliberazione di Giunta Regionale n. 161 del 04/04/2012);
 - b. opere pubbliche o di interesse pubblico fino a metri 10,50 dal piano di campagna (delibera della Giunta Regionale n. 378 del 20.07.2016).

Rimane di competenza del Genio Civile il rilascio dell'autorizzazione sismica per opere pubbliche, di interesse pubblico e di edilizia privata la cui altezza supera i 10,50 m dal piano di fondazione.

2. La Commissione nell'attività istruttoria amministrativa verifica:
 - la sussistenza delle condizioni per le quali è previsto "il deposito sismico", ovvero "l'autorizzazione sismica";
 - la correttezza di impostazione dell'istanza;
 - la corrispondenza tra gli elaborati progettuali presentati e quelli prescritti;
 - la completezza, la correttezza della documentazione e la sua corrispondenza a quanto riportato nell'istanza e negli elaborati progettuali;
 - la competenza dei tecnici incaricati, desunta dalla loro abilitazione professionale;
 - la correttezza dell'impostazione progettuale, in relazione alle norme tecniche vigenti;
 - l'osservanza delle leggi, dei regolamenti e delle norme tecniche, nell'impostazione delle ipotesi progettuali e nella verifica degli elementi strutturali;
 - che gli elaborati progettuali siano di livello esecutivo e che, in particolare, i grafici strutturali siano perfettamente intelligibili dalle maestranze impegnate nell'esecuzione dei lavori.
3. L'istituzione e il funzionamento della Commissione Sismica è disciplinato da apposito regolamento approvato con *Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28.03.2017*.

Art. 10. Gestione telematica delle pratiche edilizie

1. I procedimenti edilizi sono di tipo digitale al fine di rispondere all'obiettivo di dare ulteriore impulso al processo di dematerializzazione dei procedimenti dell'edilizia privata, digitalizzando la presentazione delle istanze attraverso applicativi interni all'Ente. La digitalizzazione delle pratiche consentirà un miglioramento dell'efficienza interna ed avrà ricadute positive in termini di riduzione degli spostamenti da parte dei fruitori esterni.
2. Nelle more dell'attivazione dell'applicativo (piattaforma informatica) per l'invio e la gestione delle pratiche edilizie la documentazione, dopo essere stata sottoscritta dalle parti, dovrà essere convertita in formato digitale, sottoscritta con firma digitale dal tecnico incaricato ed infine inviata all'indirizzo Pec del protocollo dell'Ente.

CAPO II – Tipologie d'intervento, titoli abilitativi, procedure e adempimenti edilizi

Art. 11. Definizione delle tipologie d'intervento

1. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia e a quelli di trasformazione del patrimonio edilizio esistente sono definite dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
2. Ulteriori e più specifiche tipologie d'intervento sono:
 - a. gli interventi di **demolizione** sono quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione. La

demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e (se riguarda un intero edificio) la sistemazione del terreno di sedime;

- b. gli interventi di **ricostruzione** tendono alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa crollata e/o demolita;
- c. gli interventi di **sopraelevazione** sono quelli che determinano l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
- d. gli interventi di **adeguamento igienico-funzionale** sono volti, attraverso modifiche della distribuzione e/o aggiunte volumetriche, a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio o di un'unità abitativa, adeguandolo anche a nuove funzioni.

Art. 12. I titoli abilitativi

- 1. Chiunque abbia titolo ed intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, deve essere munito di un titolo abilitativo edilizio, tranne nei casi e nelle procedure esplicitamente escluse;
- 2. I titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi di cui al comma 1 sono quelli definiti dal TITOLO II del D.P.R. n. 380/2001;
- 3. Non possono essere consentiti gli interventi di cui al comma 1, diversi dalla manutenzione ordinaria, nel caso in cui le opere previste determinino modifiche di parti di edificio, abusivamente realizzate per le quali è in corso la definizione della richiesta di sanatoria;
- 4. I termini di efficacia temporale e decadenza dei titoli abilitativi e l'eventuale proroga sono disciplinati dall'art. 15 e 23 del D.P.R. n. 380/2001;
- 5. Sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo tutti gli interventi previsti nel richiamato D.P.R. 380/2001 e che non contemplano la necessità di autorizzazioni edilizie.
- 6. Prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitante all'edificazione per gli interventi di nuova edificazione (nei lotti vuoti) e per interventi sull'edificato esistente, nell'area Z_{ACD}, di cui alle tavole tematiche allegate alla relazione geologica, devono essere espletati i necessari approfondimenti geologici e geotecnici, propri del Livello 3 di MS al fine di individuare le ZS e le ZR. Inoltre, per tali interventi devono essere previsti le seguenti prescrizioni in merito al contenuto dei progetti da approvare:
 - a. Tipologia di cavità (e.g. singola cavità, cavità a camere e pilastri, sistemi di cavità);
 - b. Forma della cavità;
 - c. Dimensione della cavità;
 - d. Spessore della copertura al di sopra della cavità (ovvero profondità della cavità);

- e. Carichi agenti al piano campagna (es. riporti, edifici, strade, ...);
 - f. Resistenza e comportamento meccanico del materiale in cui è ricavata la cavità;
 - g. Studio di Risposta Sismica Locale di Livello 3 (Linee Guide ICMS).
7. Nella *Zona di attenzione per liquefazione* (ZA_{LQ}) di cui alla carta delle MOPS allegata alla relazione geologica, prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitante all'edificazione è necessario che sia eseguito il calcolo del potenziale di liquefazione e/o eccessivo addensamento della risposta Sismica Locale (MS Liv 3).

Art. 13. Documentazione amministrativa a corredo dei titoli abilitativi

1. La documentazione amministrativa chiesta per conseguire i titoli abilitativi di cui ai precedenti articoli, è la seguente:
- a. l'istanza secondo i modelli predisposti dalla Regione Campania ai sensi della Delibera di G.R. n. 19 del 22.06.2017;
 - b. procura per la sottoscrizione e presentazione telematica della pratica;
 - c. indicazione del domicilio digitale del soggetto titolare della pratica o in alternativa elezione del domicilio digitale del committente presso il tecnico incaricato, ai sensi dell'art. 47 del Codice Civile;
 - d. copia del documento d'identità del titolare;
 - e. copia del documento d'identità del tecnico progettista;
 - f. dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori;
 - g. verbale di assemblea condominiale con approvazione delle opere da eseguire (in caso di lavori su parti condominiali);
 - h. titolo di proprietà o contratto di locazione;
 - i. atto di assenso del proprietario se il titolare è un soggetto locatario;
 - j. ubicazione dell'immobile, con particolare riferimento alla toponomastica ed all'identificazione catastale;
 - k. elenco dei titoli abilitativi pregressi atti a dimostrare la legittimità urbanistica dell'immobile;
 - l. ricevuta del versamento dei Diritti di Segreteria e dei Diritti di Istruttoria, secondo le tariffe comunali vigenti;
 - m. lettera di affidamento incarico (art. 2 L.R. 59/2018);
 - n. dichiarazione del tecnico incaricato attestante il pagamento delle spettanze (art. 3 L.R. 59/2018);
 - o. nomina ed accettazione di incarico del direttore dei lavori da parte di un tecnico abilitato;
 - p. nomina ed accettazione di incarico di impresa esecutrice dei lavori;
 - q. i dati identificativi dell'impresa a cui intende affidare l'esecuzione dei lavori, formati da: certificato iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato, in

corso di validità, con oggetto sociale inerente alla tipologia dei lavori ad eseguirsi e da dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 81/2008;

- r. contratto con l'impresa incarica di effettuare la raccolta il trasporto, le operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere (art. 5 L.R. 20/2013);

Art. 14. Documentazione tecnica a corredo dei titoli abilitativi

1. A corredo delle istanze di titoli abilitativi, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati tecnici:

- a. relazione tecnica contenente: dettagliata descrizione dello stato di fatto e dell'intervento di progetto; legittimità urbanistica, titolarità del richiedente, estremi di identificazione catastale, caratteristiche architettoniche e costruttive, sistemi costruttivi e impianti; la relazione deve essere corredata anche da una tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal PUC, dal RUEC e da altre norme, se riguardanti lo stesso;
- b. relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare così come da studio geologico allegato al PUC;
- c. elaborati grafici contenenti:
 - corografia in scala non inferiore a 1:2.000 con stralcio dello strumento urbanistico generale;
 - planimetria quotata delle località in scala non inferiore a 1:1.000 riportante la precisa ubicazione dell'opera;
 - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
 - planimetria eseguita su uno stralcio della mappa catastale aggiornato illustrante lo stato di fatto esistente e quello di progetto, nel rapporto non inferiore ad 1:2.000;
 - planimetria in rapporto non inferiore a 1:200 estesa per un raggio di almeno 20 m dai confini del lotto, recante la precisa ubicazione e dimensione dell'opera progettata. In essa devono essere indicate: la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a essi; l'andamento altimetrico dell'area risultante da un rilievo piano altimetrico aggiornato prima e dopo l'intervento; l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti con distanze dagli incroci stradali; le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale; l'utilizzazione, la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
 - disegni quotati, normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani, del

- sottotetto, e della copertura dell'opera, con l'indicazione di: - destinazione d'uso dei locali (stanze, vani accessori, pertinenze, volumi tecnici, altro); - quote planimetriche e altimetriche; - dimensione delle aperture; rapporto di area-illuminazione; - lucernari; - il senso delle falde e delle pendenze; - ubicazione delle canne fumarie, delle pluviali, degli scarichi, ecc.;
- disegni quotati, normalmente in rapporto a 1:100 di almeno due sezioni per ciascun corpo di fabbrica (di cui comunque una sul corpo scale). Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al terreno sistemato, devono indicare l'altezza complessiva dell'edificio rispetto alle diverse parti esterne del terreno sistemato; l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
 - disegni, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera, completi di riferimenti al terreno sistemato. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture, zoccolature, spazi per insegne, parapetti, coperture, pluviali e gronde in vista, volumi tecnici;
- d. documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto, con allegata rappresentazione grafica, da cui risultino le opere e gli accorgimenti posti in atto per rendere gli scarichi conformi alle norme vigenti;
 - e. particolari costruttivi in scala non inferiore a 1/20 con l'indicazione di tutti i materiali;
 - f. verifica del rispetto della normativa del superamento delle barriere architettoniche e dei requisiti di accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone diversamente abili;
 - g. documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - h. tutti gli elementi grafici ed analitici per determinare gli oneri concessori;
 - i. per gli interventi di trasformazione e modifica di immobili esistenti, vanno indicante senza campitura le murature che si intendono conservare, con diverse campiture quelle che si intendono demolire (nelle planimetrie di rilievo) ed aggiungere (in quelle di progetto);
 - j. ove trattasi di domanda di provvedimento per demolizione, l'indicazione dei dati piano volumetrici degli edifici o delle parti da demolire e delle soluzioni progettuali per gli interventi di sistemazione sull'area risultante;
 - k. ove previsto elaborato tecnico della copertura (ETC) contenente i documenti di cui al Regolamento Regionale n. 9/2019;
2. In caso di divergenze fra le quote in cifre e dimensioni grafiche, faranno fede le quote

numeriche.

3. In caso di domanda di P. di C. per interventi riguardanti opere improntate alla massima semplicità, o opere minori, l'UTC, su richiesta dell'istante potrà accordare una semplificazione nella documentazione a presentarsi.
4. Ulteriori documenti, se richiesti dalla particolare natura dell'intervento ove necessari, e richiesti dalla normativa specifica di settore in materia di norme antisismiche, di sicurezza, di antincendio, del codice della strada, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, ambientale, di tutela dei beni culturali e del paesaggio, ecc.
5. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.
6. Per le eventuali variazioni di nominativi e adempimenti in fase di inizio e fine lavori va compilata apposita comunicazione: tale comunicazione e i relativi allegati, sia grafici che documentali, devono essere prodotti anche in formato pdf.
7. Nella domanda per nuove costruzioni dovrà essere obbligatoriamente fatta esplicita richiesta dei punti fissi di linea e di livello relativi agli spazi pubblici confinanti con il suolo da edificare.
8. Nei casi previsti, al P. di C. è allegato, come parte integrante, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e trasciversi come per legge.
9. Per gli interventi che prevedano opere di costruzione, rifacimento, ristrutturazione e manutenzione, il richiedente deve, in aggiunta a quanto prima, produrre la stima certificata dal progettista delle quantità e della tipologia dei rifiuti che sono prodotti.
10. La richiesta di variante al titolo abilitativo segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti; il progetto di variante deve indicare compiutamente le modifiche apportate rispetto all'originaria stesura nonché l'ultimo stato legittimo.
11. In ogni caso l'esecuzione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio dello specifico titolo abilitativo.
12. Al termine dei lavori, il direttore dei lavori deve dichiarare all'UTC l'effettiva produzione di rifiuti e la loro destinazione, comprovata tramite esibizione e deposito dei documenti di trasporto e avvenuto conferimento in impianti autorizzati di trattamento o smaltimento.
13. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'UTC, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la SCIA/CILA.
14. il rilascio del P. di C. è subordinato al deposito di n. 2 copie cartacea della documentazione tecnica;

Art. 15. Procedimento di riesame

1. La visione dei Permessi di costruire rilasciati, delle SCIA e CILA presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, è disciplinata dalle specifiche norme sull'accesso ai documenti amministrativi.
2. È possibile chiedere al Responsabile della struttura organizzativa a cui fa capo il procedimento, entro dodici mesi dal rilascio del Permesso ovvero della presentazione della SCIA o della CILA, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del titolo. Le richieste devono essere circostanziate. Non saranno prese in considerazione richieste generiche o anonime.
3. Oltre i termini suddetti l'Amministrazione non disporrà nessun riesame se non in presenza di una relazione tecnica redatta da professionista abilitato che individui gli elementi di contrasto edilizio-urbanistico.
4. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame ed agli altri soggetti interessati, nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241/90 e s. m. e i. Entro 30 giorni, il responsabile del procedimento sottopone al Responsabile del Servizio una apposita relazione esplicitando:
 - a. l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
 - b. la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
 - c. l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del titolo abilitativo, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.
5. Il Responsabile del Servizio, nei successivi 15 giorni, in base alle risultanze del riesame di cui sopra, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni. Trascorso il termine assegnato per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Responsabile del Servizio assume, entro quindici giorni, le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

Art. 16. Autotutela

1. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato ovvero da altro

organo previsto dalla legge. La revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti.

2. È annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza. Non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato. Il provvedimento amministrativo non è comunque annullabile per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora l'amministrazione dimostri in giudizio che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.
3. Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi del primo periodo del comma precedente, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a dodici mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato per silenzio assenso, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge.
4. I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di cui al comma precedente, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445».
5. Il Permesso di Costruire è irrevocabile, ai sensi dell'art.11, co.2, del DPR 380/01 e s.mn.i., ma può essere oggetto di annullamento, qualora adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza.
6. La SCIA o la CILA presentate in violazione di legge possono essere oggetto di provvedimenti sospensori ed inibitori assunti in sede di autotutela.
7. Restano ferme le prerogative di annullamento della Regione ai sensi dell'art.39 del DPR 380/01 e s.m.i., da assumere entro 10 anni dalla formazione di atti d'assenso, anche implicito, di interventi edilizi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente.

Art. 17. Voltura dei titoli abilitativi

1. I Titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o agli aventi causa del titolare.
2. A tale scopo questi dovranno comunicare per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia

del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso.

3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede ad aggiornare l'intestazione, previa verifica della documentazione prodotta, ed a dare comunicazione scritta sia al nuovo che al precedente titolare.
4. La voltura non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della Segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 18. Pareri preventivi

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

diverse amministrazioni, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici.

8. Per progetti di particolare complessità e di insediamenti produttivi di beni e servizi l'amministrazione procedente, su motivata richiesta dell'interessato, corredata da uno studio di fattibilità, può indire una conferenza preliminare finalizzata a indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati.
9. **Per il rilascio di pareri preventivi è dovuto il versamento dei Diritti di Segreteria ed Istruttoria nella misura del 50% di quanto dovuto per i relativi interventi in via ordinaria.** ¹

Art. 19. Segnalazione certificata di Agibilità

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

¹ Il seguente comma è stato inserito con deliberazione di Consiglio Comunale n.99 del 13.12.2024

normativa.

6. I servizi tecnici e sanitari, in qualsiasi momento, hanno facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere ai titoli autorizzativi espressi o taciti e ai relativi allegati e il rispetto della normativa vigente.
7. L'utilizzo delle costruzioni di cui al comma 2 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5, per cui si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.
8. Nel caso di ritardata presentazione della SCA di cui all'art. 24 comma 3 sono dovute le seguenti sanzioni per singola unità immobiliare:
 - a. € 77,00 nel caso in cui la SCA sia presentata entro 3 mesi dallo scadere del termine di cui all'art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/2001;
 - b. € 174,00 nel caso in cui la SCA sia presentata entro 6 mesi dallo scadere del termine di cui all'art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/2001;
 - c. € 271,00 nel caso in cui la SCA sia presentata entro 9 mesi dallo scadere del termine di cui all'art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/2001;
 - d. € 368,00 nel caso in cui la SCA sia presentata entro 12 mesi dallo scadere del termine di cui all'art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/2001;
 - e. € 464,00 nel caso in cui la SCA sia presentata oltre 12 mesi dallo scadere del termine di cui all'art. 24 comma 2 del D.P.R. 380/2001;

Art. 20. Sospensione d'uso e dichiarazione di inagibilità

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

L'Ufficio competente adotta comunque i provvedimenti previsti dal medesimo comma 1 in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies della legge 241/90 e s.m.i.

3. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Art. 21. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. Le attività edilizie che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001. Sono fatti salvi i casi di riduzione ed esonero espressamente previsti dalla disciplina vigente (art. 17, D.P.R. 380/2001).
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio Comunale in base a quelle definite dalla Regione Campania. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune in caso d'inerzia della Regione e comunque non oltre cinque anni in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
3. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero alla presentazione della segnalazione o comunicazione certificate di inizio delle attività.
4. Al titolo edilizio abilitativo sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.
5. Le varianti ai titoli abilitativi che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento.
6. Nel caso di opere in variante si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del relativo permesso di costruire in variante, ovvero a quella di presentazione della segnalazione certificata di inizio delle attività in variante.
7. ~~Gli interventi di cambio di destinazione d'uso di volumi realizzati con l'aliquota non residenziale dell'indice di edificabilità fondiaria ai sensi del previgente P.R.G., comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.~~
7. **Gli interventi di cambio di destinazione d'uso a residenziale di volumi comunque edificati con una destinazione d'uso diversa da quella residenziale, comportano la corresponsione**

di un contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione, calcolati sulla volumetria e sulla superficie resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione decurtato del 30%, in considerazione della tipologia d'intervento che prevede il cambio di destinazione d'uso di volumi già assentiti.²

8. ~~Per interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio realizzato con concessione edilizia rilasciata in data antecedente al 28.01.1977 (Legge 10/77) è dovuto il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) nella stessa misura degli interventi di nuova costruzione; per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici realizzati con concessione edilizia rilasciata successivamente al 28.01.1977 il contributo di costruzione è dovuto, nella misura degli interventi di nuova costruzione, solo nel caso in cui l'intervento proposto comporti un incremento, anche parziale, del carico urbanistico, in termini di superficie e/o di abitanti insediabili, considerato che convenzionalmente ad ogni abitante corrispondono 25 mq di superficie lorda abitabile ai sensi dell'art. 3 D.M. 1444/68.~~

8. Per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici realizzati con concessione edilizia rilasciata successivamente al 28.01.1977 il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) è dovuto, nella misura degli interventi di nuova costruzione, solo nel caso in cui l'intervento proposto comporti un incremento del carico urbanistico, in termini di superficie e/o di abitanti insediabili, considerato che convenzionalmente ad ogni abitante corrispondono 25 mq di superficie lorda abitabile ai sensi dell'art. 3 D.M. 1444/68.

Per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici realizzati con titolo rilasciato in data antecedente al 28.01.1977 (Legge 10/77) è dovuto il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) nella stessa misura degli interventi di nuova costruzione solo nel caso in cui l'intervento proposto comporti un incremento del carico urbanistico, in termini di superficie e/o di abitanti insediabili, considerato che convenzionalmente ad ogni abitante corrispondono 25 mq di superficie lorda abitabile ai sensi dell'art. 3 D.M. 1444/68, mentre per la superficie abitabile già assentita con il titolo originario l'onere è da ritenersi virtualmente assolto.³

9. Le tariffe, le modalità di calcolo e le tipologie d'intervento soggetti al pagamento del contributo di costruzione sono disciplinate da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, che periodicamente procede al suo aggiornamento.

² Il seguente comma è stato modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n.99 del 13.12.2024

³ Il seguente comma è stato modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n.99 del 13.12.2024

Art. 22. Restituzione del contributo di costruzione

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

Art. 23. Interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Le opere necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio di titolo edilizio, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo (interventi urgenti).
2. È fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione comunale entro le 24 ore successive. Nei successivi 7 (sette) giorni, il proprietario o avente titolo dovrà inviare la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione unitamente ad una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività.
3. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale, ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 42/2004, anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo e provvedere tempestivamente all'invio dei progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione.
4. Il mancato rispetto degli obblighi o disposizioni contenuti nelle presenti norme comporta l'emanazione, ove occorra, di un Ordinanza del Responsabile del Servizio che riveste preminente competenza in materia, per l'eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione, oltre all'applicazione di sanzioni pecuniarie secondo quanto previsto da leggi e specifiche normative di settore.

Art. 24. Certificato di destinazione urbanistica

1. Chiunque abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale il certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più terreni, per conoscerne la destinazione

urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico-ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.

2. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda, fatta salva la sospensione dei termini dovute a richieste di integrazione documentale. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. La domanda di certificazione deve essere redatta in bollo, compilando la modulistica disponibile sul sito dell'Ente, e firmata dal proprietario o altri aventi titolo reale sull'immobile o dal tecnico incaricato dal committente (in questo caso si allega delega).
4. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:
 - a. copia del versamento dei diritti di segreteria e d'istruttoria;
 - b. copia dell'estratto di mappa catastale aggiornato;
 - c. dichiarazione, avente valore di atto di notorietà, del proprietario e/o di un tecnico attestante che sulla/e particella/e indicata/e nella richiesta non vi sono edificazioni in corso e non insistono immobili; nel caso di presenza di manufatti indicare gli estremi che ne hanno autorizzato la realizzazione;
 - d. fotocopia della carta d'identità, in corso di validità, del richiedente.
 - e. copia titolo di proprietà o autocertificazione;
 - f. estratto strumentazione urbanistica con l'individuazione delle aree oggetto di certificazione oltre alla determinazione analitica delle superfici eventualmente vincolate.

