

COMUNE DI CARINARO
PROVINCIA DI CASERTA



ADEGUAMENTO R.U.E.C.

*già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale
n. 9 del 06/03/2012, pubblicato sul B.U.R.C. n. 24 del 16/04/2012.*

Sindaco:

Marianna DELL'APROVITOLA

Assessore all'Urbanistica:

Bruno CAPOLUONGO

Responsabile Unico del Procedimento:

Davide FERRIELLO

data:

31 MARZO 2015

Progettisti:

arch. Davide VARGAS

ing. Gennaro PITOCCHI

arch. Maria Serena DE LISA

arch. Gianluca CIOFFI

Delibera di Approvazione:

Delibera di C.C. n.5

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Indice

TITOLO I GENERALITA'

CAPO I: Obiettivi del RUEC

- Art. 1. Obiettivi
- Art. 2. Rapporti e Competenze dei Settori comunali
- Art. 3. Soggetti pubblici attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia
- Art. 4. Ufficio Tecnico Comunale/Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)
- Art. 5. Ufficio Tecnico Comunale/Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)
- Art. 6. Ufficio Tecnico Comunale/Servizio Trasformazioni Urbanistiche
- Art. 7. Modifiche ed adeguamenti del RUEC

TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO I: Terminologia

- Art. 8. Allineamenti
- Art. 9. Altezza di piano
- Art. 10. Altezza massima del fabbricato (H)
- Art. 11. Carico Urbanistico (CU)
- Art. 12. Centro abitato/edificato
- Art. 13. Distanze
- Art. 14. Edificio Esistente
- Art. 15. Edificio residenziale
- Art. 16. Edificio specialistico
- Art. 17. Indice delle Alberature (IA)
- Art. 18. Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf)
- Art. 19. Indice di Fabbricabilità territoriale (IFt)
- Art. 20. Indice di permeabilità (Ip)
- Art. 21. Indice Urbanistico (IU)
- Art. 22. Isolato
- Art. 23. Lotto edificabile
- Art. 24. Lotto edificato
- Art. 25. Lotto minimo
- Art. 26. Numero Piani fuori terra del fabbricato (NP)
- Art. 27. Opere di urbanizzazione
- Art. 28. Pertinenze
- Art. 29. Sagoma planimetrica del fabbricato- Rapporto di Copertura
- Art. 30. Sottotetto
- Art. 31. Superficie Fondiaria (SF)

- Art. 32. Superficie Lorda di Solaio (SLS)
- Art. 33. Superficie Netta Solaio (SNS)
- Art. 34. Superficie Permeabile (SP)
- Art. 35. Superficie Territoriale (ST)
- Art. 36. Superficie di vendita (Sv)
- Art. 37. Standard generali
- Art. 38. Standard locali
- Art. 39. Unità immobiliare
- Art. 40. Volumi tecnici
- Art. 41. Volume del fabbricato

CAPO II: Definizioni particolari

- Art. 42. Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano
- Art. 43. Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf)
- Art. 44. Misura della Distanza
- Art. 45. Riduzione delle Distanze
- Art. 46. Distanza del fabbricato dalla strada
- Art. 47. Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato
- Art. 48. Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato
- Art. 49. Distanza del fabbricato dalla ferrovia

TITOLO III

DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO

CAPO I: Destinazioni funzionali e Mutamento d'uso

- Art. 50. Destinazioni funzionali
- Art. 51. Destinazioni Abitative (DA)
- Art. 52. Destinazioni Terziarie (DT)
- Art. 53. Destinazioni Produttive (DP)
- Art. 54. Destinazioni Agricole (DAG)
- Art. 55. Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR)
- Art. 56. Infrastrutture e servizi (URB)

CAPO II: Usi consentiti nelle Zone omogenee del PUC vedi NTA

- Art. 57. Mutamento d'uso
- Art. 58. Frazionamento senza c.d.u.

CAPO III : Categorie di intervento

- Art. 59. Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 60. Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 61. Restauro e risanamento conservativo - Categoria I
- Art. 62. Restauro e risanamento conservativo - Categoria II
- Art. 63. Interventi di ristrutturazione edilizia
- Art. 64. Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Art. 65. Demolizione senza ricostruzione
- Art. 66. Nuove costruzioni

- Art. 67. Interventi di conservazione
- Art. 68. Edificato esistente

TITOLO IV LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

CAPO I: Piani Urbanistici Attuativi

- Art. 69 Generalità
 - Forme di attuazione - Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- Art. 70. Contenuti del PUA
- Art. 71. Estensione del PUA
- Art. 72. Definizione del PUA
- Art. 73. Varianti al PUC
- Art. 74. Convenzione
- Art. 75. Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto
- Art. 76. Attuazione del comparto
- Art. 77. Approvazione del Piano Attuativo del Comparto
- Art. 78. Attuazione di Ufficio del Comparto
- Art. 79. Procedimento per l'approvazione del PUA di Iniziativa Privata

CAPO II: Comparto Edificatorio

- Art. 80. Definizione del comparto edificatorio
- Art. 81. Aree di Trasformazione (AT)
- Art. 82. Aree di Trasformazione di iniziativa pubblica
- Art. 83. Aree Standard (AS)

TITOLO V LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

CAPO I: Competenze e Titoli Abilitativi

- Art. 84. Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 85. Attività edilizia libera
- Art. 86. Attività subordinata a Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Art. 87. Attività subordinata a Permesso di Costruire (PdC)
- Art. 88. Permesso di costruire convenzionato
- Art. 89. Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali
- Art. 90. Opere Pubbliche del Comune
- Art. 91. Attrezzature pubbliche
- Art. 92. Permesso di costruire in deroga
- Art. 93. Interventi urgenti

CAPO II: Esecuzione delle Opere e Controlli

- Art. 94. Inizio dei lavori e punti fissi di linee di livello
- Art. 95. Segnalazione dei cantieri e costruzioni provvisorie
- Art. 96. Occupazione temporanea di suolo pubblico
- Art. 97. Ritrovamenti e scoperte

- Art. 98. Verifiche ed ispezioni tecniche in corso di opera
- Art. 99. Tolleranze di cantiere
- Art. 100. Agibilità
- Art. 101. Dichiarazione di inagibilità

TITOLO VI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPO I: Disciplina Generale

- Art. 102. Principi
- Art. 103. Determinazione del Contributo di Costruzione
- Art. 104. Modulistica
- Art. 105. Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

CAPO II: Oneri di Urbanizzazione

- Art. 106. Determinazione dell'importo
- Art. 107. Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione
- Art. 108. Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione
- Art. 109. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo
- Art. 110. Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

CAPO III: Costo di Costruzione

- Art. 111. Determinazione dell'importo
- Art. 112. Esonero dal contributo per costo di costruzione

CAPO IV: Restituzione del Contributo e Sanzioni

- Art. 113. Restituzione del contributo
- Art. 114. Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

CAPO V: Monetizzazione

- Art. 115. Monetizzazione degli standard

TITOLO VII AMBIENTE URBANO

CAPO I: Spazi pubblici o ad uso pubblico

- Art. 116. Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico
- Art. 117. Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici
- Art. 118. Arredo urbano
- Art. 119. Chioschi ed edicole
- Art. 120. Marciapiedi e passaggi pedonali
- Art. 121. Percorsi ciclabili

CAPO II: Interventi privati su suolo pubblico

- Art. 122. Occupazione di suolo pubblico
- Art. 123. Lavori di scavo
- Art. 124. Costruzioni temporanee
- Art. 125. Opere cimiteriali
- Art. 126. Passi carrai e rampe

CAPO III: Spazi privati

- Art. 127. Spazi liberi di proprietà privata
- Art. 128. Verde privato
- Art. 129. Verde privato attrezzato per lo sport
- Art. 130. Usi e attrezzature delle aree libere private
- Art. 131. Aree per Impianti di Distribuzione Carburanti
- Art. 132. Parcheggi pertinenziali
- Art. 133. Accessi e passi carrabili
- Art. 134. Strade private
- Art. 135. Norme per l'installazione di manufatti tipo "dehors" per locali con esercizio di somministrazione di alimenti e bevande

CAPO IV: Abbattimento delle barriere architettoniche

- Art. 136. Norme vigenti

CAPO V: Toponomastica e numero civico

- Art. 137. Toponomastica
- Art. 138. Numero civico
- Art. 139. Numerazione interna

CAPO VI: Inserimento ambientale delle costruzioni

- Art. 140. Decoro delle costruzioni
- Art. 141. Le nuove costruzioni
- Art. 142. Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee
- Art. 143. Sistemazioni esterne ai fabbricati
- Art. 144. Prescrizioni e obblighi

TITOLO VIII

CENTRO STORICO ED EDIFICATO ESISTENTE

- Art. 145. Obiettivi

CAPO I: Impianti tecnologici di facciata

- Art. 146. Gas-Condotta di adduzione
- Art. 147. Gas-Rete di distribuzione
- Art. 148. Gas-Apparecchi misuratori
- Art. 149. Gas-Caldaie
- Art. 150. Gas-Apparecchiature di evacuazione fumi e simili

- Art. 151. Cavi elettrici e telefonici
- Art. 152. Enel-Linee di adduzione
- Art. 153. Enel-Apparecchi misuratori
- Art. 154. Enel-Armadi
- Art. 155. Telefoni-Linee di adduzione
- Art. 156. Telefoni-Armadi
- Art. 157. Acquedotto-Condotta principale
- Art. 158. Acquedotto-Rete di distribuzione
- Art. 159. Acquedotto-Apparecchi misuratori
- Art. 160. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

CAPO II: Altri elementi di facciata

- Art. 161. Campanelli, citofoni e videocitofoni
- Art. 162. Cassette postali
- Art. 163. Targhe
- Art. 164. Insegne
- Art. 165. Tende frangisole

CAPO III: Utenze municipali e private

- Art. 166. Affissioni
- Art. 167. Segnaletica verticale
- Art. 168. Antenne e similari
- Art. 169. Passi carrabili

CAPO IV: Coperture

- Art. 170. Aggetti di gronda
- Art. 171. Canali di gronda e pluviali

CAPO V: Colore dei fronti ed elementi decorativi

- Art. 172. Colore dei fronti
- Art. 173. Elementi decorativi

TITOLO IX

ELEMENTI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI IMPIANTI

CAPO I: Elementi del fabbricato

- Art. 174. Porticati e gallerie
- Art. 175. Cortili
- Art. 176. Scale
- Art. 177. Sporgenze e aggetti su suolo pubblico
- Art. 178. Tende e tendoni parasole
- Art. 179. Cornicioni ed aggetti
- Art. 180. Pensiline, balconi, aggetti
- Art. 181. Parapetti
- Art. 182. Gazebo e pergolato

Art. 183. Verande

CAPO II: Caratteristiche dei locali

- Art. 184. Caratteristiche generali degli alloggi
- Art. 185. Altezza interna dei locali
- Art. 186. Superfici dei locali
- Art. 187. Locali nei piani seminterrati e interrati
- Art. 188. Box-auto ed autorimesse
- Art. 189. Piano terreno degli edifici
- Art. 190. Soppalco

CAPO III: Allacciamenti e Impianti

- Art. 191. Allacciamento fognario delle acque reflue
- Art. 192. Allacciamento alle altre reti impiantistiche
- Art. 193. Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali
- Art. 194. Canne fumarie e comignoli

CAPO IV: Rifiuti Domestici

- Art. 195. Obbligo al conferimento dei rifiuti
- Art. 196. Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni
- Art. 197. Cassoni raccoglitori
- Art. 198. Raccolta differenziata

TITOLO X PAESAGGIO AGRARIO

CAPO I: Direttive generali

- Art. 199. Modifiche delle quote originarie del terreno
- Art. 200. Spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali

CAPO II: Case ed Annessi Agricoli

- Art. 201. Definizione e norme generali
- Art. 202. Scarichi
- Art. 203. Rifiuti solidi
- Art. 204. Ricoveri per animali

TITOLO XI NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

CAPO I: Requisiti di sostenibilità ambientale degli edifici

- Art. 205. Risparmio energetico degli edifici
- Art. 206. Norme per la Progettazione degli Impianti
- Art. 207. Certificazione di Conformità
- Art. 208. Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso

Art. 209. Bioarchitettura e ingegneria naturalistica
Art. 210. Tutela delle risorse idriche del sottosuolo

CAPO II: Requisiti di comfort ambientale

Art. 211. Qualità dell'aria in spazi confinati
Art. 212. Areazione ed illuminazione
Art. 213. Controllo del soleggiamento
Art. 214. Superfici finestrate
Art. 215. Comfort acustico
Art. 216. Riscaldamento degli ambienti
Art. 217. Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra
Art. 218. Cavedi tecnici
Art. 219. Umidità e condensa
Art. 220. Requisiti dei materiali
Art. 221. Azioni in favore del risparmio energetico

TITOLO XII NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I: Norme finali

Art. 222. Entrata in vigore del RUEC
Art. 223. Abrogazioni
Art. 224. Applicazione del RUEC

CAPO II: Disposizioni transitorie

Art. 225. Procedimenti edilizi in corso

TITOLO I GENERALITA'

CAPO I: Obiettivi del RUEC

Art. 1. Obiettivi

Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica, nel rispetto dei principi di semplificazione normativa, della semplificazione amministrativa e disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sul suolo e nel sottosuolo, del territorio comunale, nel rispetto del vigente Piano Urbanistico (PUC) e delle relative Norme di Attuazione, nonché delle Leggi Nazionali e Regionali applicabili in materia.