Art. 25. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono attuati in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e n. 190/2012, nei Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016 e nel "Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza".
2. Essi consistono in particolare:
 - a. nella pubblicazione sul sito internet del Comune degli atti di pianificazione generale e settoriale comunale nonché il collegamento ad atti, piani e programmi redatti da altri Enti aventi rilevanza in ambito urbanistico ed edilizio;
 - b. nella possibilità di accedere attraverso il sito internet del Comune direttamente alle norme legislative e ai regolamenti aventi rilevanza in ambito urbanistico ed edilizio;

- c. nella possibilità di accedere alle informazioni relative alle pratiche edilizie concluse o presentate attraverso la consultazione on line di una specifica pagina del sito internet;
- d. nella pubblicazione sul sito internet della disciplina dei singoli procedimenti edilizi ed urbanistici con indicazione delle tempistiche previste dalla legge e degli uffici competenti alla loro gestione.
- e. Al fine di garantire la facilità di accesso e di consultazione, le informazioni urbanistiche ed edilizie sono contenute in un'unica pagina web del sito istituzionale.

Art. 26. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01

1. ~~Art. 37 comma 1: "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro".~~

~~Modalità di applicazione della sanzione: L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.~~

~~Sanzione pecuniaria = (VA — VP) x 2; ———~~

~~Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 1, al fine di determinare il valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria, può affidare detta determinazione all'Agenzia del Territorio, previa stipula di apposita convenzione.~~

~~Il dirigente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro 30 giorni dalla notifica.~~

~~Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati e sanzionati, sotto il profilo urbanistico-edilizio.~~

2. ~~Art. 37 comma 2: "Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro".~~

~~Modalità di applicazione della sanzione: Il dirigente accertata l'esecuzione di interventi~~

abusivi su immobili vincolati, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni, con propria ordinanza, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 € a 10.329 €, determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita)	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
— 0 — 10%	0	€ 516,00
11% — 20%	400%	€ 2.064,00
21% — 40%	800%	€ 4.128,00
41% — 60%	1200%	€ 6.192,00
61% — 80%	1600%	€ 8.256,00
81% — 100%	Sanzione massima prevista	€ 10.329,00

3. ~~Art. 37 comma 3: "Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2".~~

~~Modalità di applicazione della sanzione:~~ Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi, su immobili anche non vincolati compresi nelle zone A, chiede il parere vincolante del Ministero della Cultura (Soprintendenza) circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1; decorsi 60 giorni per il parere, il dirigente provvede autonomamente e con propria ordinanza, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso; con propria ordinanza, altresì applica la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le modalità di cui al comma 1 dell'art. 37.

4. ~~Art. 37 comma 4: "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".~~

~~Modalità di applicazione della sanzione:~~ Il dirigente stabilisce la sanzione da 516 € a 5.164 € in relazione all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione

~~dell'intervento e ingiunge, con proprio atto, al proprietario o al responsabile dell'abuso il pagamento della stessa entro il termine di 30 giorni dalla notifica; l'aumento del valore dell'immobile è determinato dal confronto tra il valore della rendita precedente all'intervento e quello successivo, rilevabile dalle visure catastali e la sanzione è determinata secondo la seguente tabella:~~

Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita)	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
0 – 20%	0	€ 516,00
21% – 35 %	250%	€ 1.290,00
36% – 55 %	450%	€ 2.322,00
56% – 70 %	600%	€ 3.096,00
71% – 85 %	800%	€ 4.128,00
86% – 100%	Sanzione massima prevista	€ 5.164,00

Art.26. Determinazione delle sanzioni di cui agli art. 36-bis e 37 del D.P.R. 380/01. ⁴

- Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/01

- a. *comma 1:* "In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32".
- b. *comma 5:* "Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
 - a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
 - b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello

⁴ Il seguente articolo è stato modificato integralmente con deliberazione di Consiglio Comunale n.99 del 13.12.2024

stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Modalità di applicazione dell'oblazione: Il dirigente stabilisce l'oblazione in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate conseguente alla realizzazione dell'intervento.

Il dirigente ingiunge, con proprio atto, al proprietario o al responsabile dell'abuso il pagamento dell'oblazione nella misura minima, salvo eventuale integrazione dovuta a seguito del calcolo del valore venale da parte del competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate. In tale ultimo caso il costo della stima sarà a carico del proprietario o responsabile dell'abuso.

Nel caso di interventi che non comportino aumenti di superficie e/o volume, l'aumento di valore dell'immobile sarà calcolato d'ufficio mediante confronto tra le rendite catastali prima e dopo l'intervento.

Nai casi sopra elencati l'oblazione è determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore venale dell'immobile	Aumento dell'oblazione in percentuale	Oblazione (in caso di doppia conformità)	Oblazione (nei casi di cui all'art. 37 D.P.R. 380/01)
0 - 20%	0	€ 516,00	€ 1.032,00
21% - 35 %	250%	€ 1.290,00	€ 2.580,00
36% - 55 %	450%	€ 2.322,00	€ 4.644,00
56% - 70 %	600%	€ 3.096,00	€ 6.192,00
71% - 85 %	800%	€ 4.128,00	€ 8.256,00
86% - 100%	Sanzione massima	€ 5.164,00	€ 10.328,00

- Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01

Art. 37 comma 1: "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro".

Modalità di applicazione della sanzione: L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Sanzione pecuniaria = $(VA - VP) \times 3$;

Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 1, al fine di determinare il valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria, può affidare detta determinazione all'Agenzia del Territorio, previa stipula di apposita convenzione.

Il dirigente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro 30 giorni dalla notifica.

Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati e sanzionati, sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Art. 37 comma 2: "Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro".

Modalità di applicazione della sanzione: Il dirigente accertata l'esecuzione di interventi abusivi su immobili vincolati, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni, con propria ordinanza, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 € a 10.329 €, determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile (rendita)	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
0 - 10%	0	€ 516,00
11% - 20%	400%	€ 2.064,00
21% - 40%	800%	€ 4.128,00
41% - 60%	1200%	€ 6.192,00
61% - 80%	1600%	€ 8.256,00
81% - 100%	Sanzione massima prevista	€ 10.329,00

Art. 37 comma 3: "Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2".

Modalità di applicazione della sanzione: Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi, su immobili anche non vincolati compresi nelle zone A, chiede il parere vincolante del Ministero della Cultura (Soprintendenza) circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1; decorsi 60 giorni per il parere, il dirigente provvede autonomamente e con propria ordinanza, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso; con propria ordinanza, altresì applica la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le modalità di cui al comma 1 dell'art. 37.

Art. 27. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4-bis del D.P.R. 380/01

1. Le sanzioni amministrative pecuniarie da un minimo di 2.000 € ad un massimo di 20.000 € previste dall'art. 31, comma 4-bis del D.P.R. 380/01, per l'inottemperanza alle ordinanze di demolizione emesse ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/01, saranno determinate con i seguenti parametri:
 - a. Interventi realizzati in assenza di permesso di costruire:
 - 1) Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume: 2.000 €;
 - 2) Interventi che hanno comportato aumento di superficie: 150 €/mq (si applica la sanzione minima di 2.000 € e massima di 20.000 € nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);
 - 3) Interventi che hanno comportato aumento di volume: 100 €/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 € e massima di 20.000 € nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);
 - 4) Interventi che hanno comportato aumento di superficie e volume: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti a.2)

- e a.3) (si applica la sanzione minima di 2.000 € e massima di 20.000 € nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);
- b. Interventi realizzati in totale difformità dal permesso di costruire:
- 1) Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume: 2.000 €
 - 2) Interventi che hanno comportato aumento di superficie: 150 €/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 € e massima di 20.000 € nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);
 - 3) Interventi che hanno comportato aumento di volume: 100 €/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 € e massima di 20.000 € nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);
 - 4) Interventi che hanno comportato aumento di superficie e volume: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti b.2) e b.3) (si applica la sanzione minima di 2.000 € e massima di 20.000 € nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);
- c. Interventi realizzati con variazioni essenziali dal permesso di costruire
- 1) Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume: 2.000 €
 - 2) Interventi che hanno comportato aumento di superficie: 150 €/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 € e massima di 20.000 € nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);
 - 3) Interventi che hanno comportato aumento di volume: 100 €/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 € e massima di 20.000 € nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);
 - 4) Interventi che hanno comportato aumento di superficie e volume: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti c.2) e c.3) (si applica la sanzione minima di 2.000 € e massima di 20.000 € nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);
- d. Interventi realizzati in zone o su edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. 380/01, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato si applica la sanzione di 20.000 €.

CAPO III – Trasformazioni urbanistiche

Art. 28. Piani Urbanisti Attuativi (PUA)

1. L'intervento edilizio indiretto è subordinato all'approvazione preventiva di un PUA e, dove prescritto, alla preventiva stipula di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni.
2. Le procedure di predisposizione, adozione, approvazione nonché i soggetti aventi titolo

alla redazione di un PUA sono disciplinati dagli artt. 26 e 27 della L.R. 16/04 e ss.mm.ii e dall'art. 3 del Regolamento di attuazione.

3. Le trasformazioni previste dai PUA non possono comportare variante al PUC e possono essere realizzate mediante comparti edificatori disciplinati dalla L.R. 16/04 e ss.mm.ii, artt. 33, 34, 35 e dal suo Regolamento di attuazione.
4. Nelle more dell'approvazione del PUA, sugli edifici esistenti ricadenti al suo interno sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nonché restauro e risanamento conservativo, salvo quanto diversamente previsto dalle presenti norme.
5. Ove non definite dal PUC, le parti di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di PUA sono definite negli Atti di Programmazione degli Interventi dall'Amministrazione Comunale anche su proposta dei privati.
6. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
 - a. piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
 - b. piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
 - c. piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
 - d. programmi integrati di intervento (PII) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
 - e. piani di recupero (PR) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - f. programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto-legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.

Art. 29. Elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo

Gli elaborati tecnici minimi del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata ai sensi delle Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa di cui al BURC 33/2007 sono i seguenti:

- a. relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b. stralcio del Piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- c. documentazione fotografica dello stato di fatto, riprodotta con schema esplicativo dei punti dai quali sono state riprese le varie fotografie e rilievo fotografico delle fronti degli edifici esistenti lungo i principali percorsi pubblici con immagini relative

- ai particolari architettonici di rilievo, completata da particolari di edifici ai quali è attribuita dal Regolamento Urbanistico una specifica categoria d'intervento;
- d. estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano Urbanistico Attuativo e nel caso di esproprio la definizione delle indennità;
- e. planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano Urbanistico Attuativo con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- f. relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- g. progetto plano-volumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- h. planimetrie di progetto, in scala 1:500, da cui siano desumibili:
- la rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali, illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
 - le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con l'individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - la posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
 - impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
 - rete fognante ed eventuali impianti di depurazione;
 - rete di smaltimento acque meteoriche ed eventuali opere di raccolta acque di prima pioggia;
 - spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia;
 - impianti e reti dei sistemi di comunicazioni e telecomunicazioni;
 - dotazioni ecologiche ambientali, anche ubicati in spazi di proprietà privata, quali:
 - spazi idonei alla ritenzione, assorbimento e trattamento delle acque meteoriche;
 - elementi che costituiscano un habitat naturale e le reti ecologiche di connessione;
 - spazi verdi piantumati, bacini o zone umide e spazi aperti volti a

preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, la riduzione di inquinanti o la termoregolazione degli insediamenti;

- elementi volti a migliorare il clima acustico degli insediamenti;
 - elementi di protezione da rischi particolari;
 - opere di sostegno, di consolidamento, di drenaggio, di difesa dall'erosione delle acque indicate dalla relazione geologica per la bonifica del terreno o per la prevenzione di eventuali dissesti;
 - sezioni quotate dei sottoservizi di progetto;
 - localizzazione della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati, con indicazione del limite di edificabilità risultante dall'applicazione delle disposizioni di legge, o degli strumenti urbanistici relative ai distacchi dai confini, dalle strade, dai corsi d'acqua, dai boschi, dalle strade, dai metanodotti, dagli elettrodi, ecc.;
 - categoria di intervento sugli edifici esistenti;
- i. profili regolatori di cui almeno due perpendicolari nel rapporto non inferiore a 1:500;
- j. tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi del progetto e cioè:
- superficie catastale di ogni proprietà;
 - superficie d'intervento;
 - superficie territoriale (St) della zona omogenea nella quale l'intervento ricade: nel caso che l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
 - superficie fondiaria (Sf) di ciascun lotto, numerato secondo l'ordine indicato nella planimetria, e totale;
 - superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V) realizzabili su ciascun lotto ed in totale, suddivisi per destinazione d'uso;
 - abitanti teorici insediabili;
 - superficie delle singole dotazioni territoriali (standard), dovuta e di progetto;
- k. Norme Tecniche di Attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:
- parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
 - destinazioni d'uso;
 - modalità di trasformazioni successive degli edifici, entro il termine di validità dello strumento urbanistico;
 - grado di coerenza degli elementi graficizzati specificando quali variazioni

costituiscono variante allo strumento urbanistico;

- modalità di arredo degli spazi pubblici;
- le norme tecniche di attuazione debbono, inoltre, dettare disposizioni circa:
- le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
- le destinazioni d'uso ammesse per ogni lotto;
- le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
- il tipo di vegetazione ammessa;
- i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
- i tipi di recinzione da adottare;
- i tipi di accesso carraio ammissibili.

I. Indicazioni specifiche in merito alla gestione ed utilizzo delle risorse idriche finalizzate alla loro regimazione, depurazione e tutela, anche in un'ottica di risparmio idrico e riutilizzo. A mero titolo esemplificativo, la documentazione dovrà contenere:

- relazioni e grafici relativi alle reti idriche e fonti di approvvigionamento;
- relazioni e grafici relativi alle reti fognarie, con particolare riferimento all'impiego di reti separate, ai punti di recapito e ai sistemi di depurazione, accumulo e riutilizzo delle risorse depurate;
- relazioni e grafici relativi agli interventi per la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee;

Art. 30. Comparti perequativi

1. Gli interventi previsti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, attuate mediante PUA di iniziativa pubblica o privata, sono realizzate attraverso comparti edificatori.
2. La perequazione urbanistica si configura come il principio attraverso il quale gli strumenti urbanistici generali distribuiscono secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari di immobili ricadenti negli Ambiti di trasformazione, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.
3. Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice perequativo (plafond) all'insieme delle aree con destinazioni private e pubbliche comprese negli ambiti. Si tratta quindi di una ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle

aree con destinazioni pubbliche.

4. In riferimento a tale impostazione il PUC garantisce:
 - a. l'equa ripartizione dei diritti edificatori indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
 - b. la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione ai diritti edificatori assegnati, indipendentemente dai criteri e dalle modalità di attribuzione dei diritti stessi.
5. Gli interventi previsti all'interno degli Ambiti di Trasformazione possono essere realizzati mediante Comparti Perequativi attuati in maniera indiretta attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo nelle modalità previste dal precedente articolo. Tali Piani Attuativi sono corredati da apposita convenzione così come definita nel successivo articolo delle presenti norme. Il Piano Attuativo dovrà riguardare tutte le aree ricadenti nel Comparto Perequativo.
6. L'applicazione dei comparti è finalizzata ad ottenere:
 - a. la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a parcheggi, a strade, a verde pubblico attrezzato, a servizi o attrezzature, nonché delle strutture di interesse pubblico;
 - b. la realizzazione di nuovi fabbricati con prestazioni energetico – ambientali di qualità.
7. È fatta salva la facoltà del Comune di apporre ogni tipo di miglioria ai progetti presentati relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
8. Il Permesso di costruire relativo all'intervento edificatorio potrà essere rilasciato solo dopo l'accertamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previo verbale di accertamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della corretta attuazione delle opere o, in caso di monetizzazione, ad avvenuto pagamento delle somme dovute secondo quanto previsto dal regolamento comunale.

Art. 31. Convenzione per l'attuazione del comparto

1. La convenzione disciplina i rapporti tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nel comparto edificatorio e/o i loro aventi causa, e l'Amministrazione Comunale.
2. La convenzione deve prevedere:
 - a. l'individuazione, la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree negli ambiti di trasformazione;
 - b. l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle aree di trasformazione;
 - c. l'obbligo di eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco

- temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, non oltre i cinque anni;
- d. le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
 - e. una quota, se prevista all'interno delle Schede del Quadro operativo, di Social Housing che eventualmente si intende realizzare.
3. La convenzione, inoltre, potrà prevedere:
- a. la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria da parte del privato;
 - b. la monetizzazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria.
4. Fino alla stipula della convenzione di cui ai commi precedenti, sugli edifici esistenti nei Comparti Perequativi, sono ammessi solo interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di adeguamento igienico-funzionale senza variazioni d'uso.

TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 32. Comunicazioni inizio dei lavori e di fine lavori

1. I lavori hanno inizio:
 - a. contestualmente alla presentazione della SCIA o CILA;
 - b. dopo la comunicazione da parte dell'Ufficio Comunale dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi, nel caso di SCIA, CILA presentate ai sensi dell'art. 23 bis del DPR 380/2001 e ss.mm. ii;
 - c. allo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione di SCIA alternativa al Permesso di Costruire, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato da parte dell'Ufficio comunale competente di non effettuare i lavori stessi;
 - d. nel rispetto del termine indicato nel Permesso di Costruire (PdC), il titolare del titolo abilitativo dovrà comunicare al SUE la data di inizio degli stessi.
2. I lavori si intendono iniziati quando siano state eseguite opere che concretamente palesino la volontà dell'avente diritto di utilizzare il titolo.
3. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire o, se precedente, dalla data di ritiro materiale dell'atto; per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, l'inizio effettivo dei lavori, deve avvenire comunque entro un anno dalla data di efficacia della medesima.
4. Prima di dare effettivo inizio ai lavori, il titolare del Permesso di costruire o della Scia deve

comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia, in forma scritta sui modelli tipo, predisposti, la data dell'inizio dei lavori, nonché le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio di tutte le figure professionali a vario titolo coinvolte nella realizzazione dell'intervento.

5. Tale comunicazione deve essere sottoscritta, oltreché dal titolare, dai professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
6. Nel caso di opere avviate in forza di SCIA o CILA, il nominativo del Direttore dei Lavori nonché di ogni altro tecnico che intervenga in fase esecutiva, qualora non già indicati all'atto della presentazione della denuncia o comunicazione, dovrà essere segnalato prima dell'inizio effettivo dei lavori.

Fine lavori

7. Il titolare di Permesso di costruire, di S.C.I.A. e di C.I.L.A. deve comunicare al competente Ufficio comunale, la data di fine lavori, entro quindici giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi. La comunicazione deve essere vistata dal direttore dei lavori.
8. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo.
9. I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità.
10. Nel caso di opere di urbanizzazione realizzate in regime di convenzione o in sostituzione della pubblica amministrazione, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.
11. Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegato:
 - a. rilievo fotografico delle opere realizzate;
 - b. dichiarazione, a firma del direttore dei lavori, attestante la rispondenza delle opere realizzate al progetto assentito;
 - c. ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01.
12. La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori, esclusivamente per specifici motivi botanici. A tal fine alla comunicazione di fine lavori dovrà essere allegata:
 - a. dichiarazione con la quale il committente si impegna alla messa a dimora delle alberature previste in progetto;
 - b. relazione tecnica agronomica che motivi la posticipata messa a dimora;
 - c. idonea fideiussione di importo corrispondente ai costi di acquisto e posa a dimora

delle alberature previste a progetto, determinati con perizia inclusa nella Relazione tecnica agronomica, verificata dal civico ufficio competente. La predetta fideiussione potrà essere svincolata solo dopo l'effettiva piantumazione previa verifica del competente ufficio comunale.

Art. 33. Differimento, sospensioni, sostituzioni, variazioni

1. Qualora l'inizio effettivo dei lavori non avvenga entro i termini definiti dal comma 1 del precedente articolo, nel caso di permesso di costruire è consentita proroga o il differimento nei casi e secondo le modalità previste dalla Legge, mentre, nel caso di SCIA occorre presentarne una nuova.
2. Ogni modifica successiva rispetto ai nominativi eventualmente indicati nella documentazione e di cui al precedente articolo deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della SCIA, con le stesse modalità definite dall'articolo precedente, entro il termine di giorni 5 dall'avvenuta variazione.
3. Qualora il Direttore dei Lavori e il Direttore dei Lavori delle strutture vengano meno per rinuncia o altra causa, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, presso lo SUE, della nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione lavori, che deve recare firma e timbro del medesimo tecnico per accettazione.
4. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto al comma 2 e 3 del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo, nonché l'applicazione della sanzione prescritta dal presente Regolamento.

Art. 34. Lavori in economia

1. Per lavori in economia si intendono lavori di "modesta entità" e semplicità esecutiva, inquadrabili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01, svolti direttamente dal soggetto committente senza fare ricorso ad imprese.
2. Ai fini del presente regolamento per "modesta entità" si intendono le lavorazioni che:
 - a. non interessino elementi strutturali della costruzione;
 - b. non modificano impianti soggetti a certificazione di conformità (D.M. 37/2008);
 - c. non comportino la produzione di materiale di risulta;
 - d. non incidono sugli aspetti relativi alla sicurezza dei lavoratori (D.Lgs. 81/2008);
 - e. la cui entità sia inferiore/uguale a 10.000 €, calcolata applicando il Prezzario Regionale delle OO.PP. vigente.