Art. 2. Rapporti e Competenze dei Settori comunali

Le attività del Comune in materia urbanistico-edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento ed in sede di accordo tra i soggetti interessati.

Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni sono:

- per i procedimenti urbanistici: l' Ufficio Tecnico Comunale
- per i procedimenti edilizi: l' Ufficio Tecnico comunale
- per la vigilanza sull'attività edilizia: il Comando di Polizia Urbana;
- per le verifiche di conformità ai titoli abilitanti e l'attività sanzionatoria: gli Uffici Vigilanza e Sanzioni del Settore Urbanistica;
- per le demolizioni dei manufatti abusivi: l'Ufficio Tecnico Comunale

Restano di competenza del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale le funzioni di indirizzo e di raccordo con gli altri Settori comunali, circa l'interpretazione delle norme del presente Regolamento, fermo restando che nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Municipale avrà valore di interpretazione autentica.

Art. 3. Soggetti pubblici attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia

Le strutture comunali che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e dell'edificato sono riportate con le rispettive funzioni negli articoli che seguono.

Art. 4. Ufficio Tecnico Comunale / Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

L'Ufficio Tecnico Comunale accoglie le istanze per gli interventi riguardanti le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e le manutenzioni degli immobili nonché l'esecuzione di opere interne agli edifici.

L'Ufficio Tecnico Comunale assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

Art. 5. Ufficio Tecnico Comunale / Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) riceve i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 447/98, come modificato dal D.P.R. 440/2000, purché riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale ed attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della progettata attività.

Rientrano nelle competenze del SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore; nonché le procedure per l'installazione di infrastrutture per telefonia cellulare.

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

Art. 6. Ufficio Tecnico Comunale / Servizio Trasformazioni Urbanistiche

La struttura comunale, nell'ambito del Settore Urbanistica, riceve i procedimenti connessi alle varianti generali allo strumento urbanistico vigente ed ai piani attuativi, all'istruttoria dei piani attuativi di iniziativa privata, all'istruttoria o redazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica, alla redazione di regolamenti e convenzioni urbanistiche, etc. Essa assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

Art. 7. Modifiche ed adeguamenti del RUEC

L'emanazione di nuove norme derivanti da leggi statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia che comportino modifiche e/o integrazioni del presente RUEC, si intenderanno recepite senza che venga definita una variante al regolamento stesso.

TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO I: Terminologia

Art. 8. Allineamenti

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 le parti più sporgenti dei fronti dei fabbricati.

Art. 9. Altezza di piano

L'altezza di piano è la misura della distanza tra pavimento e pavimento tra i piani di un edificio.

Nel caso di soffitti inclinati o curvi o poligonali, l'altezza è convenzionalmente

intesa come altezza media.

Art. 10 . Altezza massima del fabbricato (H)

L'altezza massima (Hmax) di un fabbricato è quella corrispondente al fronte più alto. Essa si misura dalla quota del marciapiede o dalla quota media, così come definita dal rilievo dello stato di fatto, del terreno circostante, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico. Sono ammessi riporti di terreno rispetto alle quote originarie, previsti dal progetto assentito, ma non sono incidenti sulla determinazione dell'altezza massima del fabbricato.

Nel caso di coperture a tetto inclinato, la misurazione terminale deve avvenire fino alla quota di imposta più bassa del solaio inclinato. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i volumi tecnici, le canne fumarie e le ciminiere, i tralicci per le antenne e per le linee elettriche nonché i sottotetti non abitabili. I piani seminterrati sono comunque computati nel calcolo dell'altezza per la parte emergente dal terreno

Art. 11. Carico Urbanistico (CU)

Si definisce carico urbanistico (CU) il fabbisogno di strutture ed opere collettive (standard) indotto dall'insediamento primario.

Esso è fissato dalle leggi nazionali e regionali sulla base delle destinazioni funzionali degli immobili e/o del numero degli abitanti insediati o da insediare.

Si determina variazione del carico urbanistico nei seguenti casi:

- incremento delle superfici utili;
- modifica della destinazione d'uso in altra con CU maggiore.

Art. 12. Centro abitato/edificato

Il perimetro del centro abitato/edificato come definito dalle norme vigenti è quello che risulta delimitato nella tavola N.13 scala 1:5000 del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), anche ai fini dell'applicazione delle norme previste nel Nuovo Codice della Strada.

Art. 13. Distanze

Le distanze si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'oggetto di tali sporgenze non sia superiore a m. 2,50; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.

La distanza tra fabbricati è quella che intercorre tra le loro sagome planimetriche.

La distanza dai confini è quella che intercorre tra la sagoma planimetrica del fabbricato ed il confine di proprietà.

Le norme sulle distanze minime non si applicano:

- per la costruzione delle cabine elettriche;
- per gli impianti tecnologici e comunque per i volumi tecnici;
- per i piani completamente interrati

Art. 14. Edificio Esistente

Per edificio esistente si intende quello legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme e per il quale sia stata comunicata la fine lavori.

Art. 15. Edificio residenziale

Si definisce edificio residenziale qualsiasi edificio idoneo al prevalente uso abitativo, anche quando parti dello stesso possano essere utilizzate efficientemente per talune utilizzazioni non abitative.

Art. 16. Edificio specialistico

Si definisce edificio specialistico qualsiasi edificio che realizzi un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.

Art. 17. Indice delle Alberature (IA)

E' il numero di alberi da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale.

Art. 18. Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf)

E' il rapporto tra il massimo volume (mc) o superficie netta solaio (SNS) edificabile e la superficie fondiaria.

Art. 19. Indice di Fabbricabilità territoriale (IFt)

E' il rapporto tra il massimo volume (mc) o superficie netta solaio (SNS) edificabile e la superficie territoriale.

Art. 20. Indice di permeabilità (Ip)

E' il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

Art. 21. Indice Urbanistico (IU)

L'Indice Urbanistico "IU" è indicato con il rapporto mc/mq_{ST} o $mq.SNS/mq. ST$. Il prodotto dell'indice urbanistico per la Superficie Territoriale, definisce la massima quantità di volume o di Solaio netto realizzabile.

Art. 22. Isolato

Si intende un complesso di edifici circondato da strade.

Art. 23. Lotto edificabile

Si definisce lotto edificabile la porzione di spazio che il PUC o i piani esecutivi e/o operativi individuano come tale riferendo ad esso le proprie prescrizioni.

Art. 24. Lotto edificato

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

Art. 25. Lotto minimo

Il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.

Art. 26. Numero Piani fuori terra del fabbricato (NP)

E' il numero dei piani fuori terra del fabbricato, comunque utilizzabili.

I piani seminterrati verranno calcolati come piani fuori terra se fuoriuscenti dal marciapiede o dal terreno circostante per oltre ml 1,50, compreso lo spessore del

soffitto. La quota di riferimento corrisponde a quella ponderale relativa alle quote, allo stato di fatto, riferite alla sagoma del manufatto.

Le norme specifiche per l'edificazione nelle singole zone possono stabilire il numero massimo dei piani fuori terra dei fabbricati.

Art. 27. Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria (URB/1):

strade;

spazi di sosta o di parcheggio;

servizi a rete (fognature, acquedotto, rete gas, reti telematiche);

pubblica illuminazione

verde attrezzato.

cavidotti multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

piazze, percorsi e spazi pedonali attrezzati;

piste ciclabili;

verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;

fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);

impianti di depurazione e smaltimento;

barriere di protezione dal rumore;

sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;

spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;

spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;

altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

Sono opere di urbanizzazione secondaria (URB/2)

asili nido e scuole materne;

scuole dell'obbligo;

mercati di quartiere;

delegazioni comunali;
luoghi di culto ed altri edifici per servizi religiosi;
impianti sportivi di quartiere;
centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
parchi attrezzati e giardini;
tutte le altre attrezzature necessarie alla vita del quartiere.

Art. 28. Pertinenze

Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa. Sono quindi pertinenze i manufatti edilizi che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, sono assoggettati in modo durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale per rendere possibile una sua migliore utilizzazione.

Possono costituire pertinenze: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i garage, i box, gli spazi a parcheggio, gli spazi verdi ecc.

Art. 29. Sagoma planimetrica del fabbricato

Rapporto di copertura

La sagoma planimetrica di un fabbricato è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti i suoi elementi perimetrali, compresi quelli dei suoi aggetti chiusi o degli sbalzi (balconi, terrazze, sporti di gronda e simili) superiori a ml 2,50.

La superficie della sagoma planimetrica determina la superficie coperta.

Il rapporto di copertura è determinato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Art. 30. Sottotetto

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

Art. 31. Superficie Fondiaria (SF)

Si intende per Superficie Fondiaria "SF" la superficie destinata a sedime del fabbricato e delle sue eventuali pertinenze.

Art. 32. Superficie Lorda di Solaio (SLS)

La Superficie lorda di solaio (SLS) è la superficie di tutti i piani fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità, dei manufatti edilizi coperti.

Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:

le terrazze, i balconi e gli aggetti completamente aperti su un lato;

le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;

le superfici dei volumi tecnici;
i porticati di uso pubblico
le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;
le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrato di pertinenza degli alloggi;
le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;

Art. 33. Superficie Netta Solaio (SNS)

La Superficie Netta di Solaio (SNS) è la superficie di tutti i piani fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità, dei manufatti edilizi coperti.

Essa è misurata al netto di murature, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, delle scale, dei vani ascensore

Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:

murature di tompagno fino a cm 30;

il maggiore spessore delle murature di tompagno oltre cm 30 e fino a cm 50, se finalizzate a risparmio energetico certificato da tecnico abilitato nel rispetto della normativa vigente;

tramezzi fino a cm. 12;

scale a servizio di due o più unità immobiliari fino a mq 25 comprensive di elevatori meccanici;

scale interne a servizio di un'unica unità abitativa fino a mq. 10

le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti;

le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;

le superfici dei volumi tecnici;

i porticati di uso pubblico

i porticati di uso privato per il 50%

le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;

le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrato di pertinenza degli alloggi;

le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque, di raccolta delle acque meteoriche o da impianti a cielo aperto;

ambienti di servizi (cucine, lavanderie, ecc.) per il cohousing fino ad un max del 10% della SNS per ogni alloggio servito;

ambienti ad utilizzo condominiale fino ad un max del 5% della SNS per ogni alloggio servito;

Art. 34. Superficie Permeabile (SP)

E' la superficie non interessata da opere che ostacolano la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo.

Art. 35. Superficie Territoriale (ST)

Si intende per Superficie Territoriale l'unità di suolo di riferimento. Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della viabilità esistente e confermata nelle tavole del PUC.

Art. 36. Superficie di vendita (Sv)

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è quella destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, e simili.

Dalla superficie di vendita è esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, come auto, mobili ed elettrodomestici, legnami, materiali per l'edilizia è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato attribuendo la restante superficie a magazzino, deposito o superficie espositiva.

Art. 37. Standard generali

E' la dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di spazi da destinare a parchi territoriali, strutture ospedaliere e scuole superiori e comunque di interesse generale.

Art. 38. Standard locali

E' la dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di aree ed attrezzature pubbliche secondo indici prefissati: verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie, ecc. pari a mq.18/ab

Le quantità minime di standards per tutte le zone individuate dal PUC vanno dimensionate in applicazione delle leggi vigenti

Art. 39. Unità immobiliare

L'unità immobiliare è la minima entità immobiliare censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni a cui è destinata.

Art. 40. Volumi tecnici

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione e condizionamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A puro titolo esemplificativo, sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli elevatori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, i sottotetti non accessibili asserviti alla costruzione quale spazio vuoto utile all'isolamento termico ecc. Sono considerati volumi tecnici gli stenditoi - ancorché aperti su tutti i lati - le soffitte, i locali di sgombero e simili.

Art. 41. Volume del fabbricato

Il Volume del fabbricato è costituito dal volume complessivo computato come somma dei prodotti delle superfici lorde di piano per le rispettive altezze, computate da piano di calpestio a piano di calpestio.

Per i solai sfalsati si procederà al computo solaio per solaio.

Dalle superfici lorde di solaio devono essere detratte le superfici non computabili ai sensi delle presenti norme.

Non è computabile nel volume il piano sottotetto a falde inclinate con altezza ponderale media inferiore a ml 2,40 e comunque con altezza del solaio all'imposta al colmo non superiore a ml 3,00 misurata all'intradosso Per forme a volte o poligonali l'altezza max non può superare ml 2,50. Tali volumi non sono comunque abitabili.

Sono consentiti abbaini con altezza massima al colmo non superiore a ml 2,40; la superficie complessiva in proiezione orizzontale non può superare il 20% della superficie delle falde e la distanza tra abbaini non può essere inferiore a ml 3,00.

Laddove il sottotetto, seppure in quota parte, abbia i requisiti dimensionali di abitabilità di cui alla Legge Regione Campania n.15/2000, sarà considerato a tutti gli effetti volume e, pertanto, computato per intero.

I solai di copertura terminanti con sovrastrutture relative a pavimenti galleggianti o destinate ad impianti tecnologici o a giardini pensili, dovranno essere computati nell'altezza fino alla quota della componente strutturale.

CAPO II: Definizioni particolari

Art. 42. Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano

Terrazza. Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

Balcone. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.

Loggia. Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.

Porticato. Si definisce porticato uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne, con quota calpestio non > di cm30 rispetto alla quota di riferimento (0.00)

Pergolato. Serie di pergole ovvero intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, per il sostegno di piante, realizzato in giardini e cortili di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici.

Veranda. Si definisce veranda una loggia o un balcone chiuso da vetrate.

Ballatoio. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.

Tettoia o pensilina. Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane aperto sui lati prospicienti il lotto.

Galleria. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

Androne. Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

Chiosco. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.

Gazebo. Si definisce gazebo un manufatto da giardino o da terrazzo, aperto su tutti i lati, con funzione panoramica.

Superfetazione edilizia Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente. Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.U.E.C., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.

Soppalco si intende una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

Art. 43. Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf)

L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico.

Nel caso di terreno in pendenza, l'altezza viene misurata dalla quota di spiccatto che rappresenta la media aritmetica tra la quota più alta e la quota più bassa in corrispondenza della parete considerata per misura dell'altezza.

Art. 44. Misura della Distanza

La distanza di un edificio da un altro edificio o dal confine si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non, con i criteri di cui alle NTA.

Art. 45. Riduzione delle Distanze

Le norme sulle distanze minime dai confini e da altri fabbricati, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per casi specifici, non si applicano per i seguenti manufatti e impianti:

- cabine elettriche;
- impianti tecnologici;
- autorimesse o box interrati;
- manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi;
- strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica;
- manufatti per la gestione dei pubblici servizi;
- vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;

- volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- costruzioni temporanee;
- portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che gravati da servitù permanente di pubblico passaggio;
- manufatti pubblici di arredo urbano;
- manufatti indispensabili ai fini della protezione civile.

Art. 46. Distanza del fabbricato dalla strada

Per distanza di un edificio dalla strada esistente s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale.

Art. 47. Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dei fabbricati e delle relative recinzioni dalle strade esistenti devono rispettare le norme vigenti.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

Art. 48. Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato

All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, la distanza dalle strade esistenti dei nuovi fabbricati, compresi nelle Aree di Trasformazione del PUC, non può essere inferiore a ml. 4 inclusi i marciapiedi, salvo distanze superiori fissate nei relativi PUA e fermo restando il rispetto delle vigenti norme sismiche in materia.

Per comprovate ragioni di ordine tecnico, i PUA possono prevedere distanze inferiori a quella fissata nel precedente comma, fermo restando, comunque, il rispetto delle vigenti norme sismiche e quelle dettate dal Codice della Strada.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la distanza preesistente o quella maggiore derivante dalla redistribuzione dei volumi del fabbricato nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 49. Distanza del fabbricato dalla ferrovia

Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma e il primo ferro del binario.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di ml 30 per le ferrovie di competenza statale e di ml 20 per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario.

Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto.

TITOLO III DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO

CAPO I: Destinazioni funzionali e Mutamento d'uso

Art. 50. Destinazioni funzionali

Il presente Capo definisce, raggruppandole omogeneamente, le destinazioni d'uso, esistenti e di progetto, per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento, negli articoli successivi, al fine di disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso, le destinazioni ammissibili nelle varie zone omogenee e nelle Aree di Trasformazione, ecc..

Per destinazioni non espressamente previste dal presente articolo, si provvederà in via analogica.

Art. 51. Destinazioni Abitative (DA)

DA: civili abitazioni;

Art. 52. Destinazioni Terziarie (DT)

DT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private;

DT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione;

DT/3: Convitti, collegi, scuole dell'obbligo ed attrezzature per l'istruzione privata;

DT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative;

DT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max mq. 250);

DT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max mq. 1500);

DT/7: Grandi strutture di vendita, centri commerciali;

DT/8: Commercio all'ingrosso;

DT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.)

DT/10: Autorimesse private;

DT/11: Stazioni di servizio e di distribuzione carburante;

DT/12: Discoteche, e attrezzature per spettacoli all'aperto, attrezzature per lo sport, il tempo libero, multisale, fiere ed esposizioni;

Art. 53. Destinazioni Produttive (DP)

DP/1: Laboratori di arti e mestieri di servizio alla persona e alla famiglia compatibili con il tessuto residenziale;

DP/2: Laboratori artigianali ed officine, anche non compatibili con il tessuto residenziale;

DP/3: Attività industriali

Art. 54. Destinazioni Agricole

DAG/1 abitazioni agricole pertinenziali al fondo
DAG/2 annessi agricoli pertinenziali al fondo
DAG/3 impianti produttivi agro-alimentari, serre
DAG/4 impianti per allevamento e lavorazioni connesse
DAG/5 immobili destinati all' agroturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica,
L.R.41/84 e L.99/04
DAG/6 strutture per il ricovero e l'allevamento di animali
Anche per sport equestri.

Art. 55. Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR)

DTR/1: Alberghi e pensioni;
DTR/2: Motel, residence;
DTR/3: Centri congressuali;
DTR/6: Giostre e Spettacoli viaggianti.
Art.43. Destinazioni Agricole (DAG)
DAG/1: abitazioni agricole pertinenziali al fondo;
DAG/2: annessi agricoli pertinenziali al fondo;
DAG/3: impianti produttivi agro-alimentari, serre;
DAG/4: impianti per allevamento e lavorazioni connesse;
DAG/5: Immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica, L.R.41/84 e L.99/04;
DAG/6: Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, anche per sport equestri.

Art. 56. Infrastrutture e servizi (URB)

URB/1: urbanizzazioni primarie;
URB/2: urbanizzazioni secondarie.

CAPO II: Usi consentiti nelle Zone omogenee del PUC vedi NTA

Art. 57. Mutamento d'uso

Si definisce mutamento d'uso, qualsiasi modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile; esso è ottenibile con o senza opere edili.

Il mutamento d'uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee e attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme.

Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso la trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard previsti per legge, ovvero alla monetizzazione degli stessi .

I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico

urbanistico

Art. 58. Frazionamento senza c.d.u.

I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico.

I mutamenti di destinazione d'uso, se compatibili con quelli previsti nella zona omogenea di appartenenza, e che riguardino una superficie non superiore a 30 mq per unità immobiliari uguali o superiori a mq 100, e non superiore al 30% per unità immobiliari inferiori a mq 100, non sono assoggettati ad alcun provvedimento autorizzativo laddove intervengano senza frazionamento della stessa unità immobiliare e se le destinazioni d'uso sono tra loro compatibili e comunque nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01.

I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti immobili di proprietà privata che il presente piano classifica come standard locali e/o generali in quanto sedi improprie di funzioni pubbliche, sono consentiti nel rispetto delle categorie d'intervento loro attribuite e delle norme dettate per la zona omogenea di appartenenza.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.

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

CAPO III : Categorie di intervento

Gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente sono classificati dall'art. 3 e dall'art.3_{bis} del D.Lgs. n° 380/2001 e s.m.i.

Art. 59. Interventi di manutenzione ordinaria

"Interventi di manutenzione ordinaria": gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 60. Interventi di manutenzione straordinaria

"Interventi di manutenzione straordinaria": le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Il comune può richiedere, in occasione d'interventi di manutenzione straordinaria, modifiche riguardanti la coloritura di superfici esterne di qualsiasi

genere con particolari tinte, la rimozione di recinzione, insegne, decorazioni, etc...

Art. 61. Restauro e risanamento conservativo - Categoria I

Riguarda alcuni edifici vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

"Interventi di restauro e di risanamento conservativo": gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 62. Restauro e risanamento conservativo - Categoria II

Riguarda edifici per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia perché concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio.

Rispetto a quanto previsto dal precedente art.16, sono consentite le seguenti operazioni:

- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originale;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettono la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti coperture esistenti;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato illuminazione ed aerazione naturale;
- possibilità di spostare ed integrare le aperture ed esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici.
- possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili pari a metri lineari 2,40; in caso non sia raggiungibile tale minima altezza, neppure applicando precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture d'epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Art. 63. Interventi di ristrutturazione edilizia

"Interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed

impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La superficie ed il volume utile a destinazione abitativa consentiti sono pari a quelli esistenti di pari destinazione, entrambi al netto degli elementi ed impianti di cui al comma g)

A tale superficie, ai sensi del D.M. 2.04.1968 n°1444 Art.3 ultimo comma, possono aggiungersi, poiché non incidenti sul peso insediativo, ove non esistano e comunque in aggiunta o ad integrazione di quell'esistente, quelle destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza con limite massimo del 25% delle superfici esistenti.

Tali interventi si attuano con P.d.C.

Art. 64. Interventi di ristrutturazione urbanistica

Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E' possibile la demolizione con costruzione di standards urbanistici a cura della pubblica amministrazione, nel rispetto della normativa di esproprio, della zonizzazione.

Gli interventi individuati nel presente P.d.R. si possono attuare sia per iniziativa pubblica che privata e comprendono le opere di pubblica utilità, attrezzature e servizi e gli interventi di iniziativa privata nell'ambito dell'intervento globale di ristrutturazione urbanistica.

Qualora i proprietari intendano avvalersi della possibilità dell'iniziativa privata, si procederà alla stipulazione di apposita convenzione.

Tali interventi prevedono la ricostruzione di volumetrie demolite o cedute al Comune con gli incrementi di cui agli artt 20 e 21

È consentita la ristrutturazione urbanistica oltre che per le aree già individuate nel P.d.R., anche per aree composte da una o più di una U.M.I. contigue comprese nelle zone di ristrutturazione edilizia. Tali interventi si attuano per iniziativa privata, previo progetto di intervento globale e nel rispetto degli stessi parametri delle aree già individuate nel parco.

Art. 65. Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono rivolti al risanamento funzionale e formale degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi pubblici. L'attribuzione di questa categoria equivale all'imposizione di un vincolo a contenuto espropriativo e, pertanto, gli interventi ammissibili sugli immobili, nelle more della demolizione, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle presenti norme.

Art. 66. Nuove costruzioni

Sono così definiti tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del

territorio non compresi tra quelli relativi al patrimonio edilizio esistente.

59.02. Sono, comunque, da considerarsi tali:

- a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- b) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- c) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- e) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- f) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove tali usi abbiano carattere permanente.

Art. 67. Interventi di conservazione

Lo strumento urbanistico può individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Art. 68. Edificato esistente

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, se riguardanti aree di pericolosità e rischio devono rispettare le prescrizioni di legge. I sottotetti legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n° 15/2000 possono mutare la destinazione d'uso, per essere adibiti ad abitazione, con le modalità indicate dalla legge stessa e sempre che tanto non confligga con le esigenze di tutela degli edifici.

TITOLO IV

LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

CAPO I: Piani Urbanistici Attuativi

Art. 69. Generalità

Forme di attuazione - Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Le nuove realizzazioni, previste nei Comparti individuati, devono essere

assicurate da idonei piani urbanistici attuativi (PUA).
Il Piano Urbanistico Attuativo individuerà le AT, AS, AV.

Il PUA si configura come piano attuativo del PUC. Esso assume per le sue specificità la forma amministrativa del Piano Particolareggiato, o di Piano di Lottizzazione (PdL), e può essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata.

Il PUA può essere redatto anche per superfici inferiori ai comparti come individuati dal Piano Urbanistico Comunale. Si fissa una superficie minima per il sub comparto di intervento pari a mq. 5000.
Tale norma entrerà in vigore dopo l'adeguamento del PUC vigente e delle relative NTA al PTCP di Caserta.

Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati per ciascun Comparto dal PUC; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; è corredato dagli studi previsti per legge, nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.

Gli elaborati del PUA, le procedure di adozione, pubblicazione, partecipazione ed approvazione sono quelli definiti dalle norme vigenti.