Art. 35. Direttore dei lavori

1. La nomina del Direttore dei Lavori è obbligatoria nei casi in cui l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ristrutturazioni edilizie, nonché restauri e risanamenti conservativi pesanti, come definiti dal D.P.R. n. 380/01.
2. In tutti i casi nei quali siano effettuati interventi aventi rilevanza strutturale, deve essere sempre nominato un Direttore dei Lavori delle strutture. Gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle strutture possono essere rivestiti dallo stesso professionista.
3. Qualora il Direttore dei Lavori e/o il Direttore dei Lavori delle strutture interrompano l'incarico, per rinuncia o altra causa, fermo restando quanto disposto dall'art. 29 del D.P.R. n. 380/01, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo la comunicazione all'Ufficio competente della nomina dei nuovi tecnici incaricati.
4. Nei casi di cui al comma precedente il direttore dei lavori dimissionario dovrà allegare alla relativa comunicazione, una relazione dettagliata sullo stato delle opere al momento delle dimissioni correlata di dettagliato rilievo fotografico.

Art. 36. Occupazione temporanea e permanente di suolo e sottosuolo

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o del sottosuolo pubblico è consentibile previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale quando essa la ritenga compatibile con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.
2. Quando la recinzione del cantiere o l'installazione di ponteggi comportano anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e se necessario individuando idonei percorsi alternativi. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
3. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per infiggere pali di qualunque dimensione, immettere o restaurare condutture o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che indichi le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori, ivi incluso quelli di ripristino.
4. L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui ai precedenti commi è subordinata in ogni caso all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
 - a. eseguire a proprie cure e spese le opere di consolidamento e di manutenzione straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a

garanzia della stabilità del suolo e degli edifici e per evitare infiltrazioni di acque di qualunque tipo, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei tecnici comunali;

- b. sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi;
- c. ripristinare senza alcun indugio il piano stradale e le strutture ed attrezzature pubbliche o private eventualmente danneggiate da cedimenti o crolli;
- d. rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire a causa di eventuali infiltrazioni di acque di qualunque tipo, ovvero in conseguenza del traffico stradale, oppure per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio pubblico soprastante salvo casi di documentata incuria o irregolare esecuzione degli stessi;
- e. procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta dell'Amministrazione, al rinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità stabilite dall'Amministrazione, che ha facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire d'ufficio le opere recuperandone la spesa.

Art. 37. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

- 1. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo, sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
- 2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, esse sono rimosse coattivamente secondo le leggi vigenti.

Art. 38. Procedure per le opere relative a bonifica

- 1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitarie, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza ed il committente dei lavori sono obbligati a darne immediata comunicazione al SUE.
- 2. In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere verificata l'eventuale presenza di amianto per valutarne il rischio ed adottare il metodo di bonifica più consono per la sua rimozione e smaltimento.
- 3. I rifiuti di amianto o contenenti amianto possono essere conferiti unicamente in discarica

per rifiuti pericolosi, dedicata o dotata di cella dedicata, oppure in discarica per rifiuti non pericolosi, dedicata o dotata di cella mono-dedicata nella quale possono essere conferiti sia i rifiuti individuati dal codice CER 170605 (materiali da costruzione contenenti amianto) sia le altre tipologie di rifiuti contenenti amianto, purché sottoposti a processi di trattamento (stabilizzazione-solidificazione in matrici stabili e non reattive, incapsulamento, trattamento con modificazione della struttura cristallina), finalizzati al contenimento del potenziale inquinante, nel rispetto della specifica normativa in materia.

4. La rimozione e bonifica di materiali contenenti amianto dovrà essere effettuata nel rispetto della specifica normativa in materia.
5. I lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'art. 212 del D. Lgs. n. 152/06.

CAPO II – Norme tecniche per l'esecuzione dei lavori

Art. 39. Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Il cantiere, in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e integrazioni d'illuminazione stradale, provviste e gestite dal costruttore che ne è responsabile.
2. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti:
 - a. copia del titolo abilitativo con gli allegati grafici, copia del progetto strutturale depositato, la documentazione ove prevista, di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
 - b. ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento;
 - c. i verbali dei caposaldi planimetrici e altimetrici, degli allineamenti, dei punti scarico delle fognature e degli attacchi idrici, redatti in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle vigenti disposizioni igienico sanitarie.
4. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
5. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere e sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di

scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

6. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n. 164/1956 e del D.lgs. 81/2008 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento. In cantiere dovrà essere tenuto a disposizione dell'Amministrazione copia del formulario di cui all'art. 193 del D.lgs. 152/2006, di identificazione dei rifiuti. Copie di tali formulari dovranno essere consegnate al Comune, in uno con la dichiarazione di ultimazione dei lavori.
7. Al fine di evitare il sollevamento delle polveri, i materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura, a mezzo di apposite trombe o recipienti. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
8. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi nel rispetto delle normative vigenti al riguardo e alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali.
9. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano e ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di Permesso di Costruire o SCIA.
10. Nessun materiale può essere depositato e nessuna lavorazione può avvenire al di fuori della recinzione di cantiere.
11. È fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare (in conformità della zonizzazione acustica adottata dal Comune), nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 40. Punti fissi di linea e di livello

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, mediante lettera assunta al protocollo la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale, ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione o comunque la verifica di un funzionario comunale, provvede:
 - a. ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita

- la posizione dell'opera da realizzare;
- b. ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
3. Delle operazioni di cui al comma precedente deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.
4. Decorso il termine di cui al comma 2 i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

Art. 41. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Il soggetto che intende eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico deve, prima di dar corso ai lavori, recingere provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della Strada.
2. Quando la recinzione del cantiere comporti anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e, se necessario, individuando idonei percorsi alternativi. La durata di concessione di suolo pubblico per le attività di cantiere deve essere limitata alla durata di quest'ultimo.
3. La recinzione deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno 2,00 m; salvo diverso obbligo normativo, le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno; qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere opportunamente protetti ed evidenziati per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse rifrangenti e muniti di segnali luminosi a luce rossa, che devono rimanere accesi nelle ore notturne ed in condizioni di insufficiente luminosità. Le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessato dal progetto e presente nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
4. I ponteggi e le recinzioni di cantiere devono essere progettati in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'occlusione delle pubbliche visuali, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo. Le modifiche al tracciato del flusso pedonale devono essere ridotte al minimo o devono essere installati sistemi che garantiscano la percorribilità in sicurezza per tutti i cittadini.
5. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni; può altresì autorizzare, con modalità da convenirsi caso per caso, l'utilizzo di recinzioni e ponteggi di cantiere per affissioni di messaggi pubblicitari.
6. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le

pubbliche affissioni; può altresì autorizzare, con modalità da convenirsi caso per caso, l'utilizzo di recinzioni e ponteggi di cantiere per affissioni di messaggi pubblicitari.

Art. 42. Cartelli di cantiere

1. All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile nella quale devono essere indicati (di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.):
 - a. il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
 - b. il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
 - c. il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
 - d. il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
 - e. la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
 - f. l'oggetto del titolo edilizio in corso di realizzazione;
 - g. le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
 - h. il nominativo del responsabile dei lavori;
 - i. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
 - j. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera.
2. Il cartello indicatore non è obbligatorio nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria relativa a sole opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari.
3. Nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ovvero nei casi previsti dalla normativa vigente in materia di impianti, il cartello deve anche riportare il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e il nominativo del progettista ove richiesto.
4. Nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione a parità di sagoma, è altresì fatto obbligo di riportare l'immagine del nuovo immobile allo scopo di consentire immediata informazione di quanto verrà realizzato; per il medesimo fine, nel caso di interventi di particolare importanza, nel permesso di costruire può essere prescritto che, durante lo svolgimento dei lavori, venga fornita chiara e aggiornata comunicazione alla cittadinanza, sulle varie fasi di cantiere e sulla loro durata.

Art. 43. Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

In materia di tolleranze di cantiere si applica quanto previsto nel D.P.R. 380/2001.

Art. 44. Sicurezza e controllo dei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

La sicurezza e il controllo dei cantieri sono disciplinati dalla legge ed in particolare dal D.Lgs. 81/2008; il controllo, in particolare, è affidato agli enti ed organismi individuati dalla medesima normativa.

Art. 45. Criteri da osservare per scavi, demolizioni e materiali di risulta

1. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. Le pareti degli scavi debbono essere pertanto, assicurate con puntelli, sbatacchiature, rivestimenti complessi o parziali, o con qualsiasi altro mezzo suggerito dall'arte. In loro mancanza le pareti debbono avere una inclinazione adeguata alla natura del terreno, alla profondità dello scavo, secondo il naturale declivio.
2. I lavori di demolizione di strutture edilizie devono essere eseguiti con cautela, evitando il sollevamento della polvere.
3. È vietato depositare i materiali di risulta sul suolo pubblico fuori dalla recinzione del cantiere che, invece, devono essere trasportati immediatamente con mezzi appositi presso scarichi pubblici idonei.
4. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
5. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.
6. La demolizione di costruzioni esistenti e gli scavi comprendono obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

Art. 46. Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1. Il titolare di titolo abilitativo, qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori, venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate e informare il Comune.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, e deve essere richiesto l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal Capo VI della Parte II del D.lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
3. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente l'Amministrazione Comunale, la quale ne dà

subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

4. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana e ambientale.

Prescrizioni costruttive e funzionali

CAPO I – Disciplina delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'edificazione

Art. 47. Classificazione dei locali

1. Sono vani utili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a. Soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto e vani simili posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b. alloggi monostanza;
- c. uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura;

La categoria A2 comprende:

- a. locali artigianali e commerciali di vicinato, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b. laboratori scientifico-tecnici;
- c. officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive, aventi una superficie fino a 250 mq;
- d. autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e. magazzini, depositi o archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
- f. attività commerciali di media/grande struttura ed opifici artigianali/industriali di superficie superiore a 250 mq;

2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite

operazioni: essi si dividono in S1 e S2.

Il tipo S1 comprende:

- a. i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a. scale;
- b. corridoi e disimpegni;
- c. magazzini e depositi in genere, dove la permanenza delle persone è limitata alle sole operazioni di carico, scarico e pulizia;
- d. autorimesse di solo posteggio;
- e. locali per impianti tecnici;
- f. lavanderie e stenditoi;

3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Ufficio Tecnico.

Art. 48. Caratteristiche dimensionali dei locali per destinazione residenziale

1. Le unità residenziali sono soggette al pieno rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 05.07.1975.

2. I locali per essere agibili devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 mq;
- b. per tutti i locali di cui ai punti a) e b) della categoria A1 la dimensione minima del lato minore non può essere inferiore a 2,10 m;
- c. i locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di 7,00 mq;
- d. il posto di cottura annesso ad un locale soggiorno deve avere una superficie minima di 3,00 mq, con la dimensione del lato minore non inferiore a 1,40 m;
- e. i servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A1 e A2, se non attraverso disimpegno o corridoio; le unità immobiliari con più servizi igienici, devono rispettare le caratteristiche precedenti per almeno uno di essi, mentre gli altri, ad esclusione della cucina, possono avere accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti. La presente prescrizione non si applica per alloggi mono stanza qualora il bagno sia dotato di finestra con superficie non inferiore a 0,40 mq;
- f. almeno un bagno dell'unità immobiliare deve avere una superficie minima di 3,00 mq, con la dimensione del lato minore non inferiore a 1,20 m;
- g. qualora il bagno sia privo di areazione meccanica, il rapporto tra superficie delle finestre o lucernari apribili e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12; in ogni caso la dimensione della finestra non può essere minore di 0,40 mq;
- h. per i corridoi e i disimpegni la dimensione del lato minore non deve essere

inferiore a 1,10 m;

- i. i box e/o le autorimesse annesse alle unità residenziali devono avere una superficie minima di 14,00 mq, con la dimensione del lato minore non inferiore a 2,80 m e un'altezza minima di 2,10 m; per le stesse dovrà essere garantita una superficie finestrata non inferiore a 1/25 della superficie di pavimento;
 - j. i box e/o le autorimesse non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A1 e A2, se non attraverso disimpegno o corridoio;
3. i portoncini d'ingresso dei vani di cui al punto a) e b) della categoria A1, non sono computati ai fini del calcolo della superficie finestrata ai sensi dell'art. 5 del D.M. 05.07.1975.

Art. 49. Caratteristiche dimensionali dei locali con destinazione diversa dalla residenza

- 1. Per i locali di cui alla categoria A1 punto c) e A2 punti a), c), d), e) ed f) e in generale per tutti i locali ad uso pubblico l'altezza libera non deve essere inferiore a 3,00 m; tale disposizione non si applica per i cambi di destinazione d'uso ad uffici e studi professionali da realizzarsi in immobili edificati prima dell'approvazione del presente regolamento, i cui locali dovranno comunque garantire un'altezza minima di 2,70 m;
- 2. I locali di categoria A2, di nuova costruzione, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere superficie utile, comprensiva di servizi, inferiore a 30,00 mq;
- 3. Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c), d), e) ed f), **al loro interno⁵**, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da WC e antibagno con lavabo; la superficie minima sia per il WC che per l'antibagno è di 1,00 mq e la larghezza minima 0,80 m;
- 4. Per servizi igienici e bagni nei complessi di lavoro in genere, il rapporto tra superficie delle finestre o lucernari apribili e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di 0,40 mq; in alternativa è ammessa la ventilazione forzata, purché assicuri un ricambio d'aria totale ogni 10 minuti.
- 5. Al fine di garantire una sufficiente illuminazione e ventilazione naturale dei locali deve essere garantita una superficie finestrata apribile:
 - a. non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento per i locali di cui al punto c) della categoria A1,
 - b. non inferiore a 1/16 della superficie di pavimento per i locali di cui ai punti a), b), c), d) ed e) della categoria A2;
 - c. non inferiore a 1/25 della superficie di pavimento per i locali di cui al punto f)

⁵ **Modifica apportata con deliberazione di Consiglio Comunale n.99 del 13.12.2024**

della categoria A2;

Quando le caratteristiche tipologiche delle predette unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di sufficiente illuminazione e ventilazione naturale, è possibile sopperire mediante l'installazione di adeguati sistemi di ricambio d'aria, di illuminazione artificiale e climatizzazione ambientale, salvo ulteriori prescrizioni dovute a leggi e/o regolamenti specifici;

6. Negli edifici in cui vi è la presenza continuativa di personale addetto alle lavorazioni, se non diversamente specificato, deve essere garantita la presenza di un servizio igienico ogni 10 addetti; oltre detta soglia i servizi igienici devono essere distinti per sesso.

Art. 50. Requisiti e dotazioni degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

1. Si definisce somministrazione la vendita di prodotti alimentari o bevande effettuata mettendo a disposizione degli acquirenti impianti ed attrezzature, nonché locali di consumo o aree di ristorazione, che ne consentano la consumazione sul posto. A tal fine per superficie di somministrazione s'intende l'area appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione, compresa quella occupata da tavoli, sedie panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture, se accessibile alla clientela.
2. I locali destinati alla somministrazione di prodotti alimentari o bevande oltre alle caratteristiche dimensionali di cui all'articolo precedente dovranno garantire requisiti e dotazioni specifiche relative all'attività svolta al loro interno.
3. Ogni attività che tratta alimenti deve essere dotata di servizi igienici riservati al personale nel rapporto di 1/5 (con un solo servizio fino a 5 lavoratori) e, nel caso di numero di lavoratori superiore a 5, è necessario che siano distinti per sesso. Detti servizi debbono essere costituiti da WC e antibagno con lavabo; la superficie minima sia per il WC che per l'antibagno è di 1,00 mq e la larghezza minima 0,80 m.
4. Per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, quali ristoranti, pub, pizzerie con tavola calda, osterie ed altri esercizi similari, oltre ai servizi per il personale addetto, deve essere presente un adeguato numero di servizi igienici (wc con antibagno) a disposizione della clientela, calcolato in rapporto alla superficie di somministrazione, come di seguito indicato:
 - a. fino a 40 mq di superficie di somministrazione: almeno 1 servizio igienico destinato anche alle persone diversamente abili;
 - b. da 41 mq a 150 mq di superficie di somministrazione: almeno n.1 servizio igienico per le donne ed 1 servizio igienico per gli uomini, di cui uno destinato alle persone diversamente abili;
 - c. da 151 mq a 300 mq di superficie di somministrazione: almeno 2 servizi igienici per donne e 2 servizi igienici per uomini, oltre un servizio igienico destinato

alle persone diversamente abili;

- d. per gli esercizi con superficie di somministrazione superiore a 300 mq dovrà essere aggiunto 1 servizio igienico per donne ed 1 servizio igienico per gli uomini, per ogni ulteriore 50 mq.

Le cucine o laboratori dovranno avere una superficie non inferiore a 12 mq con il lato minore non inferiore a 2,00 m. A quest'ultime deve essere annesso un deposito materie prime con superficie non inferiore a 3 mq.

- 5. Per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, quali bar, rosticcerie, pizzerie al taglio, pasticcerie ed altri esercizi simili, oltre ai servizi per il personale addetto, deve essere presente un adeguato numero di servizi igienici a disposizione della clientela, calcolata in rapporto alla superficie di somministrazione, come di seguito indicato:
 - a. fino a 60 mq di superficie di somministrazione: almeno 1 servizio igienico fruibile anche dalle persone diversamente abili;
 - b. oltre 61 mq di superficie di somministrazione: almeno n.1 servizio igienico per le donne ed 1 servizio igienico per gli uomini, di cui uno destinato alle persone diversamente abili;

Per i predetti locali ove non si prevede alcuna sosta, ma solo l'asporto o il consumo immediato al banco, il servizio igienico dedicato all'utenza non è obbligatorio, fermo restando quello previsto per il personale. Queste tipologie di attività non dovranno essere dotate di spazi interni od esterni attrezzati per la sosta dei clienti (tavoli, mensole con sgabelli, ecc.).

- 6. Gli spogliatoi destinati al personale operante devono rispondere ai seguenti requisiti:
 - a. fino a 2 addetti lo spogliatoio può essere unico (comune per entrambi i sessi) con ubicazione anche nell'antibagno purché la superficie non sia inferiore a 1,50 mq;
 - b. da 2 a 5 addetti lo spogliatoio può essere unico (comune per entrambi i sessi) con ubicazione anche nell'antibagno purché la superficie non sia inferiore a 2,00 mq;
 - c. oltre i 5 addetti lo spogliatoio deve essere distinto per sesso e di superficie minima pari a 1,20 mq per addetto.

Lo spogliatoio può essere ubicato anche in altro piano del fabbricato purché funzionalmente e direttamente collegato all'esercizio senza percorsi esterni; detti locali dovranno essere areati ed illuminati naturalmente o artificialmente.

- 7. Il servizio igienico per persone diversamente abili dovrà rispettare le prescrizioni di cui al punto 8.1.6 del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Art. 51. Parcheggi pertinenziali

- 1. Per ogni costruzione, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi

spazi per il parcheggio pertinenziale, così come stabilito dalla Legge n. 122/89, in aderenza alla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici del 28.10.1967 n. 3210, sull'intera cubatura nella misura di:

- 1 mq per ogni 20 mc per i fabbricati realizzati tra il 06.08.1967 ed il 24.3.1989.
 - 1 mq per ogni 10 mc per i fabbricati realizzati in epoca successiva all'entrata in vigore della legge n. 122/89;
2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 non si applicano per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 765/1967, fermo restando l'obbligo di assicurare la dotazione prevista dalla legge 122/89 nei casi di interventi di ampliamento, cambi di destinazione d'uso ad abitazione, nonché interventi di ristrutturazione che prevedano l'abbattimento e la ricostruzione, o in cui l'intervento apporti modifiche tali da rendere complessivamente l'opera realizzata diversa da quella originaria.
 3. Fermo restando il rispetto dei valori di cui al comma 1 del presente articolo, deve essere comunque prevista una dotazione minima di n. 1 posto auto da 12,50 mq netti per alloggio.
 4. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione, in aree esterne o anche in aree che non facciano parte del lotto, purché in un raggio di percorrenza non superiore ai 100 m e siano asservite all'edificio, mediante atto pubblico con vincolo permanente di destinazione a parcheggio da trascriversi a cura del proprietario;
 5. Le aree a parcheggio dovranno essere organizzate in stalli di almeno 12,50 mq, accessibili in modo libero ed indipendente;
 6. L'area a parcheggio per motocicli e simili potrà essere computata nel limite massimo del 15% dell'intera area a parcheggio;
 7. È obbligo garantire stalli per autoveicoli destinati a soggetti diversamente abili, nella misura di 1 stallo ogni 10, con dimensioni non inferiori a 3,20 m x 5,00 m;

Art. 52. Piani interrati

1. I locali sotterranei devono avere un'altezza minima netta interna di 2,10 m.
2. Se l'accesso avviene direttamente dall'area esterna, le porte di accesso di tali locali debbono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.
3. I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure negli edifici esistenti.
4. L'eventuale utilizzazione per usi speciali (solo uffici, studi professionali e categoria A2 di locali sotterranei, dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempre che sia ritenuto idonea dall'Autorità comunale e dalla ASL a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre.

Art. 53. Piani seminterrati

1. E' vietato adibire ad uso abitativo i locali di cui alla categoria A1 punti a) e b), che siano anche parzialmente interrati.
2. I locali seminterrati possono essere utilizzati a destinazione uffici, studi professionali e categoria A2 purché:
 - a. la parte fuori terra del locale (misurata sotto al soffitto) sia almeno il 25% dell'altezza utile del locale seminterrato, o in alternativa sia presente una intercapedine areata su almeno il 50% del perimetro del locale, avente una larghezza pari almeno all'altezza utile del locale seminterrato, posta a quota più bassa del pavimento di almeno cm 10 rispetto al pavimento;
 - b. il pavimento posi su un vespaio aerato;
 - c. il pavimento ed i muri siano protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
 - d. la superficie netta illuminante non sia minore a 1/8 della superficie del locale;
 - e. la superficie illuminante si collochi ad una quota superiore a cm 15 dal piano di spiccato, su spazi aperti pubblici o privati o cortili.
 - f. se l'accesso avviene direttamente dall'area esterna, le porte di accesso di tali locali debbono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art. 54. Piani terra

1. I locali situati a piano terreno possono essere adibiti ad abitazione o comunque a destinazioni di categoria A1, se presentano la quota di calpestio ad un livello superiore di almeno 20 cm a quello del terreno circostante.
2. In mancanza di scantinati, tutti i locali del piano terreno debbono essere muniti di vespai ventilati alti almeno cm 30.