Art. 70. Contenuti del PUA

Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica sia pubblica che residenziale, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Esso, pertanto, deve indicare:

- la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
- le aree destinate alla riqualificazione degli eventuali edifici esistenti;
- la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;
- i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari;
- schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico;
- l'indice di permeabilità e l'indice di alberature.

Art. 71. Estensione del PUA

Il Piano Urbanistico Attuativo del comparto deve

- essere esteso ad una superficie non inferiore a mq. 5000 e individuare le AT;
- prevedere un'edificazione nei limiti della SNS, intesa quale quantità di superficie netta di solaio edificabile, in applicazione dell'Indice di Fabbricabilità territoriale;

Art. 72. Definizione del PUA

Il Piano Urbanistico Attuativo del comparto deve

- le opere di urbanizzazione primaria conseguenti all'edificazione e da cedere al Comune;

gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune in quanto:

- destinate a soddisfare il fabbisogno di standard locali indotti dalla edificazione dell'Area di Trasformazione;
- gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati.

Art. 73. Varianti al PUC

Non costituiscono varianti al PUC:

- la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri urbanistici
- la precisazione di tracciati viari;
- le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;

Art. 74. Convenzione

Al PUA deve essere allegato uno schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.

Ai soggetti attuatori che si obbligheranno a realizzare una quota di edilizia residenziale convenzionata non inferiore al 10% del SNS saranno riconosciute agevolazioni da individuare e regolamentare in fase attuativa.

Art. 75. Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto

La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa, ed il Comune. Essa, in particolare, prevede:

- l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree nelle AT;
- l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- la cessione gratuita delle AS e AV se comprese nel comparto;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione.

Art. 76. Attuazione del comparto

Dopo l'approvazione del PUC il Comune avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione ai proprietari interessati della quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art.33 della L.R. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA .

I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.

Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio.

Art. 77. Approvazione del Piano Attuativo del Comparto

Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Municipale con le modalità fissate dalla legge regionale n°16/04.

La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, ne dichiara la pubblica utilità e l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

Art. 78. Attuazione di Ufficio del Comparto

Decorso inutilmente il termine assegnato per la costituzione del consorzio, il Comune procede di ufficio, e in danno ai proprietari, all'elaborazione del PUA del comparto.

La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nullaosta e provvedimenti all'uopo necessari.

Art.79. Procedimento per l'approvazione del PUA di Iniziativa Privata

Entro sessanta giorni dalla presentazione del PUA, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, verifica la completezza della documentazione e può chiedere una sola volta, entro venti giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità del Comune ovvero non possano essere dallo stesso acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione

Il Responsabile del Procedimento trasmette copia del PUA ai Settori Tecnici competenti, agli Enti terzi preposti alla tutela di eventuali vincoli di natura paesaggistico-ambientale, archeologici e idrogeologici, etc. Per l'acquisizione dei pareri indice conferenza dei servizi alla quale è invitato a partecipare il Proponente.

Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il tempo che residua resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso al Comune.

Il PUA è adottato dalla Giunta Comunale.

Il PUA, adottato ai sensi del precedente comma, è trasmesso alla provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti delle amministrazioni comunali. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Entro la scadenza del termine di deposito di cui al precedente comma chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.

Con delibera di Giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC.

Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Se il PUA comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio Comunale per l'approvazione.

La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nullaosta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello unico per l'edilizia. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

CAPO II: Comparto Edificatorio

Art. 80. Definizione del comparto edificatorio

Il comparto è costituito da una o più aree di Trasformazione (AT), da una o più aree destinate a Standard (AS), da una o più aree destinate a viabilità (AV), da una o più aree destinate ad edilizia pubblica (AT_ERP o AT_PIP), che vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS), delle aree destinate a viabilità (AV) e delle aree destinate ad edilizia pubblica (AT_ERP o AT_PIP) dal PUC;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA.

Art. 81. Aree di Trasformazione (AT)

All'interno dei Comparti individuati dal PUC, il PUA individua e disciplina gli ambiti del territorio per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che determinino l'esecuzione:

- dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
- delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento;
- degli standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

I suddetti ambiti prendono il nome di "Aree di Trasformazione".

Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 82. Aree di Trasformazione di iniziativa pubblica

Il PUA individua le Aree di Trasformazione destinate agli insediamenti di edilizia residenziale Pubblica nella misura del 40% dell'edificabilità residenziale. Tali aree sono soggette a Piano per l'Edilizia Economica e popolare (PEEP) e sono sottoposte a vincolo a contenuto espropriativo.

Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 83. Aree Standard (AS)

All'interno dei Comparti individuati dal PUC, il PUA individua gli ambiti destinati al soddisfacimento degli standard di interesse locale, che partecipano alla perequazione. Tali ambiti prendono il nome di "Aree Standard – AS"

Le destinazioni delle AS sono definite sulla base delle vocazioni del territorio e delle effettive necessità dei quartieri. Potranno essere modificate, in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche, laddove, per effetto di intervenute e/o mutate esigenze, se ne ravvisi la necessità.

Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO V LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

CAPO I: Competenze e Titoli Abilitativi

Art. 84. Certificato di destinazione urbanistica

Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico ambientali- idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Urbanistica.

Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:

- estratto di mappa catastale aggiornata;
- copia del titolo di proprietà o autocertificazione.

Art. 85. Attività edilizia libera

Le opere non soggette ad alcun adempimento amministrativo, nemmeno sotto forma di semplice comunicazione, né prima né dopo i lavori, sono:

a. le opere di manutenzione ordinaria;
gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
opere urgenti ed indifferibili, eseguite su ordinanza del dirigente preposto emanata per la tutela della pubblica incolumità;
interventi di demolizione di opere abusive disposte con ordinanza dirigenziale o ordinate dall'autorità giudiziaria, in applicazione della legislazione vigente.
E' in ogni caso fatta salva la necessità di acquisire, preventivamente, se dovute, in relazione a vincoli imposti da leggi statali, regionali o dagli strumenti urbanistici, le autorizzazioni delle Amministrazioni cui compete la gestione del vincolo, con particolare riferimento al D .Lgs n°42/04 e smi.

Art. 86. Attività subordinata a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Possono essere realizzati in base a Segnalazione Certificata di Inizio Attività i seguenti interventi:

- a. opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b. recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- c. opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla stabilità dell'immobile;
- d. revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- e. le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
- f. gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- g. le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel PdC;
- h. la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole;
- i. le opere di demolizione;
- j. creazione di soppalchi costituenti pertinenze dell'unità immobiliare nella quale sono realizzati, sempre che siano assicurate le condizioni di agibilità dei locali oggetto di intervento e che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di ml 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;
- k. realizzazione di muri di contenimento e di sostegno che non comportino

rimodellamento delle quote del terreno;

l. costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio, sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;

m. realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo/sanitario (condizionatori, climatizzatori, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili) sempre che si armonizzino con i prospetti degli edifici e ne rispettino il decoro;

n. costruzione di opere di allacciamento fognario alla condotta comunale;

o. opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della parte II - capo III, del DPR n.380/01 e smi.;

p. realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su;

q. pensiline su edifici esistenti, con oggetto massimo di 1,00 ml e prolungamento di cornicione di fabbricato esistente con oggetto complessivo rispetto al filo del fabbricato non superiore a 1,00 ml. sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;

r. pergolati;

s. scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;

t. sopralzi, addizioni, ampliamenti e nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla precedente lettera f ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

u. mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve rientrare tra quelle previste dal PUC per le diverse zone omogenee;

v. tende e tendoni parasole.

Art. 87. Attività subordinata a Permesso di Costruire (PdC)

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a. gli interventi di nuova costruzione;

b. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, mutamenti della destinazione d'uso, modifiche della distribuzione del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;

c. parcheggi pertinenziali;

e. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

f. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;

g. la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;

h. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

i. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- j. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove tali usi abbiano carattere permanente;
- k. le opere di viabilità poderali e di bonifica, le strade private;
- l. i chioschi, gazebo e verande;
- m. gli impianti tecnologici e volumi tecnici ($h > 1,80$ ml e $SLS > 1mq$);
- n. la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di ml 1,00;
- o. le attrezzature sportive e piscine in lotti liberi;
- p. ricostruzione di immobili parzialmente diruti allorquando sia desumibile la consistenza del fabbricato attraverso una lettura di elementi fisici ancora presenti in loco, integrata da documentazione storica, fotografica e catastale;
- q. interventi relativi al verde, ai parchi e giardini quando comportino la modificazione dell'impianto tipologico preesistente;
- r. creazione di soppalchi che determinano aumento di superficie utile.

Art. 88. Permesso di costruire convenzionato

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
2. La convenzione tipo (allegato a) specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
 - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
 - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 89. Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali

In caso di opere ed interventi pubblici, da realizzarsi a seguito di conferenza di servizi e/o accordo di programma in quanto determinati dalla necessità di un'azione correlata di più Enti, occorre che il progetto sia pubblicato, previo assenso del Comune interessato. Restano ferme tutte le disposizioni della Legge n.241/90 e smi. e del DLgs n.267/2000 e smi.

Prima dell'inizio dei lavori saranno versati gli oneri di urbanizzazione nelle modalità previste dalle norme vigenti.

Per le opere di competenza dello Stato e quelle da realizzarsi su aree demaniali

statali, ad eccezione delle opere per la difesa militare, ovvero per le opere pubbliche di interesse nazionale, l'accertamento di conformità è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione, ai sensi dell'art.81 del DPR n°616/77 e smi

In caso di sussistenza di difformità con le norme di piani urbanistici con i vincoli e le norme di piani urbanistici-edilizi vigenti, la progettazione delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle Amministrazioni statali competenti di intesa con la Regione. A tal fine, la Giunta Regionale acquisisce preventivamente il parere del Comune nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Art. 90. Opere Pubbliche del Comune

Le opere pubbliche del Comune, approvate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, corredate dal verbale di validazione del progetto, non sono sottoposte a titoli abilitativi.

Art. 91. Attrezzature pubbliche

Gli edifici pubblici costituenti attrezzature ed impianti di interesse pubblico e, pertanto, classificati come standard, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con incrementi di volume e superficie, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, con le modalità di cui al successivo articolo.

Art. 92. Permesso di costruire in deroga

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.L.vo n.42/04 e delle altre normative di settore.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del PUC e del presente Regolamento, fermo restante in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D. M. n. 1444/68.

Art. 93. Interventi urgenti

Gli interventi provvisori di assoluta urgenza, indispensabili per evitare un imminente pericolo per la incolumità delle persone e delle cose, possono essere eseguiti senza preventiva domanda, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario, o all'aveente diritto, di dare immediata segnalazione dei lavori al Comando di Polizia Municipale con nota da anticipare anche a mezzo fax riportante i dati salienti identificativi del committente, dell'esecutore, l'ubicazione e la tipologia dei lavori nonché di presentare, entro 30 gg. dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di PdC o SCIA.

I lavori urgenti da eseguire devono limitarsi alla sola eliminazione del pericolo.

CAPO II: Esecuzione delle Opere e Controlli

Art. 94. Inizio dei lavori e punti fissi di linee di livello.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno.

I lavori hanno inizio:

- alla presentazione di segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato da parte dell'Ufficio comunale competente di non effettuare i lavori stessi;
- nel rispetto del termine indicato nel Permesso di Costruire (PdC).

I lavori si intendono iniziati quando siano state eseguite opere che concretamente palesino la volontà dell'avente diritto di utilizzare il titolo.

Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:

- depositare in cantiere copia del provvedimento di PdC, oppure copia della SCIA, con i relativi allegati per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
- depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;
- comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.

E' fatto obbligo, altresì, di comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere il certificato di agibilità.

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del PdC o della SCIA è tenuto a richiedere, per iscritto, al Dirigente del SUE che vengano individuati:

- la linea di confine con gli spazi pubblici;
- i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto rilasciati;
- i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;
- i punti di presa dell'acquedotto.

Le suddette operazioni, da compiere entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta, vengono effettuate a cura e spese del richiedente che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari sotto la direzione di un funzionario o tecnico comunale o tecnico convenzionato, con la presenza del direttore dei lavori.

Di tali operazioni viene redatto un apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti, in cui viene riportata anche la data effettiva di inizio lavori.

Trascorso inutilmente il citato termine di dieci giorni, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Dirigente del SUE con raccomandata A/R. In tal caso, le operazioni di cui al sesto comma saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.

Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse.