Art. 55. Soppalchi

1. Si definisce "soppalco" la partizione interna praticabile ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso, finalizzato alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente.
2. I soppalchi nei locali ad uso residenziale sono ammessi quando:
 - a. l'altezza utile fra pavimento finito e soffitto finito degli spazi sottostanti e sovrastanti il soppalco, sia non inferiore a quella fissata per gli ambienti abitativi e per i vani accessori ai sensi del D.M. 05.07.1975, e comunque non inferiore a 1,80 m per la parte soprastante il soppalco se destinata esclusivamente a deposito e sia aperta verso il locale principale;
 - b. la superficie lorda del soppalco può essere pari a massimo 1/3 della superficie lorda dell'ambiente in cui esso è ricavato;

- c. le zone abitabili dei soppalchi presentino almeno un lato aperto sullo spazio sottostante e munito di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
- 3. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di lavoro (locali commerciali, direzionali, ecc.) quando presentino le seguenti caratteristiche:
 - a. la superficie del soppalco può essere pari a massimo 1/2 della superficie lorda dell'ambiente in cui esso è ricavato;
 - b. le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a 3,00 m, se destinati alla funzione principale del locale; la stessa potrà essere ridotta a 2,40 m se lo spazio sottostante o sovrastante il soppalco sia destinato a wc o ripostiglio, che comunque dovranno essere separati dal locale principale da divisorio in muratura; in caso in cui la parte soprastante il soppalco se destinata esclusivamente a deposito e sia aperta verso il locale principale, l'altezza dovrà essere non inferiore a 1,80 m;
- 4. Nella realizzazione dei soppalchi di cui ai punti 2 e 3 della presente, devono comunque essere sempre rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a. la parte sovrastante il soppalco che affaccia sul locale principale dovrà essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m.
 - b. il vano principale e i vani secondari, così ricavati, devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aero-illuminante, verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la somma delle superfici di pavimento del soppalco e del livello sottostante;
 - c. nel caso in cui le nuove strutture orizzontali intersechino le finestre va osservata una distanza non inferiore a 1,00 m tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco;
- 5. Nei casi di soffitti inclinati per lo spazio sovrastante il soppalco, l'altezza da rispettare è pari all'altezza media, mentre nei casi in cui la struttura di copertura sia costituita da volte, l'altezza da rispettare è data dalla media tra l'altezza al piano d'imposta e l'altezza in chiave della volta;
- 6. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e non determina aumento delle unità immobiliari;
- 7. Le strutture che costituiscono il soppalco dovranno essere strutturalmente verificate ai sensi della normativa vigente in materia;
- 8. Non costituiscono soppalchi le strutture orizzontali disposte lungo il perimetro delle pareti aventi una larghezza massima di 1,00 m e aventi un'altezza nella parte sottostante non inferiore a 2,20 m.

Art. 56. Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone disabili

- 1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedito nelle loro

capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla L. 13/1989 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. n. 236/89, nonché da tutte le leggi vigenti in materia, nonché dalla L. 118/1971.

2. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

Art. 57. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. Gli interventi che interessino le strutture di fondazione degli edifici sono finalizzati esclusivamente al loro consolidamento, nel rispetto delle caratteristiche geotecniche dei terreni e di quelle strutturali delle fondazioni stesse e dei soprastanti edifici. Tali interventi dovranno essere realizzati con materiali di peso specifico e modulo elastico equivalente a quello dei materiali con i quali dovranno divenire solidali, nel rispetto della normativa tecnica e di settore vigente.
2. Gli interventi sulle murature devono essere rivolti, in via prioritaria, al consolidamento delle stesse e devono essere eseguiti con tecniche e modalità adeguate alle categorie di intervento attribuite all'edificio o al complesso di edifici su cui si interviene, preferendo interventi di sostituzione cucì – scuci. Tali interventi sono finalizzati a restituire integrità ed omogeneità a ciascun setto e al collegamento tra setti. Tali interventi dovranno essere realizzati con materiali di peso specifico e modulo elastico equivalente a quello dei materiali con i quali dovranno divenire solidali, o compatibile, nel rispetto della normativa tecnica e di settore vigente.
3. Gli interventi sugli orizzontamenti possono riguardare il consolidamento degli stessi, il loro rinnovamento e, solo in casi eccezionali, la loro sostituzione. Tali interventi devono essere eseguiti con materiali, tecniche e modalità adeguate alle categorie di intervento attribuite all'edificio o al complesso di edifici su cui si interviene. In particolare, nel caso di interventi di manutenzione e conservazione è obbligatorio il ricorso a tecniche costruttive tradizionali e l'impiego di materiali analoghi a quelli esistenti, realizzando adeguate condizioni di sicurezza nel rispetto della normativa tecnica e di settore vigente. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica o nuova costruzione è consentita la realizzazione degli orizzontamenti con qualsiasi tecnologia. In tutte le categorie di intervento cordoli e architravi di porte e finestre possono essere realizzati mediante il ricorso a qualunque tecnologia, osservando la cautela di impiegare materiali di peso specifico e il modulo elastico analoghi a quelli dei materiali con cui sono posti in contatto. Cordoli e architravi non possono essere collocati a faccia vista, fatti salvi i casi in cui ciò corrisponda allo stato originale documentabile. La realizzazione di cordoli e architravi che interessano l'intero spessore della muratura favorisce la formazione di ponti termici, eventualità che va eliminata mediante il ricorso alle idonee tecniche di isolamento, che devono risultare non visibili.

4. Laddove nello stesso immobile siano previste unità immobiliari con diverse destinazioni, ciascuna di esse dovrà essere dotata di autonomo ed indipendente ingresso.⁶

Art. 58. Requisiti prestazionali degli edifici

1. Il progetto di nuovi edifici o la riqualificazione del patrimonio esistente, fatta salva la manutenzione ordinaria, deve prevedere il conseguimento dei seguenti requisiti prestazionali fondamentali:
 - a. resistenza meccanica e stabilità;
 - b. sicurezza in caso di incendio;
 - c. igiene, salute e ambiente;
 - d. sicurezza e accessibilità nell'uso;
 - e. protezione contro il rumore;
 - f. risparmio energetico e ritenzione del calore;
 - g. uso sostenibile delle risorse naturali.
2. I requisiti prestazionali sopra elencati s'intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali, aventi incidenza sull'attività edilizia, aventi attinenza con ciascuno di essi.
3. Tutti gli impianti tecnici devono essere conformi alle vigenti normative.

Nel progetto e nella realizzazione della rete fognaria interna delle acque reflue dell'edificio:

- a. separare i sistemi di raccolta delle acque reflue con collettori per la raccolta delle acque reflue domestiche, con collettori per la raccolta delle acque reflue industriali distinti da quelli per la raccolta delle acque meteoriche, anche nel caso in cui i collettori confluiscono in reti fognarie miste (unitarie).
- b. in presenza di pubblica fognatura, allacciare le reti alla pubblica fognatura secondo le modalità definite dal Regolamento del Servizio idrico integrato.
- c. in zona non servita da pubblica fognatura progettare e realizzare il collettamento e la depurazione delle acque reflue; sistemi di depurazione autonomi e le immissioni nel corpo idrico recettore saranno realizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione del rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici recettori.

Art. 59. Compatibilità ambientale, naturalistica e paesaggistica

1. Negli interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, occorre garantire il corretto inserimento dell'edificio nel contesto urbano ed ambientale, con riferimento:
 - a. ai caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali;

⁶ Il seguente comma è stato inserito con deliberazione di Consiglio Comunale n.99 del 13.12.2024

- b. agli agenti climatici, ricercando la giusta combinazione fra orientamento e caratteristiche morfologiche;
- c. alla salvaguardia degli esemplari arborei già esistenti in sito che potranno essere rimossi solo laddove la rimozione sia effettivamente indispensabile ai fini edificatori.

Art. 60. Requisiti per il controllo del microclima esterno

1. Ai fini della qualità degli spazi insediati e per migliorare il microclima locale occorre accompagnare l'edificazione con soluzioni che migliorino la qualità ambientale, presidino la permeabilità dei suoli, qualificano le componenti vegetali degli insediamenti.
2. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di interi edifici per tutti gli usi:
 - a. perseguire l'aumento della permeabilità dei suoli e aumentare le componenti vegetali degli insediamenti anche attraverso la realizzazione di tetti verdi (o giardini pensili);
 - b. garantire la salvaguardia del verde esistente con particolare riferimento agli esemplari arborei vincolati;
 - c. perseguire la più idonea composizione floristico-vegetazionale, anche attraverso l'impiego di specie botaniche autoctone o naturalizzate.
3. Si consiglia l'utilizzo di essenze arboree autoctone con le seguenti finalità:
 - a. protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;
 - b. contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
 - c. indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
 - d. abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;
 - e. schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura, nella scelta delle essenze arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali).

Art. 61. Requisiti di protezione dall'inquinamento acustico

1. I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.
2. Per i limiti acustici si rimanda al Piano di Zonizzazione Acustica ed alla normativa statale

Art. 62. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

1. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente recante caratteri di particolare rilievo tipologico e architettonico ovvero di importanza storico-documentale, è possibile operare in deroga ai requisiti per la progettazione edilizia di cui agli articoli precedenti, comunque nei limiti delle vigenti normative di settore. Pur mantenendo il loro carattere di eccezionalità, tali deroghe possono essere applicate per l'edificato ascrivibile all'ATO A del vigente Piano Urbanistico Comunale e necessitano ad ogni modo del parere preventivo delle autorità comunali competenti e del parere dell'ASL, in merito al rispetto dei criteri igienico-sanitari minimi.

Art. 63. Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas radon

1. Il presente regolamento recepisce le "Norme in materia di riduzione delle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas radon in ambiente confinato chiuso" previste dalla Legge regionale 08.07.2019, n. 13 che fissa livelli limite di esposizione al gas radon per le nuove costruzioni e per quelle oggetto di interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria e coerenti azioni di monitoraggio e risanamento per gli edifici esistenti non destinati alla residenza.

Art. 64. Sale da gioco, installazione di apparecchiature del gioco di azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. La sala giochi è un esercizio composto da uno o più locali la cui attività prevalente sia mettere a disposizione della clientela una gamma di giochi leciti (biliardo, apparecchi da gioco automatici o semiautomatici, bowling, ecc.) e altre apparecchiature per intrattenimento (ad esclusione di quelle configurabili come forme di spettacolo) quali sale scommesse, sale bingo e negozi dedicati al gioco.
2. Sono definiti luoghi sensibili, ai sensi della L.R. 2/2020:
 - a. gli istituti scolastici o formativi di qualsiasi ordine e grado, comprese le scuole dell'infanzia e i nidi d'infanzia;
 - b. le strutture sanitarie e ospedaliere, incluse quelle dedicate all'accoglienza, all'assistenza e al recupero di soggetti affetti da qualsiasi forma di dipendenza o in particolari condizioni di disagio sociale o che comunque fanno parte di categorie protette;
 - c. le strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario, scolastico o socioassistenziale;
 - d. i luoghi di culto.

3. Sul territorio comunale è vietata la nuova apertura di sale da giochi site ad una distanza da luoghi sensibili inferiore a duecentocinquanta metri misurati dagli ingressi principali degli edifici, come previsto dall'art. 13 della L.R. 2/2020 - "Disposizioni per la prevenzione e la cura del disturbo da gioco d'azzardo e per la tutela sanitaria, sociale ed economica delle persone affette e dei loro familiari".

CAPO II - Discipline degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 65. Strade

1. La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione (fra strade per usi specializzati e strade ad uso promiscuo), quelle fra strade nuove e strade da riqualificare (eventualmente di interesse storico), e consentono di attribuire ruoli specifici (strade per il trasporto pubblico, strade centralità).
2. Le strade possono essere costituite da:
 - a. carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione, decelerazione, accumulo e servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro, taxi);
 - b. intersezioni (a raso o su più livelli);
 - c. spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
 - d. fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro; - percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
 - e. percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
 - f. fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
 - g. mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).
3. Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate
4. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
 - a. mitigazione dell'impatto ambientale: per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione quali/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera dovrà essere dato valore ecologico alle fasce di rispetto e posta attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale. Le superfici asfaltate saranno prevalentemente realizzate con asfalti

fotocatalitici o altri materiali che assorbono l'inquinamento. Per la realizzazione delle superfici asfaltate saranno utilizzate preferibilmente materiali provenienti dalla filiera del riciclo capaci di assicurare alti rendimenti in termini di durata e manutenzione.

- b. compatibilità tra esigenze funzionali ed abitabilità: per garantire la compatibilità fra le esigenze di fluidità di un traffico intenso, mediamente veloce, talvolta di veicoli pesanti e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati si dovranno progettare soluzioni adatte all'andamento altimetrico del suolo e alla geometria della sezione stradale, risolvere adeguatamente intersezioni e attraversamenti. Quando si tratti di direttrici storiche a ridosso delle quali sono cresciuti gli insediamenti, si dovranno creare anche le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, con opportuni aggiustamenti della sezione e trattamenti della superficie stradale, così da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico. Il requisito va garantito per le strade di connessione tra parti urbane e per le strade di attraversamento e attestamento urbano esistenti quando queste ultime siano a diretto contatto con gli insediamenti residenziali e dunque prive di fasce di ambientazione;
- c. abitabilità della strada ed integrazione con il contesto: per rendere abitabile lo spazio di strade soggette a usi molteplici occorre conciliare le esigenze della mobilità e della sosta veicolare con il buon funzionamento degli spazi urbani, la sicurezza e il comfort dei diversi utenti della strada (in particolare i più deboli), la piacevolezza (soprattutto per i pedoni e i ciclisti) degli spazi stradali più prossimi alla residenza curando l'integrazione con i diversi contesti che attraversano. Il requisito si applica a tutte le strade a esclusione delle grandi viabilità;
- d. realizzazione di uno spazio di uso pubblico: dove la strada si caratterizza per la concentrazione di servizi (sociali, commerciali, ricreativi, ricettivi e ristorativi, amministrativi) che costituiscono recapito per una parte di città, la sua progettazione dovrà favorire un'alta e varia frequentazione da parte dei diversi tipi di utenti. Le prestazioni richieste vanno garantite compatibilmente con i requisiti associati al tipo di strada (differenti se strada di attraversamento e attestamento, di connessione, ecc.) e con l'indicazione di strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico.

5. Nella realizzazione di nuove strade e negli interventi sulle strade esistenti saranno preferibilmente utilizzati i seguenti materiali:

- a. asfalti fotocatalitici per la copertura del manto stradale;

- b. mattoni in laterizio fotocatalitico per la pavimentazione dei marciapiedi, alternati a fasce in cemento liscio per l'alloggiamento delle aiuole e dei pozzetti di ispezione della rete di pubblica illuminazione;
- c. cordoli e zanelle in pietra;
- d. resina polimerica con finitura in polvere di pietra per le piste ciclabili.
- e. basalto proveniente dalla filiera del recupero edilizio;

Le strade in basalto dovranno essere integralmente tutelate nella loro conformazione originaria; gli eventuali interventi di rifacimento dovranno garantire, salvo eccezionali esigenze tecniche, l'integrale conservazione dell'originario manto stradale. Le eventuali integrazioni dovranno essere eseguite con materiali di recupero della medesima tipologia.

Art. 66. Portici

1. Il portico è un elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
2. I portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,00 m di larghezza e 3,00 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di coperture a volta, si considera l'altezza media tra l'imposta della volta e il centro della stessa.
3. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 67. Piste ciclabili

1. Per le nuove costruzioni realizzate a confine di aree pubbliche, l'Amministrazione comunale può demandare al privato, attraverso apposita convenzione, la realizzazione di tratti di piste ciclabili, adottando le medesime caratteristiche costruttive di quelle presenti in aree confinanti o vicine, formando così un sistema continuo di percorsi protetti finalizzati ad una mobilità dolce.
2. La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti e, ove possibile, essere separate dal traffico carrabile. In sede di progettazione degli interventi devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili.

Art. 68. Aree per parcheggio aperti al pubblico

1. Le aree specificamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte e/o aree con strutture edilizie, realizzate a raso, interrato o in elevazione. Ai fini dell'applicazione del presente RUEC si considerano aree per parcheggio le parti del

territorio specificamente destinate alla sosta dei veicoli.

2. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per il singolo posto auto è di 12,50 mq e devono essere garantite le necessarie superfici complementari di accesso, di manovra e di servizio.
3. Nell'ambito di tale zona omogenea, per i parcheggi a raso, sono definite le seguenti prescrizioni:
 - a. è ammessa esclusivamente l'utilizzo di pavimentazioni che garantiscano la permeabilità del suolo, ad esclusione delle corsie di manovra. In ogni caso è obbligatoria la realizzazione di pavimentazioni drenanti in conformità a quanto definito nei Criteri Ambientali Minimi - CAM (D.M. 24/12/2015);
 - b. si dovrà garantire la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione di nuovi arbusti e/o alberi in misura non inferiore a 1 albero per ogni 4 posti-auto;
 - c. relativamente alle specie da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie autoctone 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, e con chioma espansa; sono da evitare quelle essenze arboree la cui resina può produrre danni ai veicoli sostanti e il cui andamento delle chiome può intralciare la sosta dei veicoli;
 - d. lungo il perimetro dei parcheggi dovrà prevedersi una fascia a verde di larghezza costante non inferiore a 1 m, con una cintura di siepi di altezza di almeno 1 m;
 - e. dovrà essere prevista un'area a verde, comprensiva delle fasce di cui al punto precedente, pari almeno al 10% della superficie lorda del parcheggio;
 - f. l'illuminazione potrà essere realizzata con sistemi a basso impatto a luce radente;
 - g. le eventuali coperture, nel limite massimo del 40% della superficie di parcheggio riservata alle auto, possono essere realizzate unicamente con pensiline fotovoltaiche, aperte almeno su tre lati, a servizio dell'impianto di illuminazione del parcheggio;
 - h. dovrà essere previsto almeno il 10% dei posti riservati per le auto elettriche di cui almeno la metà con postazioni di ricarica;
 - i. dovranno essere presenti spazi di parcheggio per moto e ciclomotori aventi una superficie pari almeno al 5% della superficie di parcheggio riservata alle auto;
 - j. se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede il collegamento con lo stesso deve avvenire in assenza di barriere

architettoniche.

4. Sono richiesti in ogni parcheggio pubblico stalli per disabili in proporzione di 1 ogni 25 stalli previsti, con il minimo di uno.
5. I parcheggi coperti dovranno avere altezza minima netta pari a 2,30 m e dovranno essere areati in maniera naturale, sia se interrati che fuori-terra.
6. I parcheggi interrati non potranno essere profondi più di un piano. La rampa di accesso dovrà avere una pendenza non inferiore al 12% e non superiore al 20% e dovrà prevedere uno spazio piano di profondità non inferiore a 3,50 m prima di smontare sulla strada pubblica.

Art. 69. 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. Tra i tanti materiali che compongono piazze e aree pedonalizzate sono ricorrenti:
 - a. aree per la sosta dei pedoni;
 - b. aree per la sosta dei veicoli;
 - c. percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
 - d. percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);
 - e. superfici impermeabili;
 - f. superfici permeabili;
 - g. elementi vegetali;
 - h. acqua;
 - i. manufatti monumentali e/o di arte urbana;
 - j. manufatti di raccordo o delimitazione;
 - k. attrezzature tecnologiche e/o funzionali.
3. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
 - a. fruizione pedonale: nell'organizzazione dello spazio pubblico urbano occorre recuperare alla prevalente fruizione pedonale luoghi centrali potenziali in cui la mobilità veicolare tende a inibire ogni altra pratica d'uso;
 - b. inserimento paesaggistico e compatibilità funzionale: un efficace inserimento di piazze e aree pedonalizzate nel contesto urbano richiede che siano soddisfatte esigenze paesaggistiche e funzionali;
 - c. molteplicità degli usi e dei tempi: nell'organizzazione spaziale di piazze e aree pedonalizzate occorre favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata.

Art. 70. Passaggi pedonali e marciapiedi

1. La pavimentazione dei passaggi pedonali e dei marciapiedi deve essere diversificata da quella della sede carrabile. Si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (ambiti storici e zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento tra l'uno e l'altra (realizzata con lo stesso materiale trattato diversamente, es. pietra bocciardata).
2. La pavimentazione deve essere integrata con le segnalazioni per gli ipovedenti, opportunamente inserite nel selciato e con gli scivoli per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In presenza di piante, la pavimentazione deve essere realizzata utilizzando le tecniche costruttive di drenaggio urbano per consentire l'afflusso delle acque meteoriche all'interno del sottosuolo occupato dalle radici.
3. I marciapiedi devono avere bordo continuo in pietra e le seguenti dimensioni minime per permettere una agevole percorribilità e la sosta pedonale: 1,50 m su tutto il territorio comunale e 0,90 m nel centro storico in occasionali restringimenti per l'installazione della segnaletica stradale, salvo deroghe della normativa vigente.
4. Il piano del marciapiede deve avere una pendenza verso la strada del 2-2,5%.
5. Il dislivello tra il piano del marciapiede e il piano delle zone carrabili ad esso adiacenti deve essere compreso fra un minimo di 15 cm ed un massimo di 18 cm.
6. Qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a 0,30 m, dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza 1,00 m di idonea robustezza.
7. Gli scivoli di raccordo tra marciapiede e strada carrabile dovranno avere una pendenza non inferiore al 6% e non superiore al 15%.
8. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, preferibilmente, gradini o ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede.
9. Sui passaggi pedonali e sui marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, alberi, fioriere, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.), cassette postali, cabine attesa autobus, armadietti tecnologici, ecc. Sono fatte salve, ove applicabili, le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
10. Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici, cabine telefoniche, arredi pubblicitari, edicole, chioschi, dehors.
11. I manufatti di cui ai commi 9 e 10 del presente articolo dovranno provenire preferibilmente

dalla filiera del riciclo e in ogni caso rispettare il contesto storico ed ambientale nel quale si inseriscono.

12. Le pavimentazioni storiche e gli storici antichi percorsi, ecc. devono essere mantenute, restaurate e integrate nei pezzi mancanti facendo ricorso ai materiali e alle tecniche tradizionali.
13. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.
14. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne devono rispondere a requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente, senza costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale; pertanto, dovranno essere collocati in modo da non creare intralcio al transito dei pedoni e comunque in modo che rimanga uno spazio utile non inferiore a 0,90 m. Essi devono essere realizzati in numero, posizione e forma tali da risultare fruibili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.
15. Si applicano, per gli aspetti compatibili, le previsioni e gli obiettivi prestazionali definiti per portici, piazze e aree pedonalizzate.