Art. 95. Segnalazione dei cantieri e costruzioni provvisorie

All'ingresso dei cantieri deve essere collocato, in posizione ben visibile, una tabella delle dimensioni di cm.75 x 150, portante le seguenti indicazioni chiare e leggibili:

- tipologia la dell'opera a farsi;
- gli estremi del PdC o SCIA;
- il cognome e nome del titolare del PdC o SCIA;
- il cognome e nome dell'assuntore dei lavori;
- il cognome e nome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- il cognome e nome del progettista del piano di sicurezza e del coordinatore in fase di esecuzione;
- il cognome e nome del responsabile di cantiere;
- il cognome e nome dell'eventuale professionista calcolatore delle strutture.

L'esposizione di tale tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Sono da intendersi richiamate tutte le norme relative alla sicurezza nei cantieri previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

Le costruzioni provvisorie necessarie per la permanenza del personale ed i relativi servizi igienici da realizzarsi all'interno dei cantieri edili devono conseguire il nulla osta sanitario, a seguito di specifica domanda da parte dell'assuntore dei lavori.

Art. 96. Occupazione temporanea di suolo pubblico

Allorquando i lavori assentiti con PdC o SCIA comportino occupazione temporanea di suolo pubblico o sua manomissione, l'assuntore dei lavori deve preventivamente ottenere specifica autorizzazione comunale.

La domanda, da indirizzare al Dirigente preposto, deve essere corredata da una relazione sommaria delle opere a farsi e da una planimetria riportante l'individuazione dell'area oggetto dei lavori o di quella per la quale si chiede l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

L'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di aree e suoli pubblici, nonché al versamento di un deposito cauzionale infruttifero per la rimessa in pristino, determinato preventivamente dall'ufficio preposto, nel caso in cui occorra procedere alla rimessa in pristino in danno.

Entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, su relazione dell'ufficio, il predetto deposito cauzionale viene restituito in tutto o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Le recinzioni provvisorie delle aree di cantiere devono essere realizzate adottando tutti gli accorgimenti tecnici al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, nonché di assicurare il pubblico transito ed evitare il ristagno di acque. All'uopo dovrà essere attuata ogni indicazione fornita dai competenti uffici comunali o da eventuali enti erogatori di servizi. Le sporgenze delle recinzioni o strutture di cantiere devono essere adeguatamente schermate ed evidenziate per tutta la loro altezza con strisce bianche e rosse, in vernice riflettente, e devono recare apposito segnale luminoso a luce rossa da tenersi acceso dal tramonto all'alba. I serramenti di eventuali passaggi nelle recinzioni

provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno, e devono essere chiusi quando i lavori sono in corso.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m e risultare non trasparenti.

Art. 97. Ritrovamenti e scoperte

Chiunque ritrovi oggetti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico è tenuto a fare immediata denuncia agli enti competenti in materia, provvedendo nel contempo alla sospensione dei lavori ed alla conservazione temporanea, nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento, di quanto trovato.

Quando si tratta di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore chiede l'ausilio della forza pubblica onde garantire la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente.

Analogamente, nel caso di rinvenimento di resti umani, a qualunque epoca appartenenti, occorre sospendere immediatamente i lavori e denunciare il ritrovamento all'autorità giudiziaria e al Sindaco.

Art. 98. Verifiche ed ispezioni tecniche in corso di opera

L'Amministrazione può disporre in qualsiasi momento, avvalendosi dei funzionari e/o tecnici preposti alla vigilanza nonché degli agenti di P.M., le verifiche ritenute necessarie nonché il controllo della corrispondenza dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente RUEC ed a quelle indicate nel PdC e/o SCIA e/o altro titolo abilitante.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

Art. 99. Tolleranze di cantiere

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.s. inferiori al 5%, ferma restando la s.l.s. complessiva.

Non costituiscono difformità sanzionabili, le variazioni non eccedenti il 2% dei parametri prescritti nel provvedimento edilizio (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.), riferito al singolo fabbricato, ad eccezione delle distanze tra le facciate, che risultino al di sotto dei minimi fissati dalle presenti norme e dalle NTA dei PUA.

Le tolleranze non sono consentite sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lvo n°42/04 e smi.

Art. 100. Agibilità

Il certificato 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.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

· interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma.

Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, pena le sanzioni stabilite dalle norme vigenti.

Il certificato di agibilità è altresì necessario per immobili che siano stati oggetto di interventi edilizi di adeguamento igienico-funzionale, restauro e risanamento, di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso.

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata corredata da tutta la documentazione richiesta.

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.

Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza il certificato di agibilità rilasciato dal Dirigente competente.

Art. 101. Dichiarazione di inagibilità

Il rilascio del certificato 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.

Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute e la incolumità degli occupanti, il Sindaco, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente o gli uffici tecnici comunali, può ordinare lo sgombero degli immobili ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

E' vietato l'uso di locali dichiarati inagibili.

TITOLO VI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPO I: Disciplina Generale

Art. 102. Principi

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Art. 103. Determinazione del Contributo di Costruzione

Il Contributo di Costruzione di cui all'articolo precedente è costituito da due sezioni: *regole per il calcolo* e *costi e tabelle*

Le *regole per il calcolo* sono aggiornate con Delibera di Giunta Municipale

I *costi e tabelle* sono aggiornati con determina dirigenziale.

Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione

della denuncia di inizio attività.

Art. 104. Modulistica

Alla domanda di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente.

Art. 105. Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

Le varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento.

Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di attività in variante.

CAPO II: Oneri di Urbanizzazione

Art. 106. Determinazione dell'importo

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.

Art. 107. Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17. e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi comma.

Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, *l'imprenditore agricolo professionale* è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1, comma 5 ter, del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99.

Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per *edifici unifamiliari* si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.

Art. 108. Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo dei soli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento, disciplinando con apposito atto convenzionale i rapporti e le modalità di esecuzione degli interventi.

I Permessi di Costruire, rilasciati o da rilasciare, possono essere prorogati per motivi di forza maggiore per un solo anno ed una sola volta. In caso di mancata ultimazione dei lavori dovrà essere riproposto un nuovo Permesso di Costruire per le opere non ancora realizzate per le quali dovranno essere corrisposti gli oneri commisurati ai costi di costruire per le opere non ancora realizzate ed oggetto del nuovo Permesso di Costruire.

Avendo stimato in un tetto di € 3.000,00 gli oneri concessori dovuti per la realizzazione di una unità residenziale per civili abitazioni con i requisiti di edilizia economica e popolare che si stima per uso proprio, si stabilisce che gli oneri concessori relativi a Permessi di Costruire potranno essere oggetto di rateizzazione soltanto se l'importo complessivo degli stessi dovuti sia inferiore ad € 3.000,00. Per importo superiore, caratterizzato da un intervento edilizio di carattere imprenditoriale, nessun rateizzo può essere concesso.

Art. 109. Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.

Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data della prevista di ultimazione dei lavori.

Art. 110. Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

Il titolare del titolo edilizio abilitante garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione.

La fidejussione deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorato del 40 %, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

CAPO III: Costo di Costruzione

Art. 111. Determinazione dell'importo

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

I prezzi da applicarsi per il calcolo del costo di costruzione devono essere desunti dal Prezzario Ufficiale in uso al Comune al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

Art. 112. Esonero dal contributo per costo di costruzione

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17 e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi comma.

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19.

Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, l'imprenditore agricolo professionale è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1 comma 5 ter del D. Leg.vo 29 marzo 2004 n.99.

Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.

CAPO IV: Restituzione del Contributo e Sanzioni

Art. 113. Restituzione del contributo

Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.

In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.

Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.

Art. 114. Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono da determinare ai sensi della normativa vigente (art. 42 DPR 380/01).

CAPO V: Monetizzazione

Art. 115. Monetizzazione degli standard

1. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.
2. Al di fuori dei casi in cui la monetizzazione è espressamente prevista dallo Strumento Urbanistico Esecutivo, il richiedente del titolo edilizio può procedere alla monetizzazione qualora la quantità di area da reperire sia non superiore a 2000 mq.. La monetizzazione costituisce procedura eccezionale da attuarsi solo in caso di impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinarsi ai predetti standard di cui al punto precedente, che deve essere accertata dagli Uffici Comunali, oppure tale procedura può essere richiesta dall'Amministrazione al fine di garantire che le aree in cessione siano idonee per i fabbisogni funzionali e manutentivi alle quali verranno destinate. La monetizzazione è altresì ammessa in via straordinaria per superfici superiori, previa deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Dirigente del Settore.
3. I prezzi unitari a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standards sono differenziati in funzione della destinazione urbanistica della zona di ubicazione dell'intervento edilizio e sono determinati in misura pari al 50% del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU della zona di intervento previsti dal relativo regolamento comunale, seguendone i periodici aggiornamenti. Per le aree non normate si procederà per assimilazione alle aree più prossime, e, comunque con parametri minimi delle aree definita dallo strumento urbanistico quali aree C.
4. I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree per standards verranno destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, nonché all'acquisizione delle aree all'uopo necessarie.
L'autorizzazione alla monetizzazione è subordinata all'obbligo, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a corrispondere al Comune, nei modi e secondo i criteri che le garanzie fideiussorie da esso stabiliti, una somma pari al valore determinato secondo il comma 3 del presente regolamento e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione. La convenzione o l'atto d'obbligo sono trascritti a cura del Comune e a spese degli interessati. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree a standard urbanistici e parcheggi di cui al comma 2 del presente regolamento dovrà essere corrisposto in unica soluzione.
A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale. I proventi delle monetizzazioni saranno destinati all'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici ed opere correlate o per migliorare la quantità e la fruizione degli standard esistenti. La monetizzazione di cui al comma 2 non esenta dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti.
5. I corrispettivi di monetizzazione come determinati al comma 3 sono

aggiornati per la parte di valore delle opere con apposito atto amministrativo da parte della Giunta Comunale. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, calcolate dalla entrata in vigore del presente Regolamento a quella di determinazione dei relativi corrispettivi.

6. Per le aree standards già esistenti e per quelle relative a Lottizzazioni Convenzionate già approvate si fissa in mesi 6 il termine entro il quale coloro i quali abbiano rilasciate le aree possono richiederne la rassegnazione con il versamento del corrispettivo dovuto.

TITOLO VII AMBIENTE URBANO

CAPO I: Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 116. Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

Per migliorare le condizioni di accessibilità, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico destinati ai percorsi pedonali devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono.

Il superamento delle barriere architettoniche dovrà essere sempre garantito nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici; le stesse devono favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

Le pavimentazioni degli spazi pubblici devono essere realizzate utilizzando materiali congruenti con il contesto architettonico, e devono tendere a privilegiare, nell'ordine, il loro utilizzo da parte di pedoni, trasporto pubblico, trasporto privato e trasporto merci, individuando soluzioni atte a conseguire la sicurezza dei diversi utenti e la durabilità degli interventi.

Art. 117. Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici

Il Comune di Carinaro gestisce e tutela il Verde Pubblico, prevenendo, per quanto possibile, ogni forma di degrado o danneggiamento del patrimonio verde.

Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco, nelle aree a verde e nei giardini possono essere realizzati ed affidati in gestione a privati, manufatti (chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc.) funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.

Art. 118. Arredo urbano

Si definiscono interventi di arredo urbano quelli riguardanti la installazione di manufatti concorrenti alla definizione dell'aspetto urbano, con esclusione di quelli destinati allo svolgimento di attività economiche.

A titolo esemplificativo, sono opere di arredo urbano:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
- fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
- insegne ed indicatori segnaletici e pubblicitari;
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
- arredi da giardino e per i giochi infantili;
- sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, ecc.

Gli interventi di cui ai precedenti commi, quando realizzati da privati, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, salvo l'obbligo della preventiva acquisizione del parere della competente Soprintendenza, nei casi gli stessi interessino immobili sottoposti a tutela.

Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e alcuni di essi già sono oggetto di appositi Regolamenti Comunali.

L'installazione d'insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento Comunale per l'imposta sulla Pubblicità e sulle Pubbliche Affissioni con particolare riferimento al caso in cui il sito interessato dall'installazione ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale, ovvero laddove particolari esigenze di tutela dell'ambiente circostante lo richiedano.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Il Comune potrà consentire l'installazione da parte di privati di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.

Art. 119. Chioschi ed edicole

I chioschi e le edicole collocati su aree pubbliche devono essere realizzati con criteri costruttivi che si armonizzino con l'ambiente circostante, e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di Costruire. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

Art. 120. Marciapiedi e passaggi pedonali

Lungo tutti gli edifici, da costruirsi ex novo, in fregio a spazi pubblici, dovrà

essere costruito il marciapiede a cura e spese dei proprietari degli edifici stessi. Le nuove strade e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, dovranno essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.

I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o percorsi pedonali dovranno essere di tipo antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione stessa devono essere del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,50; e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.

Per l'accesso a spazi o a edifici pubblici e di uso pubblico, nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccordati con rampe al marciapiede.

I marciapiedi di nuova realizzazione, devono avere la larghezza minima di 2,00 ml e dislivello non superiore a 15 cm. Le pendenze del piano di calpestio e le altre sistemazioni devono rispondere alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi precedenti, a causa di oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. Qualora risulti impossibile il rispetto delle prescrizioni normative di abbattimento delle barriere architettoniche, il manufatto deve comunque essere eseguito in maniera di adeguarlo, il più possibile, all'accessibilità da parte dei diversamente abili, dimostrandone la effettiva fruibilità.

Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in fognatura nel rispetto delle vigenti norme.

Art. 121. Percorsi ciclabili

Al fine di incentivare l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale, il Comune promuove la realizzazione di percorsi ciclabili, alternativi al transito veicolare. Nelle zone centrali i percorsi ciclabili potranno avere carattere di promiscuità con quelli pedonali.

Le piste ciclabili di nuova realizzazione avranno larghezza minima di metri 1,50 per i sensi unici e metri 2,50 per i doppi sensi di percorrenza. Nel caso esse siano affiancate a percorsi veicolari, dovranno essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, laddove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione atti a garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per la pavimentazione dovranno adottarsi materiali coerenti con quelli esistenti nel contesto in cui il percorso si inserisce.

CAPO II: Interventi privati su suolo pubblico

Art. 122. Occupazione di suolo pubblico

Le occupazioni di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune; quando comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse.

Art. 123. Lavori di scavo

L'esecuzione dei lavori di scavo dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, garantendo la pubblica incolumità e la tutela dei beni pubblici e privati, con particolare attenzione alla rimozione dei detriti ed alla protezione, segnalazione e delimitazione degli scavi aperti alla fine di ogni ciclo di lavoro, procedendo sollecitamente alla loro copertura.

Dovranno, in particolare, essere rispettate le norme di cui al vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, sollevando l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità.

Il segnalamento diurno e notturno dei cantieri, nonché la organizzazione della circolazione veicolare e pedonale dovranno avvenire in conformità alle norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

L'apposizione e l'approvvigionamento della segnaletica di cantiere e stradale avverrà a cura e spese del titolare dell'autorizzazione allo scavo, il quale, a fine lavori, resta impegnato alla completa rimozione della stessa ed al ripristino eventuale di quella preesistente.

I lavori dovranno essere eseguiti con riguardo al transito pubblico, mantenendo inalterate le sezioni di transito pedonale ovvero creando percorsi alternativi protetti e salvaguardando gli accessi alle abitazioni ed agli esercizi commerciali. Per ogni intervento di scavo, demolizione o altro che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, lo stesso dovrà essere trasportato, a cura della ditta esecutrice, presso una struttura autorizzata e la relativa certificazione di avvenuta dimissione dovrà essere conservata in cantiere fino all'ultimazione dei lavori. Si intendono richiamate integralmente le norme riguardanti lo smaltimento dei rifiuti speciali (in particolare l'amianto) vigenti.

Art. 124. Costruzioni temporanee

Sono definite costruzioni temporanee i manufatti, facilmente rimovibili, necessari per fronteggiare specifiche esigenze temporanee o stagionali, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi, il tutto come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.

A titolo esemplificativo, sono da annoverarsi fra le costruzioni temporanee i chioschi provvisori, le serre mobili e gli stand, nonché le costruzioni dotate di

involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili. Le costruzioni temporanee possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a sei mesi; trascorso tale periodo debbono essere rimosse.

Il termine temporale di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Art. 24 della L. n° 104/1992.

Al termine del tempo assegnato per la permanenza della costruzione temporanea, deve provvedersi al ripristino dell'area di sedime nelle condizioni precedenti, ovvero alla sua adeguata risistemazione; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fidejussoria.

Per gli interventi relativi alle costruzioni temporanee dovrà essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa temporanea, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando gli stessi riguardino immobili con vincolo di tutela.

Art. 125. Opere cimiteriali

Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia (tombe, a sterco, edicole, ecc.) il permesso a costruire è a titolo gratuito.

Art. 126. Passi carrai e rampe

Passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, rilasciata dal competente Settore Trasporti e Viabilità.

CAPO III: Spazi privati

Art. 127. Spazi liberi di proprietà privata

Per salvaguardare il decoro urbano, gli spazi inedificati e le aree dismesse non possono essere lasciate in stato di abbandono. All'uopo, i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione periodica.

Quando gli spazi inedificati abbandonati, ovvero edifici, strutture, o loro parti dismesse determinino o possano determinare gravi situazioni di degrado igienico-sanitario, i proprietari devono provvedere, a propria cura e spese, alla loro adeguata recinzione, nonché a periodici interventi di pulizia, di eventuale cura del verde e disinfestazione. Tanto sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione.

La recinzione delle aree di cui ai precedenti commi dovrà consentirne la

visibilità.

Per gli immobili dismessi di cui ai precedenti commi devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad impedire la loro impropria occupazione nonché ad evitare l'insorgere di pericoli, di ordine statico o sanitario, per la pubblica incolumità. Pertanto deve essere garantita la loro inaccessibilità con l'utilizzo di adeguate opere provvisorie (chiusura di vani aperti, di scale e solette) che non ne pregiudichino la statica, e deve altresì provvedersi alla disattivazione dei servizi (acqua, gas, Enel, ecc.). Qualora il Comune ravvisi l'esistenza di situazioni di pericolo, potrà ordinare la demolizione del manufatto pericolante o fatiscente a cura e spese dei proprietari.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

Art. 128. Verde privato

Nelle zone A e B, i giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, non comprese nelle Aree di Trasformazione e nelle Aree Standard, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.

In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è possibile la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, ecc.

Salvo eventuali particolari indicazioni previste dal PUC, la progettazione del verde, e quindi la previsione dei tipi di alberature deve tenere conto delle caratteristiche della pianta in relazione: alla natura del terreno, alle caratteristiche climatiche e di soleggiamento, al prevedibile sviluppo della pianta e del suo apparato radicale rispetto agli spazi all'intorno, alla resistenza all'inquinamento, ed al suo apporto estetico al contesto urbano.

Le nuove alberature non devono costituire elemento di disturbo, rispetto alla ventilazione ed al soleggiamento di ambienti prospicienti. Pertanto, il loro inserimento deve tener conto del prevedibile sviluppo della chioma. In mancanza di specifiche indicazioni si richiama quanto all'uso previsto, in materia di distanza, dal Codice Civile, fatti salvi eventuali accordi che dovessero adottarsi tra i proprietari dei terreni confinanti.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato

I Piani Attuativi che contemplino notevoli interventi di sistemazione a verde, dovranno essere corredati da una relazione specialistica, redatta da un professionista abilitato competente, che illustri i motivi connessi:

- alla scelta delle alberature in relazione: alla capacità di attecchimento, alla stabilità, al livello di crescita, al fabbisogno manutentivo;
- alla scelta del tipo di inerbimento per le aree a prato;
- alla disposizione geometrica delle piante sul terreno ed alla distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e dagli edifici prospicienti.

Qualora per conseguire il miglioramento delle condizioni di temperatura media ambientale, occorra ridurre l'effetto di rinvio dei raggi solari connesso all'esistenza di pavimentazioni di aree esterne esistenti, compatibilmente con la funzione svolta da tale spazio, le stesse dovranno essere sostituite con superfici a verde.

Le alberature vive non possono essere utilizzate quali supporti di strutture

improprie. E' genericamente vietato danneggiarle o utilizzare metodiche invasive per l'affissione di cartellonistica.

Le alberature di alto e medio fusto devono essere conservate e protette. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi di alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale con provvedimento formale espresso. L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi con circonferenza del fusto-misurata a m.1.30 di altezza da terra-uguale o maggiore di m.0.60 deve essere comunicato al Sindaco, eccetto per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (pioppi-robinie) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.

All'intorno delle nuova alberatura deve essere lasciata una superficie permeabile di dimensione adeguata al tipo di pianta. Anche nella posa di manufatti e/o canalizzazioni interrato dovranno osservarsi le distanze e gli accorgimenti necessari per non danneggiare l'apparato radicale delle limitrofe alberature.

I proprietari di alberi o piante in genere prospettanti su spazi pubblici sono obbligati ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione atte ad evitare che le stesse possano costituire intralcio al transito veicolare o pedonale, nonché ostacolo alla visibilità della carreggiata, di eventuali specchi o della leggibilità della segnaletica. Gli stessi sono altresì tenuti alla pulizia degli spazi pubblici che dovessero essere eventualmente interessati da ramaglie provenienti dalle predette piante di proprietà.

Qualora ne ravvisi l'esigenza, per motivi di decoro urbano o igienici, il Comune può ordinare ai privati proprietari delle aree, di provvedere alla manutenzione delle piante in esse esistenti, ovvero alla loro integrazione con altre conformi a quelle situate negli spazi urbani limitrofi.

Nel caso in cui il privato non ottemperi alle prescrizioni di cui al presente articolo, il Comune provvederà alla emissione di apposita ordinanza e, in difetto, ad esperire l'intervento sostitutivo in danno del trasgressore. Le violazioni saranno sanzionate.

Art. 129. Verde privato attrezzato per lo sport

Nelle aree attrezzate per l'esercizio della pratica sportiva, legittimamente esistenti, è consentita la copertura, con strutture reversibili, dei campi da tennis, di calcetto, pallavolo, ecc..

Art. 130. Usi e attrezzature delle aree libere private

Sulle aree libere ma di dimensioni pari o superiori a mq. 2000, e sempre che ciò non confligga con il mantenimento del verde, con l'orografia dei luoghi, con gli eventuali vincoli di natura idrogeologica, ambientale e paesaggistica, è consentito lo svolgimento delle seguenti attività:

- sportive
- di svago
- culturali

Per l'esercizio di tali attività, sempre che ad esse sia riservato un lotto minimo di 2000 mq., che non sia di pertinenza o comunque a servizio di un fabbricato o di gruppi di fabbricati, è ammessa la installazione di arredi e di strutture di

supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, etc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità. Le tipologie e le caratteristiche dimensionali dei manufatti da installare nonché lo schema di atto convenzionale che disciplini le modalità di svolgimento delle attività ed il rapporto pubblico-privato, saranno oggetto di apposito Regolamento da redigersi a cura del Comune.

Art. 131. Aree per Impianti di Distribuzione Carburanti

L'installazione degli impianti di distribuzione carburante è disciplinata dalle previsioni del PUC per le diverse zone omogenee.

Art. 132. Parcheggi pertinenziali

Nelle aree libere di proprietà privata è consentita la realizzazione di parcheggi di pertinenza di unità immobiliari site nel raggio di ml. 100.

Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.

Art. 133. Accessi e passi carrabili

L'accesso veicolare alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; la loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione, previo assenso dell'Ente gestore delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle norme dettate dal Codice della Strada, dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Nel caso in cui la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso se giustificato da esigenze di viabilità interna o esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari dovrà avvenire dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità, ferma restando la distanza minima di metri 12,00 delle predette uscite dagli angoli delle strade, e di metri 50 dalle curve, salvo situazioni di comprovata impossibilità, dovuta alla particolare geometria del lotto interessato, debitamente autorizzate.

Nei casi in cui la larghezza della strada, compresi i marciapiedi, sia inferiore ai

10,00 metri, in corrispondenza delle intersezioni stradali dovrà prevedersi, nelle recinzioni o nei nuovi fabbricati, uno smusso d'angolo costituito da un arretramento di almeno 3,00 metri per ogni lato.

Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a metri 3,00. Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione.

Gli accessi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia in caso di loro modifica, gli stessi dovranno essere adeguati alla presente norma. Sono ammesse deroghe nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.

Nei casi in cui la riconversione, o l'eventuale modifica della tipologia produttiva o di vendita di un immobile terziario o produttivo, ovvero il subentro di attività lavorative comportino un maggiore impatto sul traffico di autovetture o mezzi pesanti si determina la necessità di adeguare le aperture dei passi carrabili esistenti alle previsioni del presente regolamento. Sono ammesse deroghe nei casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi pertinenziali e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o situati a livello inferiore a quello di accesso, è pari a metri 5,00 al netto dello spazio del marciapiede pubblico.

I manufatti destinati al ricovero dei veicoli e le eventuali rampe di accesso devono essere rispondenti alla vigente normativa di prevenzione incendi.

E' ammesso l'accesso agli spazi destinati al ricovero degli autoveicoli tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata; gli spazi di attesa antistanti il dispositivo di prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non comportare ostacolo ai flussi di traffico veicolare sulla pubblica via.

I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto dovranno essere dotati di adeguati spazi di attesa, disposti tra l'accesso dalla strada pubblica e l'inizio della rampa, dimensionati in maniera tale da evitare ripercussioni sul traffico veicolare.

Qualora, nel caso di interventi su edifici esistenti, i cancelli o le porte di accesso veicolare prospettino direttamente sulla pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di ingresso/uscita dei veicoli, gli stessi dovranno essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di dispositivi atti a garantire la sicurezza degli utenti della strada (specchi, telecamere, ecc.).