Art. 71. Passi carrai ed uscite per autorimesse

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

all'eliminazione delle barriere architettoniche. Il ripristino a regola d'arte della continuità del marciapiede, in caso di apertura di nuovo passo carraio, di modifica del passo carraio esistente (spostamento, allargamento, ecc.) o di chiusura di passo carraio esistente, dovrà avvenire a cura del privato, secondo le modalità indicate dal comune.

5. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:
 - a. lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
 - b. spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
6. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata, inoltre, al pagamento dei tributi locali previsti dall'ordinamento vigente.
7. È concessa, a spese dell'edificante, l'apertura nella cordonatura del marciapiede di nuovi passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati - oltre che nel rispetto di piani di dettaglio ed esecutivi e norme regolamentari - alle seguenti condizioni:
 - a. la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,00 m né superiore a 6,50 m, per consentire la fermata in condizioni di sicurezza del veicolo in attesa di immettersi sulla strada;
 - b. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
 - c. la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 m e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 m;
 - d. la distanza da eventuali uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) non deve essere inferiore a 10 m misurata fra gli stipiti più vicini; la distanza dagli angoli delle strade non inferiore a 12 m; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
8. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella posizione in cui si trovano; tuttavia nel caso di modifiche dell'accesso carraio (con modifica delle sue dimensioni o della sua posizione originaria anche senza alterazione delle sue dimensioni), di interventi sulle recinzioni (sostituzione integrale, compreso il muro di sostegno e piantane del cancello), di ristrutturazione del complesso edilizio, di ampliamenti dei fabbricati, di demolizione e nuova costruzione di edifici di cui sono pertinenza, anche i passi carrai esistenti devono essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti.
9. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- a. rampe antisdrucchiole con scanalature per il deflusso delle acque, di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20% se rettilinee, non superiore al 15% negli altri casi), dotate al margine di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni con o senza carrelli, munite di corrimano ad un'altezza di 0,90 m.
 - b. rampa di larghezza non inferiore a 3,00 m se è rettilinea e 3,50 m se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio;
10. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 3,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura e per il collegamento con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni alla quota della pubblica via.
11. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o simili, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
12. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

Art. 72. Chioschi e dehors su suolo pubblico

1. Chioschi ed edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano, di armonizzazione con l'ambiente circostante e con il contesto storico. In ogni caso i manufatti non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
2. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio.
3. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni e della tipologia in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.
4. Con dehors, si indica l'insieme degli elementi mobili di arredo (tavoli, sedute, ombrelloni e tende o altre coperture stagionali leggere ed amovibili, recinzioni e paraventi, pedane, fioriere, ...) posti temporaneamente a servizio di locali sullo spazio pubblico o d'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ai pubblici esercizi e/o agli esercizi di vicinato ed alle imprese artigiane di produzione e trasformazione alimentare che effettuano la vendita diretta al pubblico per il consumo immediato.
5. La realizzazione dei dehors è disciplinata dalle norme del *"Regolamento Comunale per la*

disciplina dell'occupazione di spazi ed aree pubbliche con elementi di arredo urbano "Dehors" per lo svolgimento delle attività di ristoro all'aperto", approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 30 del 15.05.2012, che qui si intendono integralmente richiamate.

6. Sono ammessi, per analogia, in base a caratteri di stagionalità, temporaneità e di asservimento, i dehors su aree private di pertinenza dell'attività a cui sono asserviti.

CAPO III – Tutela degli spazi aperti e dell'ambiente

Art. 73. Aree verdi

1. Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.
2. Le componenti principali delle aree verdi sono:
 - a. aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, manto vegetativo basso, aiuole, riserve floreali, ecc.);
 - b. elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli; piante tappezzanti ed erbacee perenni; piante rampicanti, sarmentose e ricadenti);
 - c. bacini e corsi d'acqua (laghi, vasche, canali, ruscelli);
 - d. aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
 - e. aree per la sosta (sedute, chioschi e gazebi, aree pic-nic);
 - f. aree filtro con lo spazio edificato;
 - g. percorsi pedonali;
 - h. piste ciclabili;
 - i. percorsi carrabili di attraversamento;
 - j. elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, recinzioni e cancellate, parapetti, ringhiere, muretti, ecc.);
 - k. elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
 - l. aree per cani.
3. Devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
 - a. connessione ecologica e permeabilità: occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima

permeabilità delle superfici;

- b. valorizzazione delle risorse locali: occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali, nonché inserire elementi dal valore artistico;
- c. sicurezza e comfort dell'utenza: occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.
- d. accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi: occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.
- e. funzionalità e mantenimento nel tempo: occorre facilitare la manutenzione e una gestione economica e attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistematiche a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo, già in fase progettuale, la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).

A mezza quota sono previsti percorsi pedonali, pavimentati con elementi in pietra calcarea messi in opera a giunti inerbiti, ed opportunamente illuminati con fari ad incasso al suolo, disposti in modo da evitare problemi di abbagliamento.

- 4. Nelle aree di verde pubblico andranno previste numerose zone ombreggiate, piantumate con alberi a medio ed alto fusto, privilegiando essenze tipiche del luogo, con particolare riferimento a quelle adatte a garantire il filtraggio delle polveri e l'assorbimento di sostanze inquinanti. I muri di contenimento dovranno essere realizzati in tufo grigio di recupero o in altra pietra squadrata antcata e dotati di opportuni sistemi di drenaggio delle acque piovane in accumulo nel terreno retrostante. Le aree verdi devono essere dotate di un sistema di illuminazione costituito preferibilmente da elementi ad incasso nel suolo, posti prevalentemente lungo i passaggi pedonali, in numero e posizione tale da evitare la presenza di parti buie e poco sicure. Dovranno prevedersi sistemi automatici di irrigazione costituiti da bocchettoni a pioggia.

Art. 74. Parchi urbani

- 1. I parchi urbani sono spazi scoperti pubblici o di uso pubblico sistemati con prati, alberature, siepi percorsi pedonali e ciclabili distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione, all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto la progettazione.
- 2. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e per la riorganizzazione di quelli esistenti sono:
 - a. definizione dei margini al fine di garantire protezione acustica e sicurezza;
 - b. individuazione degli accessi principali anche in relazione ai diversi

- collegamenti con la città;
 - c. partizioni degli spazi e delle attrezzature in funzione delle fasce di età;
 - d. presenza di prati fruibili per il gioco libero;
 - e. presenza di dislivelli del terreno, che articolino lo spazio e ne dilatino la percezione;
 - f. presenza di vegetazione per creare ombra, ambienti particolari e dare la possibilità di percepire il succedersi delle fasi vegetative e delle stagioni;
 - g. presenza dell'acqua.
3. Per il migliore utilizzo di queste aree devono essere regolamentate le manifestazioni che comportino grandi concentrazioni di persone (festival, concerti musicali, ecc.), l'apertura al pubblico e la circolazione degli animali; deve essere vietato il transito dei veicoli (con la sola eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde o di servizio). I servizi devono osservare la normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prevedere attrezzature specifiche per l'uso da parte dei portatori di handicap.
 4. Le canalizzazioni devono essere interrato ed eseguite con speciale riguardo nei confronti del patrimonio vegetale esistente e dei suoi apparati radicali.
 5. È prevista la realizzazione di modeste costruzioni per ospitare i servizi necessari al parco.
 6. I servizi dovranno essere realizzati con materiali naturali e/o tradizionali (è consigliato l'uso di tufo di recupero, pietra, laterizio, legno, ferro, vetro, è vietato l'uso di calcestruzzo faccia vista).

Art. 75. Giardini di interesse storico e documentale

1. Per Giardini storici si intendono tutti gli spazi scoperti, interni ed esterni, di assetto storico attualmente ineditati, pertinenti gli edifici di interesse storico vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
2. Tra le aree a verde pubblico/parchi si distinguono i seguenti parchi e i giardini di interesse storico vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
3. Va perseguito l'obiettivo di garantire la conservazione di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile per una corretta manutenzione. La fruizione pubblica deve essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.
4. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
5. È vietato danneggiare e abbattere alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico. Sono considerati tali gli alberi, anche isolati, che per età o dimensioni si configurano come rari esempi di maestosità e longevità. Lo stesso vale per alberi che hanno un preciso

riferimento a eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico o culturale o a tradizioni locali.

6. Nelle aree scoperte di pertinenza degli immobili di interesse storico vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004:

- a. non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti; -
- b. non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in pietra lavica o cotto;
- c. le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari, detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

Art. 76. Giardini pubblici

1. I giardini pubblici sono spazi scoperti pubblici o di uso pubblico, di dimensioni contenute ubicati all'interno o in prossimità dei centri urbani.
2. I giardini possono essere attrezzati per il gioco dei bambini e per la sosta (panchine, fontane etc.), particolare attenzione dovrà essere posta al collegamento di essi con le aree limitrofe in particolare con gli altri spazi pubblici.

Art. 77. Orti urbani

1. Gli orti urbani sono appezzamenti di terreno coltivati dai quali, a seguito di lavorazione, si ricavano frutta, verdura, fiori, arbusti e vegetali ornamentali. La presenza degli spazi aperti e di aree libere è da considerarsi un elemento di peculiarità e di valore paesaggistico, in ricordo del carattere prevalentemente rurale del centro.
2. Nell'ambito degli Orti è possibile realizzare passaggi, vialetti e piazzole pavimentate nel rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (IPf) riportato nelle NTA dello strumento urbanistico. Per le superfici pavimentate dovranno essere utilizzati elementi tali da favorire la permeabilità, quali grigliati erbosi, elementi a giunti inerbiti, pavimentazioni in ghiaia, battuti stabilizzati con resine permeabili, etc. Tali elementi dovranno essere realizzati in materiale lapideo nel rispetto dei valori cromatici e delle culture materiale locale.
3. Nell'ambito delle operazioni di natura agrotecnica è consentita la sostituzione degli alberi esistenti con altri alberi di diversa essenza purché questa non snaturi il carattere complessivo dello spazio agricolo. È altresì possibile piantare nuove essenze arboree.
4. Sono in ogni caso tutelati gli agrumeti che non potranno essere abbattuti se non in casi eccezionali e/o per giustificati motivi. Analoga disciplina si applica agli esemplari arborei

di particolare pregio o rarità, in considerazione dell'età, delle dimensioni, della forma e portamento, del valore ecologico nel contesto urbano, del pregio naturalistico, paesaggistico e storico culturale.

Art. 78. Parchi e percorsi in territorio rurale

1. I percorsi pedonali di accesso ad abitazioni o a fondi collocati in ambiti rurali devono adattarsi alla morfologia del terreno ed al contesto paesaggistico, riducendo al minimo i movimenti di terra e la realizzazione di muri di contenimento.
2. Eventuali manufatti in pietra a secco devono essere mantenuti e ripristinati esclusivamente con la medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando materiale di recupero di provenienza locale mantenendo preferibilmente proporzioni e dimensioni analoghe ai manufatti circostanti. La realizzazione di nuovi muri in calcestruzzo deve essere giustificata da considerazioni di natura geologica, geotecnica e strutturale che dimostrino analiticamente l'impossibilità di ricorrere alla tecnica a secco. Devono inoltre essere evitati elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione; le teste muro devono essere finite in coerenza con la tecnica tradizionale dei luoghi.
3. Le strade dovranno essere realizzate "a fondo naturale", curando particolarmente la formazione del sottofondo, che dovrà essere drenante. Le acque meteoriche dovranno essere allontanate tramite canalette trasversali in legno o ferro; eventuali canalette di raccolta laterali, se realizzate in getto, dovranno essere rivestite con conci di pietra a spacco.

Art. 79. Sentieri

1. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di specifico intervento.
2. I sentieri sono generalmente costituiti da:
 - a. sedime;
 - b. punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo;
 - c. attrezzature (gradini, corrimano, brevi scale...);
 - d. segnaletica.

Art. 80. Tutela del suolo e del sottosuolo

1. La disciplina in materia di tutela del suolo e del sottosuolo è regolata dalle norme dei Piani di bacino per l'assetto geomorfologico e idrogeologico, a cui tale Regolamento rimanda.
2. A tal fine gli interventi di trasformazione del territorio dovranno:
 - a. assicurare la salvaguardia dai fenomeni di allagamento per insufficienza del reticolo urbano e la compatibilità dei deflussi nei ricettori finali derivanti da

nuove impermeabilizzazioni;

- b. privilegiare l'impiego di reti fognarie separate predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta di automezzi, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06;
- c. garantire il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti di dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile e di recuperare le acque piovane per irrigazione e pulizia;

CAPO IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 81. Approvvigionamento idrico

1. Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di:
 - a. gli impianti e le opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
 - b. il sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione che, previo eventuale trattamento, distribuiscono alle utenze l'acqua in pressione per il consumo di tipo non potabile;
 - c. il reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.
2. Prestazioni. Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:
 - a. il passaggio, negli areali agricoli approvvigionabili dai Consorzi di bonifica, dagli emungimenti di falda a prelievi delle acque superficiali consortili, disincentivando la perforazione di nuovi pozzi. Tale indicazione è da estendersi anche agli areali in cui sono presenti criticità legate a prelievi eccessivi da falda;
 - b. il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili; c) la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione. La rete di approvvigionamento di acque meno pregiate di cui ai punti b) e c) del comma 1 deve essere funzionale al riutilizzo delle acque meteori che e delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili.

Art. 82. Depurazione e smaltimento delle acque

1. Il sistema fognario e di depurazione si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane (compresi gli scaricatori di piena di emergenza), degli impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito da tutte le opere edili e/o elettromeccaniche e di ogni altro sistema atto a ridurre il carico di inquinanti presenti nelle acque reflue. In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica; si definisce fognatura separata la rete fognaria costituita da due canalizzazioni:
 - a. la prima è adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata fognatura bianca), dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia;
 - b. la seconda è adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera).
2. Al fine di garantire la riduzione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto dei reflui sul sistema naturale, devono osservarsi le seguenti norme:
 - a. Rete fognaria mista e rete fognaria nera. La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scaricatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste in essere e previsti. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria. Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale posti in area servita da pubblica fognatura possono non allacciarsi fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita; l'Autorità competente, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico anche in assenza di modifiche qualitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale. Deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera. Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite

dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento). Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali. Nelle aree consolidate extraurbane, la mancata qualificazione del nuovo nucleo abitato come "agglomerato" e quindi la mancata presa in carico della rete fognaria da parte del gestore del servizio idrico integrato deve avere come riferimento criteri di valutazione tecnici ed economici, con l'obiettivo di verifica e razionalizzazione del collettamento dei reflui sparsi. In tutto il territorio rurale, la realizzazione di allevamenti è subordinata a indagine preventiva sulla struttura e la permeabilità locale del suolo e sottosuolo e all'assunzione, in accordo con gli enti preposti alla tutela sanitaria e ambientale e in conformità a quanto previsto dalla normativa specifica di settore, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo.

- b. Realizzazione di reti separate. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.
- c. Rete fognaria bianca. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso, ossia:

- un canale di bonifica, previo accordo tra enti gestori, Comune e Consorzio di bonifica, al fine di un riutilizzo agricolo delle acque;
- una condotta di adduzione per usi industriali, usi civili non potabili o usi agricoli e irrigui in generale, previ accordi tra ente gestore e Comune;
- un corso d'acqua superficiale, anche al fine di conseguire il miglioramento dello stato ambientale del corso stesso.

Solo nel caso in cui sia impossibile adottare una delle suddette soluzioni si può prevedere il recapito delle acque meteoriche in fognatura di acque nere o miste. Sono comunque preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile. La rete delle acque meteoriche deve essere dimensionata anche in funzione di futuri ampliamenti, per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche provenienti da aree contermini. Tale soluzione deve essere praticata in particolare in adiacenza di aree agricole, a uso a verde, a uso produttivo, in adiacenze di altri interventi urbanistici di trasformazione ove è già stata realizzata una rete separata, in corrispondenza di assi infrastrutturali in cui è prevedibile - a medio/lungo termine - il rifacimento del sistema di smaltimento. L'Amministrazione comunale promuove la implementazione di studi ed eventuali accordi con enti gestori e Consorzi di bonifica al fine di progettare e attuare interventi di riutilizzo agricolo delle acque meteoriche, per gli ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione, favorendo il più possibile interventi di depurazione naturale, se e quando necessari. I fossi di scolo adiacenti agli assi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica, agevole manutenzione ed efficace sistema di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. A tal fine è vietato il loro tombinamento. Deve inoltre essere garantita la regolare manutenzione e pulizia degli stessi. Prima dell'immissione in fognatura o in corpo idrico di acque meteoriche può essere richiesta la realizzazione di bacini di laminazione secondo le specifiche tecniche imposte dalla normativa specifica di settore e rispettivamente dall'ente gestore del Servizio idrico integrato o dall'ente gestore del corpo idrico ricettore. Tali bacini se realizzati a cielo aperto, devono essere realizzati in modo da non costituire rischio (prevedendo idonei sistemi di sicurezza atti a impedire cadute accidentali) e da limitare lo sviluppo d'insetti molesti e cattivi odori.

- d. Impianti di depurazione. La potenzialità degli impianti di depurazione deve essere adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e derivanti dalle previsioni urbanistiche approvate con adeguato margine di sicurezza. Gli impianti di depurazione di acque reflue a servizio di insediamenti isolati o

presenti in zona non servita da rete fognaria pubblica dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento. I sistemi di trattamento delle acque reflue dovranno essere oggetto di pulizia e manutenzione periodica con la cadenza minima indicata nei provvedimenti di autorizzazione allo scarico; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali e consentire il rispetto dei valori limite di emissione prescritti e previsti dalla normativa vigente.

- e. Particolari prescrizioni per la realizzazione di nuovi impianti. Il gestore del Servizio idrico integrato, in seguito a valutazioni generali sullo stato delle reti fognarie, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per il risanamento, adeguamento o potenziamento della rete fognaria e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area afferente all'intervento urbanistico. In relazione a particolari condizioni tecniche o ambientali l'ente gestore del Servizio idrico potrà valutare l'emissione di prescrizioni particolari diverse da quelle contenute nel presente documento.

Art. 83. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Il sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani si compone degli impianti di raccolta, quali: stazioni ecologiche di base, stazioni ecologiche di base per il servizio porta a porta, isole interrate, stazioni ecologiche attrezzate, piattaforme ecologiche, centri di raccolta.
2. Al fine di minimizzare l'impatto ambientale legato ai sistemi di raccolta e stoccaggio dei rifiuti urbani e di incrementare la quota di rifiuti conferita nei centri autorizzati di trattamento e riciclaggio, le stazioni ecologiche attrezzate, le piattaforme ecologiche e i centri di raccolta dovranno essere adeguatamente dislocati nel territorio urbanizzato, prevedendo una localizzazione lontana dalle prime classi acustiche o comunque in posizione schermata rispetto a queste ultime, garantendo il rispetto di distanza dagli edifici limitrofi, la presenza di illuminazione artificiale e, nel caso di dimensioni elevate delle aree raccolta, la disponibilità di acqua corrente. Allo scopo di evitare la produzione e il trasporto di sostanze inquinanti e maleodoranti, gli impianti di raccolta dovranno essere schermati rispetto all'eccessivo soleggiamento estivo e all'esposizione ai venti dominanti.
3. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia totale e di restauro è fatto obbligo di prevedere apposite nicchie interne al filo murario per l'installazione dei contenitori per la raccolta differenziata. Tali nicchie dovranno essere armonizzate con l'articolazione complessiva del prospetto e dovranno consentire il facile prelievo da parte degli operatori.

Distribuzione dell'energia elettrica

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

qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che dovrà anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo.

Art. 84. Distribuzione del gas

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

Art. 85. Ricarica dei veicoli elettrici

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26/06/2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26/06/2015, deve essere obbligatoriamente prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto. Per gli edifici non residenziali con le seguenti modalità:
 - a. deve essere garantito almeno un punto di connessione, arrotondato all'unità superiore, ogni 8 stalli di parcheggio, ferma restando l'installazione di almeno un punto di connessione;

- b. nei parcheggi multipiano deve essere comunque garantita l'accessibilità al punto di connessione per ciascuna area confinata per piano, ferme restando le misure di cui alla lettera a);
 - c. nei parcheggi scoperti a raso o in quelli coperti monopiano che prevedano aree confinate con accessi separati, deve essere comunque garantita l'accessibilità al punto di connessione per ciascuna area, ferme restando le misure di cui alla lettera a).
- 2. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative deve essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione per un numero di spazi a parcheggio non inferiore al 20% di quelli totali.
- 3. Ogni box per auto, sia esso pertinenziale o no, deve essere dotato di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Art. 87. Telecomunicazioni

- 1. Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb (impianti per la telefonia Gsm, Dcs e Umts, sistemi punto-multi punto, televisione digitale palmare o Dvb-H, sistemi Wi-Max, ecc.), degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.
- 2. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le seguenti norme:
- 3. La localizzazione degli impianti deve escludere le aree interessate da abitazioni. Ove questo non sia possibile, in aree che contemplino la presenza di abitazioni la localizzazione deve avvenire preferibilmente:
 - a. su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
 - b. su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
 - c. in aree collinari, purché in siti morfologicamente rilevati rispetto al contesto circostante.
- 4. In tutto il territorio comunale sono comunque ammessi sia la realizzazione di nuovi impianti per la telefonia mobile, sia la riconfigurazione di quelli esistenti. La progettazione degli impianti di telefonia mobile deve comunque salvaguardare le strutture ad uso abitativo, ivi inclusi i sottotetti, ai fini della loro potenziale abitabilità; conseguentemente deve essere rispettato il valore di attenzione pari a 6 V/m anche per i sottotetti. La collocazione di

impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro. Ai fini della minimizzazione dell'impatto paesaggistico, devono adottarsi i seguenti accorgimenti:

- riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;
- aumento della compostezza;
- riduzione del numero di pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
- azzeramento del tilt meccanico, a favore del solo tilt elettrico, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
- scelta dei colori della pannellatura e della palina in integrazione con la facciata dell'edificio o di alcune sue parti (se su edificio), oppure in integrazione con il colore della struttura di illuminazione preesistente (se su palo); - eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati;
- uso minimo di tiranti;
- in caso di cositing (nuovo impianto in aggiunta a uno esistente), integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando, laddove possibile, dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna;
- in caso di riconfigurazioni di impianti esistenti in cositing, riordino dell'impianto secondo gli accorgimenti di cui sopra. In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto sito/edificio/impianto.