Art. 134. Strade private

Al fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo, si definisce "strada privata" lo spazio di collegamento che consente l'accesso a più fondi contermini, altrimenti interclusi.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione ed illuminazione delle stesse;

- alla manutenzione ordinaria e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
- alla manutenzione straordinaria volta a garantire la piena efficienza delle aree di sedime e del manto stradale;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private devono essere contraddistinte da apposito segnale. Il Comune può richiedere ai proprietari di installare sbarre apribili o sistemi simili per la chiusura al traffico di tali strade.

Art. 135. Norme per l'installazione di manufatti tipo “dehors” per locali con esercizio di somministrazione di alimenti e bevande

Il presente articolo disciplina la collocazione su suolo pubblico e privato di elementi di arredo tipo “dehors”, annessi a locali con esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, fatta salva la normativa di settore relativa ai circoli privati.

Si intende per “dehors” il manufatto coperto con consistenza volumetrica formato da un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto, con le caratteristiche tecniche di cui al seguito.

L'elemento di arredo “dehors”, come sopra definito, deve essere caratterizzato da facile rimovibilità, e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e inoltre, nel caso di installazione su suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso. Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande. Il manufatto deve essere autorizzato con Permesso di Costruire a carattere temporaneo e nella sua richiesta devono essere indicate chiaramente le funzioni ed il periodo di tempo previsto per il suo mantenimento, anche riferito alla esistenza dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, cui è correlato, od alla vigenza dell'autorizzazione all'occupazione di eventuale suolo pubblico.

Il titolare di locale con esercizio di somministrazione di alimenti e bevande che intenda collocare su suolo pubblico un “dehors”, deve ottenere dal Comune preventivamente la relativa concessione di occupazione dello stesso. Tutti gli elementi che costituiscono il “dehors”, in quanto smontabili o facilmente rimovibili, non devono prevedere alcuna infissione al suolo con opere murarie o cementizie, ma solo ancoraggi mediante bullonature.

Il “dehors” deve essere posizionato di norma in adiacenza al locale di cui costituisce arredo o, per motivate esigenze, nelle immediate vicinanze. Qualora lo stesso interessi aree antistanti negozi, aree in corrispondenza di finestre o altri punti luce, aree poste davanti ad ingressi condominiali, aree private soggette a servitù di pubblico passo, deve essere prodotto l'assenso scritto dei proprietari e/o degli esercenti e/o dell'amministrazione dello stabile, secondo i

soggetti interessati. Nel caso di “dehors” collocato nel raggio di 5,00 ml. da finestre di altra proprietà è comunque necessario il nulla osta del proprietario interessato. Il “dehors” deve essere posizionato nel rispetto delle disposizioni del vigente codice della strada. In ogni caso non deve impedire la visibilità al traffico veicolare e non interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale presente. I manufatti in argomento devono essere staticamente idonei, dimensionati e realizzati per poter resistere alle azioni degli agenti atmosferici (neve, vento pioggia ecc.). L’occupazione del marciapiede, antistante l’esercizio con dehors o con singoli elementi non deve superare la proiezione orizzontale delle pareti che lateralmente delimitano il locale. Al responsabile competente, previo pareri da altri servizi o settori, è riservata la facoltà di modificare l’ area di occupazione dei dehors con motivato parere.

All'interno della sagoma dei “dehors” sono ammessi soltanto i mezzi pubblicitari non luminosi aventi le caratteristiche proprie delle insegne d’esercizio.

Nel posizionamento dei “dehors” devono essere preferibilmente evitate interferenze con reti tecnologiche esistenti. Per quanto riguarda la rete fognaria, nella zona occupata dagli stessi non dovranno essere presenti fosse biologiche, pozzi neri, fosse settiche e pozzetti di ispezione non forniti di chiusura idraulica. In ogni caso il suolo deve essere lasciato libero da tutti gli arredi con rimozioni a carico degli esercenti nei casi di modifica, sospensione e revoca della concessione e nel caso in cui debbano effettuarsi interventi manutentivi non realizzabili con soluzioni alternative su impianti, immobili o infrastrutture.

Qualsiasi danno arrecato ai cittadini, al suolo pubblico o a proprietà private dagli elementi esposti, deve essere risarcito dagli esercenti. Per danni arrecati alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, i settori competenti provvederanno a calcolare il valore del danno subito e a richiedere il risarcimento economico, oltre ad applicare le sanzioni previste dalle normative vigenti. Qualora in conseguenza dell’installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, gli stessi devono essere rimediati mediante esecuzione di specifici interventi secondo le modalità indicate dai competenti servizi OO.PP. e Polizia Municipale.

Tutte le componenti dei “dehors” devono essere mantenute sempre in ordine, pulite e funzionali. Lo spazio pubblico dato in concessione deve essere mantenuto in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza, di decoro e non deve essere adibito ad uso improprio. E’ fatto obbligo ai titolari di concessione di occupazione di suolo pubblico di mantenere i manufatti sempre in perfetta efficienza tecnico-estetica. In caso di inottemperanza l’Amministrazione Comunale, previa verifica dell’inadempimento ed esperita specifica diffida, potrà senz’altro procedere d’ufficio alla rimozione coatta di tutte le attrezzature deteriorate, con successivo, conseguente addebito a carico dell’esercente, delle spese relative e di quant’altro occorresse per l’ottenimento dell’area in piena e libera disponibilità, fatta comunque salva e riservata ogni altra ragione per danni derivati o derivanti, ai sensi di legge.

La concessione di occupazione di suolo pubblico costituisce titolo per l'installazione dei "dehors" ed è rilasciata nel rispetto del vigente regolamento di polizia urbana e del vigente codice della strada, con particolare attenzione alla fruibilità pedonale degli spazi residui. Nel caso in cui la concessione di suolo pubblico per il "dehors" non sia rinnovata o venga revocata o nel caso in cui l'installazione dello stesso venga effettuata in maniera difforme dal presente regolamento, la struttura deve essere completamente rimossa e l'area deve essere completamente sgomberata e restituita alle condizioni originarie a spese del concessionario entro gg 10 dalla scadenza o revoca dell'autorizzazione all'occupazione o dalla comunicazione dell'accertata difformità. A garanzia dell'obbligo di rimozione il titolare della concessione di suolo pubblico dovrà stipulare prima dell'inizio lavori di installazione del manufatto apposita polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, a favore del Comune finalizzata alla rimessa in pristino dell'area in via sostitutiva del soggetto inadempiente. L'importo della fideiussione è stabilito in 300 €/mq di superficie occupata. La concessione di occupazione di suolo pubblico per i "dehors" può essere revocata o sospesa, oltre che nei casi previsti dal vigente regolamento di polizia urbana e dal vigente codice della strada, anche qualora si verifichi una delle seguenti condizioni:

- previa diffida, quando gli impianti tecnologici non risultino conformi alla normativa vigente;
- previa diffida, qualora la mancanza di manutenzione comporti nocumento al decoro e/o pericolo per le persone e/o le cose e i manufatti non siano in perfetta efficienza tecnico-estetica;
- qualora vengano a mancare le autorizzazioni prescritte dal comma 2 del presente articolo;
- qualora l'occupazione sia provatamente causa di disturbo alla quiete pubblica, previa diffida a rimuovere le cause del disturbo;
- in caso di mancato pagamento del canone dovuto per l'occupazione di suolo pubblico;
- in caso di cessazione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- allo scadere del termine previsto dal Permesso di Costruire a carattere temporaneo.

L'installazione di strutture tipo "dehors" su suolo privato posto a confine o in prossimità di spazi pubblici, è soggetta a nulla osta dei servizi viabilità e P.M. del Comune.

Il verificarsi anche di una sola delle condizioni di cui al precedente comma 9 non riconducibili al caso di occupazione di suolo pubblico, comporta, previa diffida, l'obbligo della rimozione del "dehors" su suolo privato.

Gli elementi di arredo denominati "dehors", non devono avere, in ogni caso, superficie coperta superiore a mq 40 per ogni attività con somministrazione di alimenti e bevande. Detta superficie può essere aumentata su suolo privato. Ferma restando tale superficie massima, in sede di autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico dovrà essere valutata la compatibilità della stessa, per consistenza e conformazione, con il contesto nel quale viene inserita. Nel caso di richiesta di suolo pubblico prospiciente e contiguo a suolo privato, il limite dei 40 mq innanzi citato è da considerarsi come superficie massima comprensiva dell'area privata già disponibile. Lo spazio coperto dal

“dehors” deve essere delimitato da una pedana rialzata realizzata in materiale rimovibile e senza alcuna opera in muratura. La pedana potrà essere realizzata con struttura in legno o metallo e pavimentata con tavolato in legno o elementi metallici e dovrà essere conforme alla normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche. La struttura coperta del “dehors” deve essere realizzata con struttura in legno, ferro o materiale ferroso con sezioni ridotte, copertura con tende in tessuto o telo impermeabile avvolgibile, il tutto con soluzioni cromatiche adeguate al contesto e, nel caso di occupazione di suolo pubblico, non deve aggettare su area esterna a quella concessa. Sul perimetro del manufatto possono essere installati elementi di delimitazione in vetro o similari. Rientrano nella suddetta categoria anche le pennellature di vetro scorrevoli. L'altezza massima dei manufatti, misurata al colmo della copertura, non potrà superare in ogni caso 3,50 metri. All'interno degli stessi manufatti non dovranno essere installati impianti fissi di climatizzazione. Eventuali impianti per l'illuminazione ed elettrici in generale dovranno essere completamente rimovibili e non dovranno comportare in alcun modo la realizzazione di percorsi sotto traccia su pareti o pavimentazioni, fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza. In ogni caso il posizionamento e il funzionamento di tali impianti non dovranno arrecare alcun fastidio. I manufatti in argomento dovranno in ogni caso conciliarsi con l'impianto urbanistico circostante per quanto attiene le caratteristiche morfotipologiche e architettoniche prevalenti nel contesto.

L' autorizzazione all'installazione del “dehors” è subordinata a comunicazione preventiva all'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà essere inoltrata, nel caso di occupazione di suolo pubblico, solo dopo aver ottenuto la relativa autorizzazione. Alla comunicazione di cui al punto precedente, dovrà essere allegata la seguente documentazione: elaborati progettuali completi di piante, prospetti e sezioni del manufatto, particolari costruttivi in scala adeguata e planimetria generale del contesto urbano circostante; attestazione, a firma di tecnico abilitato, circa il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza nelle costruzioni con particolare riferimento alla capacità di resistenza alle azioni degli agenti atmosferici;

polizza fideiussoria di cui al precedente comma 9 (nel caso di occupazione di suolo pubblico); foto inserimenti del “dehors” nell'area oggetto di intervento; relazione descrittiva sui materiali e soluzioni cromatiche oltre che sugli impianti che si intendono installare all'interno del manufatto stesso.

Ai fini dell' istruttoria della pratica il richiedente deve provvedere al versamento dei diritti di segreteria di esclusiva competenza comunale. Ai fini di pagamento della TOSAP si fa rinvio alle misure e classificazioni di cui al vigente regolamento comunale disciplinante la materia.

Ferme restando le sanzioni previste per l'occupazione abusiva del suolo pubblico o in difformità dal relativo regolamento, nonché quelle derivanti dalla violazione di specifiche normative di settore, la violazione alle norme del presente Regolamento comporta la sanzione amministrativa pecuniaria nella misura massima prevista dall'art. 7 bis del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.

I titolari di attività di somministrazione di alimenti e bevande con strutture di qualsiasi tipo, su suolo pubblico e privato, comunque autorizzate e con

caratteristiche difformi da quelle di cui al precedente comma 11, devono adeguarsi alla presente normativa entro 36 mesi dall'entrata in vigore della stessa. Il mancato adeguamento entro i termini previsti comporta, anche nel caso di occupazione di suolo privato, l'applicazione di quanto previsto dal comma 9 del presente articolo.

CAPO IV: Abbattimento delle barriere architettoniche

Art. 136. Norme vigenti

Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di edifici privati, tutti gli interventi relativi a edifici pubblici e privati aperti al pubblico, la sistemazione degli spazi e dei percorsi pubblici e privati, devono rispettare le norme vigenti finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità, adattabilità e visitabilità tale da rendere impossibile l'utilizzazione delle stesse da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili. Il proprietario dell'opera e/o l'intestatario del titolo edilizio abilitante sono punibili ai termini delle leggi vigenti

Sono fatti salvi ulteriori incentivi già previsti dalla legislazione vigente.

CAPO V: Toponomastica e numero civico

Art. 137. Toponomastica

Il Comune applica e mantiene, sulle pareti esterne di edifici privati prospicienti gli spazi pubblici, targhe o indicatori di toponomastica urbana, targhe direzionali, cartelli o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, ecc.