In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto sito/edificio/impianto.

CAPO V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 88. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Il recupero e la valorizzazione del centro storico di Santa Maria Capua Vetere rappresenta un importante risorsa per la promozione dello sviluppo locale.
2. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico- architettonico, tipologico e documentario, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della

tradizione locale in genere.

3. Nel caso di nuove edificazioni, o in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante un progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto sottoposto a tutela, di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.
4. In generale per la realizzazione e sostituzione degli elementi di dettaglio bisogna tendere alla massima conservazione delle lavorazioni plastiche originarie. È fatto obbligo di conservare e valorizzare ogni particolare che documenti l'evoluzione storica dell'edificio come: vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative o indicative.
5. Per gli elementi incompleti o danneggiati (cornici di porte e finestre, timpani, cimase, fasce marcapiano, fasce decorative, fasce sottogronda, zoccolature, lesene, bugne angolari, mensole di sostegno a davanzali o gronde, balaustre, gradini, soglie, davanzali, lavagnette, targhe, lapidi e stemmi) si consiglia o il completamento per linee di inviluppo con materiale analogo o il mantenimento delle lacune, valutando in relazione alla leggibilità complessiva degli apparati decorativi e al rapporto tra parti pervenute e danneggiate. Per elementi decorativi andati completamente persi si consiglia il rifacimento con fogge tali da rapportarsi in maniera armoniosa e discreta con la preesistenza senza però mimare soluzioni del passato, facendo riferimento nei materiali a ceramiche, mattoni d'argilla, impasti artificiali di cementi e pietre naturali, elementi metallici (ferro, ottone, rame, zinco).

Art. 89. Allineamenti

1. Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati.
2. Gli allineamenti da osservarsi nella fase esecutiva dell'opera sono quelli contenuti nel verbale di definizione dei punti fissi di allineamento e di quota definito in contraddittorio con l'Ufficio tecnico comunale all'atto di inizio dei lavori di costruzione.
3. Qualora sia ammesso/necessario arretrare la nuova costruzione rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti. Eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.
4. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in

considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali, alle nuove costruzioni interne al perimetro del centro abitato, quando l'applicazione della norma sulle distanze alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche; in questo caso l'ampliamento o la nuova edificazione deve contenersi all'interno della linea parallela alla strada individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti.

Art. 90. Diritto di risvolta

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

Art. 91. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. In particolare, è vietata l'apertura di nuove bucatore al piano terra e ai piani inferiori e la modifica delle dimensioni delle bucatore esistenti non oggetto di precedenti interventi di risagomatura.
2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
3. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
4. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è di norma consentito modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche e le cornici in rilievo che ornano le facciate; le eventuali decorazioni dipinte esistenti devono essere ripristinate o restaurate. Qualora trattasi di immobile sottoposto a tutela monumentale di cui al D. Lgs. n. 42/2004 – Parte II, occorre preventivamente acquisire la necessaria autorizzazione della Soprintendenza. È fatto divieto di rimuovere dipinti murali, lapidi, stemmi e altri elementi decorativi, esposti o meno alla pubblica vista in assenza di autorizzazione ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
5. A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto:
 - a. di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a

- prevenirne o rallentarne il degrado;
- b. di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.
6. Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente RUEC, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.
7. La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.
8. Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in pietra di valore storico- architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:
- a. il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;
 - b. non deve produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra (quali, ad esempio, i sali solubili);
 - c. non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.
9. Deve procedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.
10. L'operazione di consolidamento superficiale degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:
- a. il processo deve migliorarne le proprietà meccaniche degli strati superficiali della pietra ed arrestarne il degrado;
 - b. non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra;
 - c. non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale lapideo, né aumento della sua porosità superficiale.
11. Dovrà essere eseguito un consolidamento di profondità sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità.
12. Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico- architettonico o tipologico dovrà garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.
13. Dovrà procedersi alla stuccatura superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta il medesimo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi. È sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di

profondità.

14. La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.
15. Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra.
16. Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico- architettonico o tipologico sarà finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.
17. Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.
18. Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, od il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.
19. Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, né mediante tassellatura né mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.
20. È inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.
21. Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico. In ogni caso dovranno essere preferibilmente preservati i rivestimenti in pietra delle facciate che siano pertinenti con l'impianto originario dell'edificio.
22. Eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

Art. 92. Recinzioni e cancelli

1. Le aree libere non edificate fronteggianti vie, piazze o spazi aperti al pubblico transito, devono essere delimitate o recintate ad una distanza minima nel rispetto del codice della

strada e del relativo regolamento di attuazione.

2. Fermo restando le disposizioni dello strumento urbanistico definite per ciascuna zona, la realizzazione e la sostituzione delle recinzioni, cioè degli elementi di delimitazione perimetrali degli spazi scoperti esterni, è ammessa esclusivamente secondo una delle seguenti alternative:
 - a. con muri di altezza non superiore a 3,00 m, per le zone "A";
 - b. con muri di altezza non superiore a 2,50 m, sormontato da reti o cancellate, per altezza massima pari a 0,50 m, lungo le strade pubbliche e private ricadenti nelle zone "B" di cui al D.M. 1444/68; con muri di altezza non superiore a 3,00 m per i restanti lati non prospettanti le strade pubbliche e private;
 - c. con muri di altezza non superiore a 1,00 m, sormontato da reti o cancellate, per altezza massima pari a 1,50 m, lungo le strade pubbliche e private ricadenti nelle zone "C" e "D" di cui al D.M. 1444/68; con muri di altezza non superiore a 3,00 m per i restanti lati non prospettanti le strade pubbliche e private;
 - d. con cancellata metallica di altezza massima di 2,50 m;
 - e. con piantagioni di essenze arbustive potate a siepe, eventualmente anche mascheranti, almeno sul lato esterno, reti metalliche soltanto nel territorio non urbano, o eventualmente nelle aree urbane a bassa densità edilizia;
 - f. con reticolati radi di pali di legno, soltanto nel territorio non urbano, o eventualmente nelle aree urbane a bassa densità edilizia.
 - g. con recinzioni in muratura di altezza massima 90 cm con sovrastante rete o inferriata e adeguati sistemi di inverdimento verticale, esclusivamente nei terreni interessate da manufatti edilizi ad uso agricolo (abitazioni, pertinenze e impianti produttivi) e sul fronte della strada pubblica dei singoli fondi delle zone agricole; sui fronti diversi di cui al punto precedente è ammessa la realizzazione di recinzioni con soli paletti e rete metallica;
3. Nelle zone "C" di cui al D.M. 1444/68, le recinzioni dei nuovi lotti dovranno avere uno smusso in angolo con gli incroci stradali non inferiore a 1,50 m di raggio; la superficie derivante dall'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria nonché ai fini del calcolo della superficie del lotto d'intervento;
4. Le aree a verde attrezzato, sia pubbliche che private, potranno essere recintate con muri di altezza non superiore a 0,60 m sormontati da reti o cancellate per altezza massima pari a 2,50 m;
5. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete, ed i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni. I proprietari delle recinzioni dovranno provvedere alla loro regolare

manutenzione.

6. Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere su suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico. Per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti, purché poste ad un'altezza non inferiore a 2,20 m, è consentita una sporgenza sino a 30 cm, solo nel caso di presenza del marciapiede.
7. Il muro di cinta o ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai 3,00 m, non è considerato ai fini del computo delle distanze.

Il muro di cinta deve necessariamente possedere tre requisiti essenziali:

- a. essere fondamentalmente destinato a recingere una determinata proprietà allo scopo di separarla dalle altre, custodirla e difendere da eventuali intrusioni;
 - b. non superare l'altezza di 3,00 m;
 - c. costituire un muro isolato, le cui facce emergano dal suolo e siano isolate da ogni costruzione.
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. 93. Numerazione civica

1. Per la disciplina relativa alla numerazione civica, il cui obbligo si estende a tutti gli accessi, anche secondari, che immettono in abitazioni, uffici ed esercizi, compresi i passi carrai e le aree recintate provviste di accesso all'area di circolazione, si rimanda al D.P.R. 30.05.1989, n. 223, art. 42.
2. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a cura e spese del proprietario.
3. Il numero civico di cui al comma precedente deve essere realizzato secondo sagoma e forma definite dal Comune, e deve essere collocato al lato della porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), in posizione ben visibile, ad un'altezza compresa tra i 2 m ed i 3 m.
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.

Art. 94. Intonaci e tinteggiature

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Tutte parti esterne degli edifici

che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate e adeguatamente mantenute.

2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
3. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.
4. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.
5. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:
 - a. l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
 - b. l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.
6. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. È inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere. In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.
7. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.
8. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
9. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate.
10. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica

dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

11. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli alla tradizione locale con tecniche di "a buon fresco" ed "a calce". È consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti. Sono invece vietate le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.
12. Il colore da impiegarsi per la tinteggiatura dell'intonaco deve essere scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore deve tener conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. Il colore della tinteggiatura sarà quello, originario oppure, se non riscontrabile, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. Sarà necessario in ogni caso sottoporre il nuovo colore ad approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale. Non sono ammissibili interventi di tinteggiatura parziale delle facciate tali da lasciare differenze cromatiche sul medesimo edificio.
13. È consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare sia frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.
14. In presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà alla tinteggiatura con lo stesso colore solo nei casi in cui il PUC riporta negli elaborati di dettaglio del Centro Storico le diverse parti edilizie in un'unica Unità edilizia, ovvero in un'unica Unità minima di intervento. Viceversa, non è consigliato l'utilizzo dello stesso colore per edifici diversi.
15. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti con pietra a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

Art. 95. Piano del colore

1. Al fine di promuovere il restauro, il decoro e l'attintatura delle facciate di edifici civili di interesse storico, artistico ed ambientale e comunque di tutte le cortine del centro storico, il Comune si doterà del Piano del Colore.
2. Il Piano del Colore per l'edilizia storica definisce i criteri per la riqualificazione estetica delle facciate attraverso un trattamento cromatico dei paramenti esterni che corrisponda

ai caratteri identificativi del centro storico.

3. Nelle more dell'approvazione del Piano del Colore, anche in assenza di vincolo paesaggistico, per le opere di restauro e attintatura delle facciate di edifici ricadenti nel centro storico saranno espressi pareri vincolanti sui singoli progetti dalla competente Commissione Locale per il Paesaggio.
4. In zone diverse dal centro storico, i colori e i materiali di facciata delle nuove costruzioni o i rinnovi di quelli esistenti devono essere proposti e preventivamente valutati dall'Ufficio Tecnico comunale.
5. La proposta deve essere accompagnata da documentazione fotografica che illustri il manufatto da vicino e nel suo contesto di riferimento e da una proposta motivata con i campioni delle tinte o dei materiali che s'intendono applicare.
6. I campioni e il progetto dei colori approvati devono essere mantenuti in vista nel cantiere fino all'ultimazione dei lavori.

Art. 96. Porte e portoni

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela e ricadenti nel centro storico nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
2. Nel caso in cui detti infissi si presentino irrimediabilmente degradati, potranno essere sostituiti con nuovi infissi 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.
3. Quando la conservazione o riproposizione delle porte non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
4. L'eventuale sostituzione di porte con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.
5. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme.
6. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
7. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere

prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.

8. Porte e portoni non potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

Art. 97. Elementi in ferro

1. E' prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici ricadenti nel centro storico e di quelli sottoposti al regime di tutela quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.
2. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, mostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, sottobalconi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione, laddove indispensabile, è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
3. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione.

Art. 98. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. I balconi ed i cornicioni non possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici prospicienti spazi pubblici se non superiormente all'altezza di 4,00 m dal marciapiede soggetto ad esclusivo transito pedonale di uso pubblico e di 5,00 m dal suolo aperto al transito veicolare di uso pubblico; tale altezza si misura a partire dall'intradosso dei medesimi.
3. La sporgenza degli aggetti di cui al comma precedente, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico di larghezza inferiore a 10 m, non deve essere superiore ad 1/10 della larghezza della strada su cui prospetta e comunque non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando tuttavia all'interno del filo del marciapiede di almeno 30 cm. In ogni caso la parte più sporgente di un aggetto dovrà distare non meno di 4,00 m da corpo di fabbrica della costruzione prospiciente.

4. Sulle facciate prospicienti i vicoli di larghezza inferiore a 4,00 m, non è consentito realizzare sporti in facciata. Il presente divieto di realizzare tali sporti si estende anche ai cortili e cavedi privati ove si affaccino luci di vani abitabili per non peggiorarne le condizioni di luminosità.
5. Nei prospetti sugli spazi di pubblico passaggio nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di 3,50 m (di 2,50 m ove la strada sia fornita di marciapiede). Tale divieto riguarda anche oggetti mobili quali porte, persiane, gelosie e simili: se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, essi debbono venire opportunamente arretrati.
6. Pensiline, realizzate con strutture leggere, poste in corrispondenza degli ingressi pedonali sono ammesse solo in presenza di marciapiedi, a condizione che le stesse siano poste ad un'altezza da terra non inferiore a 3,50 m, aventi una sporgenza massima di 50 cm e comunque non superiore al 50% dell'ampiezza del marciapiede.
7. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di cm 105 ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di cm 10
8. La predetta disciplina si applica anche a qualsiasi oggetto anche se provvisorio o stagionale, di qualunque materiale sia costituito.

Art. 99. Verande

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

quali parti accessorie dell'unità immobiliare di riferimento, determinano un incremento del carico urbanistico essendo computate nel calcolo del volume.

Art. 100. VePa – Vetrate panoramiche

1. La VEPA (vetrata panoramica) è normata dall'art. 6 c. 1 del D.P.R. n. 380/01, il quale recita *“gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione degli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione delle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazioni di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale micro-aerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche”*.
2. Pur rientrando nell'ambito delle attività di edilizia libera l'installazione delle “vetrate panoramiche”, è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - a. Interessare unicamente “vani interni domestici”, sono escluse pertanto altre destinazioni d'uso quali uffici, ristoranti, negozi, ecc.;
 - b. Ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, sono quindi consentiti esclusivamente i telai orizzontali sul pavimento o sul parapetto e a soffitto, atti a garantire lo scorrimento su binari e l'impacchettamento delle vetrate;
 - c. le vetrate, che dovranno essere totalmente trasparenti, devono poter essere raccolte da un lato per rendere nuovamente aperto la quasi totalità dello spazio esterno (balcone o loggia); a tal fine sono consentite le seguenti tipologie:
 - *Scorrevoli e impacchettabili*: dotate di un binario superiore e di uno inferiore dove le vetrate scorrono lateralmente e poi ruotano di 90°, un'anta alla volta, impacchettandosi;
 - *A libro o fisarmonica*: simili alle precedenti, ma le vetrate sono incernierate tra di loro
 - d. non modificare le preesistenti linee architettoniche; a tale scopo deve riguardare esclusivamente i balconi (per le porzioni coperte) e le logge, escludendo portici, tettoie, aree scoperte ai piani terra e giardini, balconi

- scoperti, le terrazze, lastrici solari, pergole e gazebo;
- e. in caso di fabbricati condominiali, è necessaria l'acquisizione preventiva del parere del Condominio;

Art. 101. Coperture degli edifici

1. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.
2. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
3. In centro storico non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.
4. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, e dovranno essere posti in allineamento alle aperture in facciata.
5. I manti di copertura tipici della tradizione locale sono quelli costituiti da embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:
 - a. con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
 - b. mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili;
6. In centro storico qualora sorga la necessità di natura tecnica adeguatamente motivata, di realizzare manti di copertura con pannelli coibentati, questi ultimi dovranno avere la superficie superiore con tipologia a tegole antichizzate;
7. Nel caso di edifici che hanno subito la sostituzione delle coperture, i manti di copertura che siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

8. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
9. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.
10. Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

Art. 102. Illuminazione pubblica

1. Gli interventi sulla rete di pubblica illuminazione comunale devono essere effettuati nel rispetto delle seguenti normative:
 - Norma UNI 11248 ed UNI EN 13201 relative agli impianti di illuminazione delle strade con traffico motorizzato;
 - Norma CEI 34-33 "Apparecchi di illuminazione. Parte II: Prescrizioni particolari. Apparecchi per l'illuminazione";
 - Norma CEI 34 "relative a lampade, apparecchiature di alimentazione ed apparecchi d'illuminazione in generale";
 - Norma CEI 11-4 "Esecuzione delle linee elettriche esterne";
 - Norma CEI 11-17 "Impianti di produzione, trasmissione e distribuzione di energia elettrica. Linee un cavo";
 - Norma CEI 64-7 "Impianti di illuminazione pubblica e similari";
 - Norma CEI 64-8 relativa alla "esecuzione degli impianti elettrici a tensione nominale non superiore a 1000 V";
2. Il progetto illuminotecnico per i nuovi impianti di pubblica illuminazione e per l'adeguamento di quelli esistenti deve contenere:
 - il numero degli apparecchi necessari;
 - l'interdistanza di installazione;
 - l'altezza dei sostegni;
 - le caratteristiche del plinto di fondazione;
 - la potenza elettrica installata;
 - il dimensionamento delle linee elettriche;
 - il rispetto dei parametri illuminotecnici;

- il costo di realizzazione.
3. Gli impianti di pubblica illuminazione esistenti devono essere adeguati nel rispetto delle normative vigenti. In particolare, per gli impianti esistenti dovranno essere rispettati i seguenti accorgimenti:
 - dove non è possibile, la variazione dell'inclinazione o la sostituzione delle calotte di protezione, gli impianti devono essere adeguati mediante sostituzione degli apparecchi;
 - gli apparecchi d'illuminazione altamente inquinanti esistenti (globi e lanterne), devono essere schermati ed in ogni caso essere dotati di dispositivi in grado di contenere e dirigere nell'emisfero superiore un'intensità luminosa massima non oltre le 15cd per 1000lm a 90°, nonché di vetri di protezione trasparenti.
 4. Dove non è possibile operare gli adeguamenti alle norme precedentemente indicate, e in generale, alle prescrizioni del presente piano, si deve procedere alla sostituzione degli impianti esistenti.
 5. Nel Centro storico l'impianto deve essere caratterizzato da un'illuminazione gradevole e rappresentativa, tale da favorire la socializzazione e l'uso funzionale e ricreativo degli spazi aperti, nonché la visione degli edifici di particolare pregio. Particolare cura va posta nella scelta dei corpi illuminanti che dovranno essere realizzati con forma e materiale compatibile con la storicità dei luoghi, evitando tuttavia elementi in stile. Per tracciati stretti fra le case del centro cittadino si suggerisce l'utilizzo di apparecchi sotto-gronda del tipo a proiettori con ottica asimmetrica completamente schermata posta con vetro piano orizzontale. Tali apparecchi si adattano alla continuità morfologico - architettonica del tessuto edilizio e meglio si perdono nei dettagli visivi che determinano una demarcazione luminosa degli edifici che si affacciano sul tratto viario. Ulteriori differenziazioni di dettaglio potranno essere introdotte a seconda dei colori degli edifici e del tracciato viario pedonale e stradale secondario.
 6. Le zone residenziali devono essere caratterizzate da un'illuminazione che provveda alla sicurezza delle persone, che permetta un facile orientamento e riconoscimento degli ostacoli sui percorsi carrabili, ciclabili e pedonali e che crei un'atmosfera gradevole, favorendo l'uso degli spazi collettivi. Negli interventi di nuova urbanizzazione si dovrà predisporre un progetto di pubblica illuminazione unitario ed omogeneo nel rispetto delle norme del PUC.
 7. Le aree verdi pubbliche e private devono avere un'illuminazione ridotta al minimo indispensabile per contenere l'impatto ambientale degli impianti, ma in ogni caso devono assicurare i requisiti di sicurezza delle persone. I centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato dalla chioma.
 8. La realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica dovrà rispettare i principi di

ecosostenibilità e risparmio energetico. In questo senso andranno preferibilmente utilizzati non solo apparecchi e dispositivi volti all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, ma dovranno essere predisposti opportuni sistemi di regolazione dell'intensità luminosa durante l'arco di tempo di utilizzo degli apparecchi illuminanti.

Art. 103. Griglie ed intercapedini

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico è soggetto a preventiva concessione da parte della Pubblica Amministrazione, ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di quanto indicato al comma 1 potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dagli uffici comunali competenti.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; decorso infruttuosamente il termine assegnato, la concessione amministrativa si intenderà revocata ed il Comune provvederà agli interventi di ripristino comunque necessari, addebitandone l'onere ai proprietari secondo le vigenti norme.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Le nuove intercapedini al di sotto dei marciapiedi devono essere realizzate con un estradosso del massetto inferiore di 20 cm rispetto al piano carrabile in caso di futuri abbassamenti di tratti di marciapiede volti all'abbattimento barriere architettoniche. Inoltre, il proprietario dell'intercapedine o dei locali, a sua cura e spesa, è tenuto a far sì che le parti che affiorano sul suolo pubblico siano sempre mantenute a raso.

Art. 104. Antenne e condutture elettriche, acqua e gas a servizio degli edifici

1. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile ad uso individuale in linea generale devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Fatto salvo quanto previsto di seguito nel presente articolo.
3. Le antenne e parabole riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. È ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
4. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore a cm. 85 (impianto singolo) e a cm. 100 (impianto centralizzato condominiale), presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
6. Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico o in relazione a punti di vista caratteristici di valore tradizionale o comunque aventi interferenza percettiva con immobili soggetti a vincolo tutelati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/04 o rientranti tra quelli di cui agli Artt. 26, 27, 29 e 31 delle presenti Norme. Nel caso si ravvisi comunque una interferenza rispetto agli elementi ed agli ambiti sopra indicati, l'intervento è subordinato ad autorizzazione

preventiva.

7. Le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile che rispondano alle prescrizioni di cui ai punti precedenti, con esclusione delle casistiche indicate ai commi 4 e 6, sono assimilabili ad opere di manutenzione straordinaria e non costituiscono alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'Art. 149 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. La loro installazione non richiede alcun atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente RUEC dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla Legge 46/1990. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma 4, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dalle presenti Norme.
8. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Nel caso di istanza di deroga su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, titolo I dovrà essere richiesta esplicita autorizzazione dell'ente preposto alla tutela del vincolo. In ogni caso la deroga è da riferirsi a casi del tutto particolari corredati da specifica e puntuale motivazione fermo restando il fine di tutela generale del paesaggio costruito esistente avente valore tradizionale.
9. Per quanto attiene le antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile esistenti, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni delle presenti Norme (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.
10. 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.
11. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti. Cavi elettrici e telefonici. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.
12. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
13. In linea generale i cavi debbono essere posti sottotraccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per

l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:

- a. disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
 - b. disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
 - c. disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
14. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere a, b, c del comma precedente è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda.
15. Salvo che, per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera c, i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.
16. In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.
17. Condutture di acqua, gas e simili. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sottotraccia, senza essere visibili dall'esterno.
18. Quando ciò non risulti possibile per ragioni tecniche adeguatamente motivate è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
19. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.
20. Contatori. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
21. 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.

22. 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.
23. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.
24. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

Art. 105. Condizionatori ed impianti simili a servizio degli edifici

1. È consentita l'installazione dei condizionatori, sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
2. I condizionatori da installare su immobili ricadenti in centro storico vanno collocati prioritariamente:
 - a. schermati su terrazze o lastrici solari, addossati o all'interno di tetti o volumi tecnici emergenti o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate;
 - b. all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari;
 - c. qualora le precedenti collocazioni non siano attuabili per ragioni tecniche debitamente documentate, è possibile collocare il condizionatore sulla facciata principale del fabbricato, anche se prospiciente la pubblica via o piazza, con soluzione progettuale tale da non deturpare il valore architettonico-ambientale del prospetto e, comunque secondo le tipologie di intervento di seguito esemplificate:
 - all'interno del vano porta/finestra, inserito nell'infisso o nella cornice in corrispondenza del sopraluce, previa opportuna schermatura delle bocche di aspirazione;
 - su balcone anche a livello superiore, qualora disponibile, previa opportuna schermatura applicata all'interno dell'inferriata;
3. All'esterno del centro storico la posa di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione, dovrà essere adeguatamente mascherata con soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

I condizionatori o le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

Art. 106. Serramenti esterni

1. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.
2. È tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente

fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

3. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

Art. 107. Serramenti esterni di edifici del centro storico o di pregio

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione locale.
2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:
 - a. persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante;
 - b. scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infilso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto);
 - c. scuri in legno retrostante l'infilso vetrato;
3. Il materiale ammesso negli edifici vincolati e di pregio è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuri e gli scuretti. In alternativa è possibile utilizzare serramenti in legno con anima in alluminio. In ogni caso la finitura esterna dovrà essere in legno.
4. È vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione locale (quali sportelloni, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc od alluminio, ecc.). È parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dalle presenti Norme, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.).
5. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, che risultino usurati e non recuperabili, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni qui presenti. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
7. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo

opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

8. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.
9. Tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità.
10. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.
11. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stato originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
12. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

Art. 108. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende e altri mezzi pubblicitari

1. Le insegne, le mostre dei negozi, le vetrine e le tende devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali.
2. La realizzazione delle stesse è disciplinata dalle norme del "*Regolamento Comunale per la collocazione delle insegne di esercizio dei cartelli pubblicitari, delle tende solari, degli altri mezzi pubblicitari*", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 22.11.2004, che qui si intendono integralmente richiamate.

Art. 109. Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

1. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.
2. In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili al comma 1.
3. Le targhe in numero superiore a tre dovranno essere collocate in un'unica struttura espositiva.

Art. 110. Campanelli, citofoni e videocitofoni

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguinci a lato del portone di ingresso.
2. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. È inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
3. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
4. La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato.
5. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Non sono consentite coperture aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata.
6. Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali l'ottone, il bronzo, la pietra locale). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

Art. 111. Cartelloni pubblicitari

1. La cartellonistica pubblicitaria, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e da non costituire disturbo o confusione visiva nel rispetto delle partiture architettoniche di facciata. Sono fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e vincolati.
2. La collocazione degli stessi è disciplinata dalle norme del *"Regolamento Comunale per la collocazione delle insegne di esercizio dei cartelli pubblicitari, delle tende solari, degli altri mezzi pubblicitari"*, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 22.11.2004, che qui si intendono integralmente richiamate.

Art. 112. Beni culturali e edifici storici

1. I beni culturali sono definiti dalla parte seconda del Testo Unico D.Lgs.42/2004 e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.
2. In merito alle modalità di intervento su edifici ricadenti in ATO A secondo il Piano

Urbanistico Comunale, valgono le disposizioni del presente RUEC e le indicazioni contenute nelle NTA del suddetto PUC.

Art. 113. Cimiteri monumentali e storici

1. La disciplina relativa alla tutela, alle modalità di gestione ed alla qualità architettonica dei manufatti del cimitero di Santa Maria Capua Vetere è contenuta, oltreché nel Decreto Legislativo 42/2004, nel D.P.R. del 10 settembre 1990 n. 285 e nella Legge Regionale n. 12 del 24/11/2001 (Disciplina ed armonizzazione delle attività funerarie) e ss.mm.ii., nel Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e nel Piano Regolatore Cimiteriale di cui il comune è obbligato a dotarsi.

CAPO VI – Elementi costruttivi

Art. 114. Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

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

stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato, attraverso rampe indipendenti abbinate alle scale, di larghezza non inferiore a 1,30 m, di lunghezza non superiore a 10 m, di pendenza compresa fra il 5% e l'8%, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucchiabile;

- b. la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 x 1,30 m; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 m;
- c. l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm e pedata non inferiore a 30 cm;
- d. l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m;
- e. una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 m;
- f. la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 m;
- g. la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 m;
- h. la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 m dal pavimento.

Art. 115. Serre solari bioclimatiche

- 1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici; l'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti. Le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi computabili ai fini volumetrici e/o superficiali.

Art. 116. Piscine

- 1. Le piscine, in base alla loro destinazione, si distinguono nelle seguenti categorie:
 - a. piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica, a loro volta si distinguono in:
 - 1) piscine pubbliche o private aperte al pubblico;
 - 2) piscine private ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture adibite,

in via principale, ad altre attività ricettive come alberghi, campeggi, strutture agrituristiche e simili, nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;

- 3) impianti finalizzati al gioco acquatico.
- b. piscine facenti parte di edificio privato o, edificio o complesso condominiale, e destinate esclusivamente all'uso privato degli aventi titolo e dei loro ospiti.
2. Le piscine dovranno rispettare le seguenti caratteristiche dimensionali;
 - a. le piscine ad uso privato potranno avere una superficie non superiore al 30% della superficie libera di pertinenza in cui verranno realizzate e comunque non superiore a 72 mq per gli edifici monofamiliari e a 90 mq per edifici o complessi edilizi plurifamiliari.
 - b. le piscine destinate ad un'utenza pubblica potranno avere una superficie non superiore al 20% della superficie libera di pertinenza in cui verranno realizzate;
3. Le piscine interrate di cui al comma 1 lettera a) devono rispettare una distanza dal confine e dai fabbricati non inferiore a 5,00 m; quelle di cui alla lettera b) del comma 1 ad uso privato possono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore alla massima profondità della piscina e comunque non inferiore a 2,00 m;
4. 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.
5. La realizzazione delle piscine 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 m 50 salvo motivate esigenze.
 - b. le attrezzature di supporto alla piscina (spogliatoio, rimessa attrezzature), dovranno essere realizzati all'interno del fabbricato principale, la doccia potrà essere realizzata all'aperto in prossimità della piscina, qualora non sia realizzata all'interno del fabbricato principale e per occultarla alla vista si potranno installare strutture provvisorie, non murate e semplicemente fissate al suolo e pertanto facilmente smontabili al termine della stagione nella quale si utilizza la piscina (primaverile-estivo), come ad esempio i e i grigliati in legno.
 - c. gli impianti tecnici (alloggiamento impianti di filtrazione e clorazione), se non realizzati all'interno del fabbricato principale, potranno essere installati nella sede in prossimità della piscina in piccoli vani interrati o seminterrati, senza che escano fuori terra di un'altezza superiore a 1,00 m.

- d. la pavimentazione a bordo piscina non potrà avere una larghezza superiore a 2,00 m 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 dell'acqua per la piscina dovrà avvenire in modo autonomo e non potrà essere comunque collegato al pubblico acquedotto.
 - f. la piscina dovrà avere un adeguato sistema di smaltimento delle acque, sia per lo svuotamento periodico, sia per gli scarichi delle docce e del filtro e comunque nel rispetto della normativa vigente
 - g. il rivestimento interno della vasca dovrà risultare di colore neutro o comunque tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico;
6. La realizzazione di piscine di cui alla lettera a) del comma 1, ad eccezione di quelle di cui al punto a.2.), comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, fatti salvi i casi di esenzione previsti per legge.

Art. 117. Gazebo e pergolato/pergotenda

1. Si definisce gazebo un arredo in struttura (legno o metallo) totalmente amovibile, aperto su tutti i lati. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'unità immobiliare, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'unità immobiliare con esclusione di quelle aree, anche se di proprietà esclusiva, che costituiscano corti interne o vanelle di uno o più edifici.
2. Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in merito alle distanze da altre proprietà, il realizzando gazebo dovrà essere posizionato in modo che ogni suo elemento sia posto ad una distanza non inferiore a 2,00 m da proprietà altrui e a 1,50 da ringhiere, parapetti, fronti del fabbricato o se presenti da suoi elementi aggettanti. È consentita la copertura ad incannucciata o in tessuto, oppure, al fine di agevolare lo sviluppo delle fonti energetiche alternative e rinnovabili, con pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica. L'altezza massima è fissata in 3,00 m. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo dovranno essere pari al 30% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, e comunque inferiori a 30 mq.
3. Si definisce pergolato una serie di pergole ovvero un intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente

amovibili, (sprovviste di qualsiasi opera di fondazione), per il sostegno di piante, realizzato in giardini e cortili o terrazzi di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici.

4. Il pergolato dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. Fermo restando quanto previsto dal Codice civile in merito alle distanze da altre proprietà, il realizzando pergolato dovrà essere posizionato in modo che ogni suo elemento sia posto ad una distanza non inferiore a 1,50 m da proprietà altrui e potrà essere installato in aderenza all'immobile di cui è pertinenza. È consentita la copertura con elementi vegetali, frangisole o tenda retrattile, qualificandosi come pergotenda per la sua funzione frangisole. Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima di 2,90 m. Le superfici di ingombro del pergolato dovranno essere pari al 30% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, fino ad un massimo di 30 mq.
5. Si definisce tettoia un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali e costituita da una struttura (legno o metallo) totalmente amovibile, aperta per almeno il 50% del proprio perimetro. La tettoia può essere realizzata su terrazzi a livello dell'unità immobiliare, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'unità immobiliare con esclusione di quelle aree, anche se di proprietà esclusiva, che costituiscano corti interne o vanelle di uno o più edifici.⁷
6. La tettoia dovrà essere ancorata al pavimento con idonea bullonatura. Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in merito alle distanze da altre proprietà, la realizzanda tettoia dovrà essere posizionata in modo che ogni suo elemento sia posto ad una distanza non inferiore a 2,00 m da proprietà altrui e a 1,50 da ringhiere, parapetti, fronti del fabbricato o se presenti da suoi elementi aggettanti. L'altezza massima è fissata in 3,50 m e la minima in 2,20 m. Le superfici di ingombro della tettoia dovranno essere pari o inferiori al 20% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, e comunque non superiore a 30 mq.⁸
7. È ammessa la coesistenza di gazebo e pergolati, nonché di tettoie e pensiline su aree scoperte di pertinenza di unità immobiliari o edifici a destinazione residenziale, fino a concorrere ad impegnare un valore massimo del 40% della superficie esterna di riferimento.
8. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono fatte salve diverse indicazioni riportate nella Normativa Tecnica di Attuazione del PUC.

⁷ Il seguente comma è stato inserito con deliberazione di Consiglio Comunale n.99 del 13.12.2024

⁸ Il seguente comma è stato inserito con deliberazione di Consiglio Comunale n.99 del 13.12.2024

Art. 118. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

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

Art. 119. Impianti solari termici

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la sostituzione edilizia nonché la demolizione e ricostruzione, deve essere prevista l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda, salvo comprovati impedimenti tecnici.
2. Gli impianti di cui al comma precedente sono dimensionati in modo da garantire la copertura del fabbisogno annuo di acqua calda ad uso sanitario in misura non inferiore al 50%.
3. I collettori solari devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio.
4. Sono da preferire soluzioni a circolazione forzata dell'acqua nelle quali i serbatoi di accumulo siano collocati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito volume tecnico individuato nel contesto progettuale. In caso di comprovati impedimenti tecnici che non consentano lo sfruttamento ottimale dell'energia solare e ne sconsiglino l'installazione, dovrà essere depositata, contestualmente al progetto edilizio, relazione tecnica dettagliata a firma di tecnico abilitato, atta a dimostrare quanto sopra.
5. In caso di comprovati impedimenti tecnici che impediscano l'installazione dei collettori sulla copertura degli edifici, potrà essere proposta una collocazione in siti diversi, nel rispetto dei fabbisogni precedentemente individuati.
6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli elencati al primo comma

del presente articolo è facoltà di prevedere comunque l'impiego di sistemi solari termici allo scopo di integrare e/o sostituire gli impianti esistenti. Restano salve le modalità tecniche costruttive di cui ai commi precedenti del presente articolo, con l'obbligo di ricercare soluzioni che limitino il più possibile l'impatto degli impianti.

7. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare, la metodologia di calcolo prevista dalle vigenti norme in materia e i relativi elaborati grafici a firma di tecnico abilitato, vengono depositati presso l'Ufficio comunale competente contestualmente alla presentazione della pertinente istanza edilizia.
8. Relativamente agli edifici esistenti ricadenti nelle zone del tessuto storico, poiché l'insieme dei tetti costituisce elemento caratteristico da salvaguardare e preservare dall'inserimento di qualsiasi elemento incongruo, l'installazione di pannelli solari dovrà essere valutata caso per caso dall'Ufficio comunale competente, in relazione alla effettiva visibilità dell'installazione dalle vie pubbliche e dai principali punti di vista panoramici.

Art. 120. Impianti solari fotovoltaici

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

Art. 121. Cornicioni ed aggetti di gronda

1. Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
2. Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico- artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.
3. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino in forme e materiali consoni ai caratteri architettonici del contesto.
4. La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto. In questo caso l'aggetto non potrà essere superiore 0,50 m. E' consentita la realizzazione di nuovi cornicioni lì dove non presenti o dove crollati. Anche in questo caso l'aggetto non potrà essere superiore a 0,50 m e la conformazione dovrà essere quanto più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
5. È in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale.

Art. 122. Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. È categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezione circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.
3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione

di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

4. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via dovrà essere realizzata incassata nella muratura e, qualora non possibile, dovrà essere comunque realizzata con materiale indeformabile e resistente agli urti (es. ghisa) per una altezza di almeno 2,00 m da terra.
5. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

Art. 123. Comignoli e torrini esalatori

1. È obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.
3. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
4. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).
5. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. È in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.
6. Le bocche possono terminare con comignoli di sezione utile d'uscita non inferiore al doppio della sezione del camino, conformati in modo da non ostacolare il tiraggio e favorire la dispersione dei fumi nell'atmosfera.

7. Le bocche dei camini devono essere posizionate in modo tale da consentire una adeguata evacuazione e dispersione dei prodotti della combustione e da evitare la reimmissione degli stessi nell'edificio attraverso qualsiasi apertura. A tal fine le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 m.
8. Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 m e 50 m da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta. Le presenti disposizioni non si applicano agli impianti termici a condensazione conformi ai requisiti previsti dalla direttiva 90/396/CE del Consiglio, del 29/06/1990, concernente gli apparecchi a gas.

Art. 124. Canne fumarie

1. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.
2. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete retrostante o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
3. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata retrostante dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
4. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
5. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
6. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

7. È in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.
8. 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 e alla sagoma dell'immobile che riconducono tale intervento nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001.
9. L'intervento di mera sostituzione di una canna fumaria con le stesse dimensioni e identica localizzazione rispetto alla precedente, va considerato di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001.

Art. 125. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Per la disciplina relativa alle linee vita, si rimanda al Regolamento regionale 04.10.2019, n. 9, recante "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile".

Art. 126. Strade e passaggi privati e cortili

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza.
3. I progetti di sistemazione delle aree libere devono prevedere sistemazioni a verde naturale. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute; nel caso vengano rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Art. 127. Cortili e spazi pavimentati in centro storico

1. Sono disciplinate dal presente articolo tutte le aree pavimentate nell'ambito del centro storico (ATO A secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale). Si intendono aree pavimentate tutti quegli spazi aperti la cui superficie assorbe meno del 50% delle acque meteoriche e per le quali devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche.
2. Le pavimentazioni devono essere idonee alla destinazione dell'area e preferibilmente in pietra tipiche, in cotto o battuti di terra. È vietato l'uso di asfalti.
3. È possibile piantare nuove specie arboree e arbustive scelte tra quelle tipiche del contesto paesistico e colturale di Santa Maria Capua Vetere. La superficie delle aree di pertinenza

delle alberature dovrà essere permeabile e verificare in relazione alla grandezza: per alberi di I e II grandezza si prevede una superficie libera pari ad almeno 10 mq, per alberi di III si prevede una superficie libera pari ad almeno 1,20 x 1,20 m.

4. Per le aree pavimentate in pietra sono preferiti letti di drenaggio naturale o guidato in luogo di impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni con esclusione di sottofondi di cemento.
5. Gli elementi di arredo urbano di natura storica, che rappresentino peculiarità materiche e tecnologiche in riferimento alla cultura materiale locale, dovranno essere oggetto di interventi di restauro e risanamento. In ogni caso ne è vietata la rimozione.

Art. 128. Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine sono qualificati come “bene comune”, in quanto intesi come spazi circoscritti dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio condominiale, destinati prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari quali bagni, disimpegno, servizi.
2. Le chiostrine o cavedi devono avere una superficie non inferiore ad 1/10 della somma delle superfici dei muri che le delimitano. In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri non deve essere inferiore alle seguenti misure:
 - a. 3,00 m se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 m;
 - b. 4,00 m se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 m;
 - c. 4,50 m se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 m.
3. Le chiostrine o cavedi devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.
4. I cavedi e le chiostrine potranno aerare ed illuminare solo locali di servizio non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
5. È prescritta per ogni apertura la quota minima di 2,00 m dal livello del pavimento del locale aerato.
6. È vietato qualsiasi tipo di copertura, e gli eventuali cornicioni o gronde non dovranno superare lo sporto di cm. 30.

Art. 129. Lucernari ed abbaini

1. È obbligatoria la conservazione ed il restauro dei lucernari esistenti. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. Lo spostamento di lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo

quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico.

3. Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste al comma 1 del presente articolo per gli abbaini.
4. È consentita la realizzazione di nuovi abbaini nel rispetto della normativa vigente. Sugli abbaini esistenti potranno essere effettuate tutte le operazioni di conservazione purché non alterino le caratteristiche dimensionali del manufatto.
5. Gli abbaini sono scomputati dal calcolo del volume edificabile quando, indipendentemente dal numero degli stessi, la larghezza complessiva sia pari o inferiore ad $\frac{1}{3}$ della lunghezza del fronte della falda sulla quale sono posizionati.
6. La posizione degli abbaini deve tener conto delle aperture preesistenti sulla facciata, dovendo gli stessi essere posizionati in allineamento alle bucatore sottostanti.
7. La linea di colmo degli abbaini non potrà mai superare la quota della falda principale e potrà al massimo innestarsi nella linea di colmo.

Art. 130. Scale

1. Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a 1,20 m e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.
2. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.
3. All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale (lineari, a chiocciola o simili) con larghezza utile non inferiore a 60 cm.
4. Negli edifici pluripiano, i vani scala devono essere dotati di aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno, con aperture di superficie non inferiore ad $\frac{1}{12}$ della superficie del vano scala per ogni interpiano servito. Per le scale che servono fabbricati di non più due piani abitabili oltre il sottotetto, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad $\frac{1}{3}$ di quella del vano scala. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.
5. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

Art. 131. Ascensori

1. Gli ascensori devono avere generalmente le seguenti caratteristiche:
 - a. cabina con dimensione interna minima di 0,90 m per 1,30 m;
 - b. posizionato nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
 - c. porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di 0,80 m;
 - d. meccanismo di autolivellamento;
 - e. inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.
2. I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori devono avere una profondità minima di 1,30 m.

Art. 132. Materiali e tecniche costruttive tipiche locali: muratura a faccia vista

1. I paramenti murari in pietra a faccia vista devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.
3. Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.
4. Dovrà procedersi al rifacimento delle stuccature di un paramento murario a faccia vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo.
5. La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica.
6. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi, la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto 'a cucì e scucì', rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.
7. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed, in particolare, in corrispondenza di lesioni e fratture.
8. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. È fatta

eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi, il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, e adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

9. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento (ad esempio, ma non necessariamente, realizzandole in leggero sottosquadro).
10. Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle murature.

Art. 133. Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 100 cm, dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale di pregio.
2. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, berceaux, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale (es. fioriere).
3. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche di cui al comma precedente, nonché per i quali non sia stato ottemperato all'ordine di conformazione, saranno oggetto di ingiunzione di demolizione ai sensi del TU dell'edilizia DPR 380/2001.

Art. 134. Altre opere di corredo agli edifici

1. I manufatti di arredo, come pergolati e gazebo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto del decoro architettonico e del contesto circostante, rispettando indicazioni in materia da parte di regolamenti e provvedimenti legislativi specifici.

Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo

Art. 135. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. La vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, è esercitata dal Dirigente del Settore Sportello Unico dell'Edilizia, anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai regolamenti dell'Ente, nonché dal Dirigente responsabile della Direzione Corpo di Polizia Municipale.
2. L'attività di controllo su specifiche materie di competenza di altri uffici comunali viene esercitata dal personale di questi ultimi, anche in collaborazione con il personale dello Sportello Unico dell'Edilizia e della Polizia Municipale.
3. L'Autorità comunale esercita la vigilanza sul territorio organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge.

Art. 136. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Nell'esercizio del potere di vigilanza, i civili dipendenti a ciò delegati hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi, nonché alle costruzioni esistenti.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili ai funzionari incaricati qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti. I funzionari, peraltro, possono accedere anche in proprietà private, privi di atti autorizzativi, nel caso in cui esistano circostanziate segnalazioni che forniscano elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Art. 137. Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, saranno emanate sanzioni a pecuniarie ai sensi della Legge n. 689/1981, fatta salva l'applicazione di altre misure sanzionatorie previste da specifiche normative.

Titolo V – Norme Transitorie

Art. 138. Applicazione del RUEC

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

Art. 139. Abrogazioni

1. Dalla data di cui al precedente comma sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari incompatibili con il presente Regolamento.

Art. 140. Disposizioni transitorie

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore dello stesso.
2. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente RUEC sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
3. I Procedimenti relativi all'attività edilizia, i cui lavori alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono in corso, seguono le disposizioni contenute nei titoli edilizi abilitanti.
4. Nell'arco temporale dei procedimenti sono comunque consentite le varianti progettuali di cui all'art. 22, comma 2, del DPR n. 380/01.



Città di Santa Maria Capua Vetere

(Provincia di Caserta)

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N° 99 del 13.12.2024

Oggetto: Modifica ed integrazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2024 – Approvazione.

L'anno duemila ventiquattro il giorno 13 del mese di dicembre alle ore 14:41 presso la Casa Comunale sita in Via Albana (Palazzo Lucarelli) sala delle adunanze comunali del Comune di Santa Maria Capua Vetere, previo recapito di appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale, su convocazione del Presidente del Consiglio Comunale, in seduta straordinaria in 1ª convocazione.

Partecipa con modalità di videoconferenza, ai sensi del Regolamento Comunale per lo svolgimento in modalità telematica delle sedute della Giunta e del Consiglio Comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.ro 26 del 24.07.2020, il Consigliere Comunale Masciandaro Roberta, la partecipazione è valida a seguito di identificazione certa attraverso la visualizzazione video.

Al momento del presente provvedimento, risultano presenti ed assenti i sottoelencati componenti.

n.	cognome e nome	presente	assente	n.	cognome e nome	presente	assente
	Mirra Antonio (Sindaco)	X					
1	Aveta Raffaele		X	13	Fumante Davide		X
2	Buscetto Daniela	X		14	Graziano Rosario	X	
3	Capitelli Gerardo	X		15	Maffei Alessandro		X
4	Casino Giuseppe	X		16	Masciandaro Roberta	X	
5	Ciarmiello Pasquale	X		17	Napolitano Giuseppe	X	
6	Cipullo Pasquale	X		18	Pardi Merola Luigi		X
7	Crisileo Italo	X		19	Petrella Francesco	X	
8	De Lucia Fabio	X		20	Santillo Mariagabriella	X	
9	Di Monaco Gaetano		X	21	Sepolvere Anna	X	
10	Di Monaco Giuseppe	X		22	Talento Danilo	X	
11	Di Rienzo Enrico	X		23	Valiante Martino	X	
12	Feola Danilo	X		24	Volpe Giovanna	X	

Partecipa il Segretario Generale del Comune dott.ssa Mariaemilia Lista.

CONSIGLIO COMUNALE

Sentito il Presidente porre in discussione il decimo punto all'o.d.g. avente ad oggetto: Modifica ed integrazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2024 – Approvazione.

Sentito il Presidente del Consiglio Comunale cedere la parola al Sindaco quale relatore sul punto in questione.

Sentito l'intervento del Sindaco, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso illustra l'argomento ed evidenzia che, dopo aver applicato per un anno il RUEC dopo la sua approvazione, si apportano delle modifiche al regolamento che si sono rese necessarie.

Il Sindaco illustra tutte le modifiche nel dettaglio precisando che per qualche modifica apportata è stato verificato anche l'orientamento della giurisprudenza in materia.

Precisa, ancora, che si vanno a disciplinare tante problematiche con cui l'ufficio si trova a confrontarsi ogni giorno.

Evidenzia che si è voluto integrare e modificare il RUEC perché si è voluto redigere sia il PUC che il RUEC con estrema precisione per non lasciare nulla alla discrezionalità ed alla interpretazione ma non perché il RUEC non sia valido e quindi si deve modificare.

Sentito l'intervento dell'Arch. Riccio, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso fa presente che in merito alle sanzioni c'è stata l'esigenza di adeguarle al decreto salva casa.

Considerato che non vi sono altre richieste di interventi sull'argomento e dichiarazioni di voto;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai dirigenti dei Settori competenti ai sensi del D.Lgs. 267/2000;

Sentito il Presidente porre in votazione la proposta di deliberazione che allegata al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

Con votazione per appello nominale con il seguente esito: Consiglieri presenti 20, assenti 5 (Aveta, Di Monaco Gaetano, Fumante, Maffei, Pardi) votanti e favorevoli 15, astenuti 5 (Crisileo, Graziano, Petrella, Santillo, Talento).

DELIBERA

di approvare, come approva, l'allegata proposta di deliberazione.

Successivamente, con votazione per alzata di mano dall'analogo esito: Consiglieri presenti 20, assenti 5 (Aveta, Di Monaco Gaetano, Fumante, Maffei, Pardi) votanti e favorevoli 15, astenuti 5 (Crisileo, Graziano, Petrella, Santillo, Talento).

DELIBERA

di dotare il presente atto della immediata eseguibilità.



PROPOSTA DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Modifica ed integrazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2024 - Approvazione.

IL SINDACO con delega all'Urbanistica

Premesso che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 01.02.2024 il Comune di Santa Maria Capua Vetere si è dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC);

Viste le modifiche al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 apportate dal Decreto-Legge 29.05.2024 n. 69, convertito dalla Legge 24.07.2024 n. 105, che rendono necessario l'adeguamento del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;

Considerato che in fase di prima applicazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale è emersa la necessità di apportare delle modifiche che consentano una più concreta attuazione dello stesso;

Ritenuto opportuno modificare ed integrare per le motivazioni sopra esposte il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale nella parte relativa agli artt. 18, 21, 26, 49, 57 e 117 come segue:

- all'**Art. 18 - Pareri preventivi**, viene aggiunto il seguente comma:
 - 9. per il rilascio di pareri preventivi è dovuto il versamento dei Diritti di Segreteria ed Istruttoria nella misura del 50% di quanto dovuto per i relativi interventi in via ordinaria;
- all'**Art. 21 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**, il comma 7. è modificato come segue:
 - 7. Gli interventi di cambio di destinazione d'uso a residenziale di volumi comunque edificati con una destinazione d'uso diversa da quella residenziale, comportano la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione, calcolati sulla volumetria e sulla superficie resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione decurtato del 30%, in considerazione della tipologia d'intervento che prevede il cambio di destinazione d'uso di volumi già assentiti.
- all'**Art. 21 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**, il comma 8. è modificato come segue:
 - 8. Per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici realizzati con concessione edilizia rilasciata successivamente al 28.01.1977 il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) è dovuto, nella misura degli interventi di nuova costruzione, solo nel caso in cui l'intervento proposto comporti



un incremento del carico urbanistico, in termini di superficie e/o di abitanti insediabili, considerato che convenzionalmente ad ogni abitante corrispondono 25 mq di superficie lorda abitabile ai sensi dell'art. 3 D.M. 1444/68.

Per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici realizzati con titolo rilasciato in data antecedente al 28.01.1977 (Legge 10/77) è dovuto il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) nella stessa misura degli interventi di nuova costruzione solo nel caso in cui l'intervento proposto comporti un incremento del carico urbanistico, in termini di superficie e/o di abitanti insediabili, considerato che convenzionalmente ad ogni abitante corrispondono 25 mq di superficie lorda abitabile ai sensi dell'art. 3 D.M. 1444/68, mentre per la superficie abitabile già assentita con il titolo originario l'onere è da ritenersi virtualmente assolto.

- **l'Art. 26 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01** è modificato come segue:

Art. 26 - Determinazione delle sanzioni di cui agli art. 36-bis e 37 del D.P.R. 380/01

- Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/01

- **comma 1:** "In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32".
- **comma 5:** "Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
 - a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
 - b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai



competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Modalità di applicazione dell'oblazione: Il dirigente stabilisce l'oblazione in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate conseguente alla realizzazione dell'intervento. Il dirigente ingiunge, con proprio atto, al proprietario o al responsabile dell'abuso il pagamento dell'oblazione nella misura minima, salvo eventuale integrazione dovuta a seguito del calcolo del valore venale da parte del competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate. In tale ultimo caso il costo della stima sarà a carico del proprietario o responsabile dell'abuso.

Nel caso di interventi che non comportino aumenti di superficie e/o volume, l'aumento di valore dell'immobile sarà calcolato d'ufficio mediante confronto tra le rendite catastali prima e dopo l'intervento.

Nai casi sopra elencati l'oblazione è determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore venale dell'immobile	Aumento dell'oblazione in percentuale	Oblazione (in caso di doppia conformità)	Oblazione (nei casi di cui all'art. 37 D.P.R. 380/01)
0 - 20%	0	€ 516,00	€ 1.032,00
21% - 35 %	250%	€ 1.290,00	€ 2.580,00
36% - 55 %	450%	€ 2.322,00	€ 4.644,00
56% - 70 %	600%	€ 3.096,00	€ 6.192,00
71% - 85 %	800%	€ 4.128,00	€ 8.256,00
86% - 100%	Sanzione massima	€ 5.164,00	€ 10.328,00

- Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01

- Art. 37 comma 1: "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro".

Modalità di applicazione della sanzione: L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.



CITTÀ DI

**SANTA MARIA
CAPUA VETERE**

PROVINCIA DI CASERTA

Via Albana, 91
81055 - Santa Maria Capua Vetere
0823.813111
P.IVA 00186270618

Sanzione pecuniaria = (VA - VP) x 3;

Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 1, al fine di determinare il valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria, può affidare detta determinazione all'Agenzia del Territorio, previa stipula di apposita convenzione.

Il dirigente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro 30 giorni dalla notifica.

Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati e sanzionati, sotto il profilo urbanistico-edilizio.

- **Art. 37 comma 2:** *"Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro".*

Modalità di applicazione della sanzione: Il dirigente accertata l'esecuzione di interventi abusivi su immobili vincolati, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni, con propria ordinanza, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 € a 10.329 €, determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile (rendita)	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
0 - 10%	0	€ 516,00
11% - 20%	400%	€ 2.064,00
21% - 40%	800%	€ 4.128,00
41% - 60%	1200%	€ 6.192,00
61% - 80%	1600%	€ 8.256,00
81% - 100%	Sanzione massima prevista	€ 10.329,00

- **Art. 37 comma 3:** *"Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2".*



CITTA' DI

**SANTA MARIA
CAPUA VETERE**

PROVINCIA DI CASERTA

Via Albana, 91
81055 - Santa Maria Capua Vetere
0823.813111
P.IVA 00186270618

Modalità di applicazione della sanzione: Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi, su immobili anche non vincolati compresi nelle zone A, chiede il parere vincolante del Ministero della Cultura (Soprintendenza) circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1; decorsi 60 giorni per il parere, il dirigente provvede autonomamente e con propria ordinanza, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso; con propria ordinanza, altresì applica la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le modalità di cui al comma 1 dell'art. 37.

- all'Art. 49 - *Caratteristiche dimensionali dei locali con destinazione diversa dalla residenza*, il comma 3. è modificato come segue:
 3. Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c), d), e) ed f), al loro interno, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da WC e antibagno con lavabo; la superficie minima sia per il WC che per l'antibagno è di 1,00 mq e la larghezza minima 0,80 m;
- all'Art. 57 - *Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici*, viene aggiunto il seguente comma:
 4. Laddove nello stesso immobile siano previste unità immobiliari con diverse destinazioni, ciascuna di esse dovrà essere dotata di autonomo ed indipendente ingresso.
- all'Art. 117 - *Gazebo e pergolato/pergotenda*, dopo il comma 4 vengono aggiunti i seguenti commi:
 5. Si definisce tettoia un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali e costituita da una struttura (legno o metallo) totalmente amovibile, aperta per almeno il 50% del proprio perimetro. La tettoia può essere realizzata su terrazzi a livello dell'unità immobiliare, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'unità immobiliare con esclusione di quelle aree, anche se di proprietà esclusiva, che costituiscano corti interne o vanelle di uno o più edifici.
 6. La tettoia dovrà essere ancorata al pavimento con idonea bullonatura. Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in merito alle distanze da altre proprietà, la realizzanda tettoia dovrà essere posizionata in modo che ogni suo elemento sia posto ad una distanza non inferiore a 2,00 m da proprietà altrui e a 1,50 da ringhiere, parapetti, fronti del fabbricato o se presenti da suoi elementi aggettanti. L'altezza massima è fissata in 3,50 m e la minima in 2,20 m. Le superfici di ingombro della tettoia dovranno essere pari o inferiori al 20% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, e comunque non superiore a 30 mq.



CITTA' DI
**SANTA MARIA
CAPUA VETERE**
PROVINCIA DI CASERTA

Via Albana, 91
81055 - Santa Maria Capua Vetere
0823.813111
P.IVA 00186270618

Acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000
ss.mm.ii.;

PROPONE

1. **DI MODIFICARE ED INTEGRARE**, per i motivi espressi in premessa il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) nella parte relativa agli artt. 18, 21, 26, 49, 57 e 117 come segue:

- all'**Art. 18 - Pareri preventivi**, viene aggiunto il seguente comma:

9. per il rilascio di pareri preventivi è dovuto il versamento dei Diritti di Segreteria ed Istruttoria nella misura del 50% di quanto dovuto per i relativi interventi in via ordinaria;

- all'**Art. 21 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**, il comma 7. è modificato come segue:

7. Gli interventi di cambio di destinazione d'uso a residenziale di volumi comunque edificati con una destinazione d'uso diversa da quella residenziale, comportano la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione, calcolati sulla volumetria e sulla superficie resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione decurtato del 30%, in considerazione della tipologia d'intervento che prevede il cambio di destinazione d'uso di volumi già assentiti.

- all'**Art. 21 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**, il comma 8. è modificato come segue:

8. Per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici realizzati con concessione edilizia rilasciata successivamente al 28.01.1977 il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) è dovuto, nella misura degli interventi di nuova costruzione, solo nel caso in cui l'intervento proposto comporti un incremento del carico urbanistico, in termini di superficie e/o di abitanti insediabili, considerato che convenzionalmente ad ogni abitante corrispondono 25 mq di superficie lorda abitabile ai sensi dell'art. 3 D.M. 1444/68.

Per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici realizzati con titolo rilasciato in data antecedente al 28.01.1977 (Legge 10/77) è dovuto il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) nella stessa misura degli interventi di nuova costruzione solo nel caso in cui l'intervento proposto comporti un incremento del carico urbanistico, in termini di superficie e/o di abitanti insediabili, considerato che convenzionalmente ad ogni abitante corrispondono 25 mq di superficie lorda abitabile ai sensi dell'art. 3 D.M. 1444/68, mentre per la superficie abitabile già assentita con il titolo originario l'onere è da ritenersi virtualmente assolto.

- l'**Art. 26 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01** è



CITTA' DI

**SANTA MARIA
CAPUA VETERE**

PROVINCIA DI CASERTA

Via Albana, 91
81055 - Santa Maria Capua Vetere
0823.813111
P.IVA 00186270618

modificato come segue:

Art. 26 - Determinazione delle sanzioni di cui agli art. 36-bis e 37 del D.P.R. 380/01

- Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/01

- **comma 1:** "In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32".
- **comma 5:** "Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
 - a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
 - b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Modalità di applicazione dell'oblazione: Il dirigente stabilisce l'oblazione in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate conseguente alla realizzazione dell'intervento. Il dirigente ingiunge, con proprio atto, al proprietario o al responsabile dell'abuso il pagamento dell'oblazione nella misura minima, salvo eventuale



CITTA' DI

**SANTA MARIA
CAPUA VETERE**

PROVINCIA DI CASERTA

Via Albana, 91
81055 - Santa Maria Capua Vetere
0823.813111
P.IVA 00186270618

integrazione dovuta a seguito del calcolo del valore venale da parte del competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate. In tale ultimo caso il costo della stima sarà a carico del proprietario o responsabile dell'abuso.

Nel caso di interventi che non comportino aumenti di superficie e/o volume, l'aumento di valore dell'immobile sarà calcolato d'ufficio mediante confronto tra le rendite catastali prima e dopo l'intervento.

Nai casi sopra elencati l'oblazione è determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore venale dell'immobile	Aumento dell'oblazione in percentuale	Oblazione (in caso di doppia conformità)	Oblazione (nei casi di cui all'art. 37 D.P.R. 380/01)
0 - 20%	0	€ 516,00	€ 1.032,00
21% - 35 %	250%	€ 1.290,00	€ 2.580,00
36% - 55 %	450%	€ 2.322,00	€ 4.644,00
56% - 70 %	600%	€ 3.096,00	€ 6.192,00
71% - 85 %	800%	€ 4.128,00	€ 8.256,00
86% - 100%	Sanzione massima	€ 5.164,00	€ 10.328,00

- Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01

- Art. 37 comma 1: "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro".

Modalità di applicazione della sanzione: L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Sanzione pecuniaria = $(VA - VP) \times 3$;

Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 1, al fine di determinare il valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria, può affidare detta determinazione all'Agenzia del Territorio, previa stipula di apposita convenzione.

Il dirigente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro 30 giorni dalla notifica.

Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati e sanzionati, sotto il profilo urbanistico-edilizio.

- Art. 37 comma 2: "Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento



conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro".

Modalità di applicazione della sanzione: Il dirigente accertata l'esecuzione di interventi abusivi su immobili vincolati, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni, con propria ordinanza, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 € a 10.329 €, determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile (rendita)	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
0 - 10%	0	€ 516,00
11% - 20%	400%	€ 2.064,00
21% - 40%	800%	€ 4.128,00
41% - 60%	1200%	€ 6.192,00
61% - 80%	1600%	€ 8.256,00
81% - 100%	Sanzione massima prevista	€ 10.329,00

- **Art. 37 comma 3:** "Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2".

Modalità di applicazione della sanzione: Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi, su immobili anche non vincolati compresi nelle zone A, chiede il parere vincolante del Ministero della Cultura (Soprintendenza) circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1; decorsi 60 giorni per il parere, il dirigente provvede autonomamente e con propria ordinanza, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso; con propria ordinanza, altresì applica la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le modalità di cui al comma 1 dell'art. 37.

- all'Art. 49 - **Caratteristiche dimensionali dei locali con destinazione diversa dalla residenza**, il comma 3. è modificato come segue:

3. Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c), d), e) ed f), al loro interno,



CITTA' DI

**SANTA MARIA
CAPUA VETERE**

PROVINCIA DI CASERTA

Via Albana, 91
81055 - Santa Maria Capua Vetere
0823.813111
P.IVA 00186270618

devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da WC e antibagno con lavabo; la superficie minima sia per il WC che per l'antibagno è di 1,00 mq e la larghezza minima 0,80 m;

- all'Art. 57 - *Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici*, viene aggiunto il seguente comma:
 - 4. Laddove nello stesso immobile siano previste unità immobiliari con diverse destinazioni, ciascuna di esse dovrà essere dotata di autonomo ed indipendente ingresso.
- all'Art. 117 - *Gazebo e pergolato/pergotenda*, dopo il comma 4 vengono aggiunti i seguenti commi:
 - 5. Si definisce tettoia un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali e costituita da una struttura (legno o metallo) totalmente amovibile, aperta per almeno il 50% del proprio perimetro. La tettoia può essere realizzata su terrazzi a livello dell'unità immobiliare, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'unità immobiliare con esclusione di quelle aree, anche se di proprietà esclusiva, che costituiscano corti interne o vanelle di uno o più edifici.
 - 6. La tettoia dovrà essere ancorata al pavimento con idonea bullonatura. Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in merito alle distanze da altre proprietà, la realizzanda tettoia dovrà essere posizionata in modo che ogni suo elemento sia posto ad una distanza non inferiore a 2,00 m da proprietà altrui e a 1,50 da ringhiere, parapetti, fronti del fabbricato o se presenti da suoi elementi aggettanti. L'altezza massima è fissata in 3,50 m e la minima in 2,20 m. Le superfici di ingombro della tettoia dovranno essere pari o inferiori al 20% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, e comunque non superiore a 30 mq.
- 2. **DI DARE ATTO** che la presente proposta di deliberazione non determina impegno di spesa nè diminuzione di entrata;
- 3. **DI DARE ATTO** che, per le motivazioni esposte in premessa, il nuovo Regolamento entri in vigore a far data dall'esecutività della presente deliberazione;
- 4. **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, con separata ed unanime votazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

IL SINDACO *con delega all'Urbanistica*
Avv. Antonio Mirra



CITTA' DI
**SANTA MARIA
CAPUA VETERE**
PROVINCIA DI CASERTA

Via Albana, 91
81055 - Santa Maria Capua Vetere
0823.813111
P.IVA 00186270618

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Modifica ed integrazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 01/02/2024 - Approvazione.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA

Sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto, a norma del combinato disposto degli articoli 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si rende parere favorevole in ordine regolarità tecnica, attestando la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Casa Comunale,

9/12/2024

Il Dirigente del Settore Tecnico
arch. ~~Gennaro~~ Riccio

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto, a norma del combinato disposto degli articoli 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267 si rende parere favorevole in ordine regolarità contabile.

Casa Comunale,

9/12/24

Il Dirigente del Settore Finanziario
Dott.ssa Giuseppina Raffaella Maria Celestino

Il Presidente del
Consiglio Comunale
F.to Sepolvere Anna

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Mariaemilia Lista

Attestato di Pubblicazione

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, I comma, Decreto Legislativo 18/08/2000 n.ro 267 è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 20 DIC, 2024 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.

S. Maria Capua Vetere 20 DIC, 2024

Il Messo Comunale
F.to De Luca Armando

Il Segretario Generale
F.to dott.ssa Mariaemilia Lista

Certificati di esecutività

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del decreto legislativo del 18/8/2000 n.ro 267 il giorno _____

- Poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4).
- Essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione (art. 134 , comma 3).

S. Maria Capua Vetere _____

Il Segretario Generale

Copia conforme all'originale

S. Maria Capua Vetere 20 DIC, 2024

Il Segretario Generale
dott.ssa Mariaemilia Lista