Il Comune stabilisce le modalità attuative per la apposizione degli elementi di cui al precedente comma e le caratteristiche tecniche delle soluzioni da adottare. Devono altresì conformarsi ai modelli stabiliti dal Comune anche le indicazioni relative alla presenza di servizi.

Qualora l'installazione di targhe, tabelle, orologi, lapidi, ecc. riguardi pareti non prospettanti su spazi pubblici, la stessa non è assoggettata a provvedimenti abilitativi, purché il fabbricato interessato non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.

In caso sia stato necessario rimuovere provvisoriamente l'indicatore apposto sulla parete per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati, il proprietario è tenuto alla sua ricollocazione nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dall'Ufficio Toponomastica.

È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

Art. 138. Numero civico

Ogni accesso che, dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio.

Il numero civico di cui al comma precedente deve essere realizzato secondo sagoma e forma definite dal Comune, e deve essere collocato al lato della porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), in posizione ben visibile, ad un'altezza compresa tra i 2 ed i 3 metri.

Nel caso in cui l'indicatore risulti danneggiato o poco visibile, il proprietario ha l'obbligo di ripristinarlo.

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. Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi vani d'ingresso in fabbricati esistenti, i proprietari devono fare richiesta al Comune, di attribuzione dei numeri civici, da collocarsi in corrispondenza dei vani di ingresso dei predetti fabbricati.

Art. 139. Numerazione interna

In occasione della costruzione di nuovi fabbricati ovvero della ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, relativi alle singole unità immobiliari, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.

L'assegnazione dei numeri interni di cui al precedente comma avviene dopo la presentazione all'Ufficio Toponomastica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo titolo edilizio acquisito, che individua gli accessi esterni al fabbricato, nonché tutti gli accessi relativi alle singole unità immobiliari.

CAPO VI: Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 140. Decoro delle costruzioni

Il Comune di Carinaro promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, con riguardo alla loro progettazione, costruzione ed utilizzo perseguono obiettivi di miglioramento ambientale della città, dal punto di vista culturale, della vivibilità, della sua piena possibilità di utilizzo, della qualità formale degli spazi costruiti.

Art. 141. Le nuove costruzioni

La ridefinizione ed il rinnovamento dell'aspetto urbano sono in gran parte affidati alle nuove costruzioni, che devono perseguire il miglioramento delle condizioni insediative.

Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione

di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano ed all'illuminazione.

Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici ovvero di quelle dei fabbricati oggetto di ristrutturazione devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura di alta qualità, atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, a garantire sicurezza ed armonicamente inseriti nel circostante contesto urbano.

Quando la nuova costruzione risulti arretrata rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti. Eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.

Art. 142. Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee

I fabbricati devono essere mantenuti in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene. Pertanto i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione e degli eventuali interventi che si rendessero necessari conseguentemente al loro deterioramento.

Inoltre, per fini di decoro, i condomini degli stabili dovranno, a termini di regolamento:

- eliminare le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva, provvedendo alla realizzazione di impianti centralizzati (antenne tradizionali e satellitari) fatte salve le norme di cui al Regolamento per l'installazione delle antenne paraboliche;
- rimuovere tutti i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili.

Qualora si preveda la installazione di impianti tecnologici (condizionatori, caldaie, ecc.) su facciate di fabbricati prospettanti sulla pubblica via, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è vietata l'installazione di elementi aggettanti, la cui proiezione ricada su suolo pubblico, o destinato a pubblico transito;
- l'inserimento di tali elementi deve avvenire nel rispetto del complessivo decoro delle facciate, privilegiando l'ubicazione e/o l'appoggio su solette di balconi o terrazze, e l'utilizzo di aperture, ove esistenti. Ove tanto non risultasse possibile, è ammessa anche la formazione di nicchie schermate da idonee griglie-persiane della stessa tinta della parete su cui insistono.

Nel caso in cui la stessa facciata prospettante sulla pubblica via sia interessata da più installazioni di cui al precedente comma, le stesse dovranno essere disposte organicamente, secondo criteri di allineamento (orizzontale e verticale) e di uniformità, per salvaguardare l'aspetto del fabbricato.

La installazione dei collettori solari in edifici esistenti non può essere consentita sulle falde delle coperture inclinate; essa potrà avvenire solo su coperture piane ed in maniera da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Per i nuovi edifici, ovvero per le ristrutturazioni comportanti la totale ricostruzione, la ubicazione dei collettori solari dovrà essere studiata nell'ambito della complessiva progettazione dell'organismo architettonico, onde pervenire al loro organico inserimento, nel rispetto dei criteri compositivi e di utilizzo del fabbricato.

Art. 143. Sistemazioni esterne ai fabbricati

Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio il progetto, qualora contemplici aree esterne al fabbricato, deve prevedere la loro sistemazione, nonché la loro illuminazione, che dovrà essere coerente con gli elementi già adottati dal Comune per la sistemazione dei limitrofi spazi pubblici, e dovrà rispettare le vigenti normative tecniche, anche con riguardo all'inquinamento luminoso.

Nella predisposizione del progetto di sistemazione delle aree inedificate del lotto dovranno privilegiarsi soluzioni tendenti alla maggiore realizzazione di superfici a verde.

Le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con una base muraria non superiore a cm 80 sormontata da eventuale barriera per un'altezza complessiva non superiore a ml 2.50.

Nella progettazione delle superfici a verde dovranno utilizzarsi soluzioni che si armonizzino con quelle adottate o previste dal Comune per la sistemazione a verde degli spazi pubblici limitrofi (analoghe alberature e tipi di piantumazione) nel rispetto del Regolamento comunale del Verde e degli elaborati del Piano Urbanistico vigente.

La superficie permeabile, drenante e scoperta, di pertinenza di fabbricati di nuova costruzione, dovrà rispettare quanto previsto nelle NTA allegate ai Piani Attuativi.

In tutte le aree permeabili è fatto assoluto divieto di depositare, anche temporaneamente sostanze inquinanti e/o nocive

Art. 144. Prescrizioni e obblighi

Nel caso in cui, conseguentemente a demolizioni o interruzioni di lavori sussistano parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico che arrechino pregiudizio al contesto circostante, il Comune può prescrivere ai proprietari degli immobili o all'amministratore del condominio di provvedere alla loro sistemazione. Qualora gli stessi siano inadempienti, l'intervento può essere imposto con provvedimento motivato, che indichi le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno, in caso di inadempienza.

Non è consentita la realizzazione di alcuna costruzione o sovrastruttura sulle terrazze di copertura degli edifici esistenti nè al di sopra delle altezze massime fissate dai PUA per le nuove costruzioni, fatta eccezione per i gazebo ed i volumi tecnici, che devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

Il Comune può imporre ai proprietari degli edifici e/o manufatti, con provvedimento motivato, l'esecuzione di rivestimenti e finiture superficiali, la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colori e sovrastrutture in genere contrastanti con le indicazioni del presente articolo.

Nel caso di interventi urgenti per l'eliminazione di parti pericolanti di un edificio, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione, dandone contestuale comunicazione al Comune. In caso di inadempienza il Comune, con provvedimento motivato, procederà all'esecuzione degli interventi per l'eliminazione delle condizioni pregiudizievoli del fabbricato, in danno al proprietario.

TITOLO VIII CENTRO STORICO ED EDIFICATO ESISTENTE

Art. 145. Obiettivi

Le norme e prescrizioni di cui ai seguenti Capi sono volte a perseguire la riqualificazione architettonica dei prospetti e delle coperture dei fabbricati ricadenti nella zona omogenea "A", con particolare riferimento a quelli sottoposti alle categorie -Restauro e -Risanamento Conservativo, spesso sviliti dall'incontrollata installazione di elementi tecnologici in dotazione alle reti cittadine e da arredi ed interventi incongrui. Esse costituiscono linee guida per la redazione dei progetti a cura dei tecnici esterni e per i tecnici comunali preposti alla loro istruttoria nonché esplicano valore prescrittivo nei confronti delle Aziende o Enti erogatori dei servizi.

Per gli immobili sottoposti a vincoli di tutela di cui al D. Leg.vo n.42/2004 e s.m.i, le norme e prescrizioni di cui al presente titolo hanno valore se non diversamente disposto dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo in sede di rilascio dei previsti pareri.

CAPO I: Impianti tecnologici di facciata

Art. 146. Gas-Condotta di adduzione

La tubazione interrata, dalla quale traggono origine la condotta montante principale e la rete di distribuzione, deve essere ubicata in corrispondenza di vanelle, cortili interni, facciate secondarie, ovvero angoli nascosti dell'edificio.

Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, etc); nella impossibilità di attenersi a tale disposizione, la sua distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt. 1,00. La sporgenza del tubo dal filo stradale dovrà essere minima, secondo quanto consentito dalle vigenti norme tecniche.

Quando sia inevitabile la installazione della montante su facciate visibili dalla pubblica via, questa deve essere disposta in verticale, ad una estremità della facciata e dipinta nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

Art. 147. Gas-Rete di distribuzione

La rete di distribuzione, se esterna, dovrà essere situata su facciate secondarie, in vanelle o in cortili, interni, sempre che gli stessi non rivestano particolare interesse architettonico (chiostri, giardini, ecc).

Le tubazioni installate sulla muratura, dovranno seguire percorsi il più possibile nascosti alla vista, e alloggiare in canalette aperte conformi alle specifiche norme tecniche, tinteggiate nel colore della facciata su cui si inseriscono.

Art. 148. Gas-Apparecchi misuratori

Non può essere consentita la installazione di apparecchi misuratori in vista su facciate all'esterno.

La loro sistemazione dovrà avvenire, in linea preferenziale, raggruppandoli in locali di servizio all'uopo specificamente destinati, unitamente ai locali ospitanti gli apparecchi misuratori di altre utenze, e compatibilmente con quanto previsto dalle vigenti norme tecniche.

Nel caso in cui tanto risultasse impossibile, gli stessi potranno essere anche sistemati in appositi armadi situati all'interno degli androni, ovvero in cortili e/o vanelle, in luoghi possibilmente non alteranti l'assetto architettonico. Detti armadi saranno realizzati in lamierino di ferro brunito, dovendosi evitare l'adozione di materiali diversi, quali l'alluminio, la plastica, ecc. e dotati da adeguata ventilazione secondo norma.

Quando risultino impossibili le descritte soluzioni, può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, su facciate secondarie a condizione che il paramento murario stesso non rivesta interesse storico-artistico e quindi l'intervento non comprometta il decoro architettonico. Tale nicchia sarà delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello, opportunamente ventilato, dovrà essere in lamierino di ferro, di colore e di forma tali da riprendere i colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minore alterazione possibile. Nel caso siano da collocare più contatori, le nicchie e gli sportelli dovranno essere ordinatamente allineati.

Art. 149. Gas-Caldaie

Non sarà consentita la installazione di caldaie o scaldacqua all'esterno del fabbricato. Pertanto, fatte salve particolari situazioni quali impianti termici centralizzati allocati in appositi ambienti ed oggetto di puntuali autorizzazioni, i predetti apparecchi autonomi per il riscaldamento dovranno essere alloggiati all'interno, nel rispetto delle specifiche normative tecniche di legge.

Art. 150. Gas-Apparecchiature di evacuazione fumi e simili

E' vietata la collocazione di canne fumarie su pareti prospettanti la pubblica via o spazi pubblici. In riferimento agli impianti di riscaldamento autonomo, dovranno essere adottate apposite canne fumarie per lo smaltimento dei fumi, correnti all'interno dell'edificio secondo norma.

Qualora ciò risultasse impossibile per motivi connessi a comprovate particolari situazioni morfologiche dell'edificio si prescrivono le seguenti soluzioni alternative.

In relazione ad impianti autonomi ed in assenza accertata di canne fumarie all'interno del fabbricato, nel caso si adottino condotti di evacuazione e ventilazione dotati di camini esalatori, gli stessi dovranno avere la dimensione minima dello sporto prescritta dalla norma, e potranno essere consentiti solo nei cortili interni ovvero facciate secondarie, sempre che non arrechino turbativa all'assetto architettonico. Nel caso di installazioni interessanti più unità immobiliari, detti esalatori dovranno essere allineati e realizzati con materiali conformi.

Particolare cura dovrà essere riposta nella realizzazione della parte terminale

delle predette canne fumarie la quale dovrà avere una connotazione formale adeguatamente inserita nell'ambiente circostante.

Art. 151. Cavi elettrici e telefonici

I cavi della rete elettrica e telefonica devono essere opportunamente canalizzati ed incassati nella muratura al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, laddove non risulti consentito l'installazione sotto traccia, è prescritto il riordino dei cavi, secondo i criteri e per le finalità detti in precedenza.

In linea generale, si considerano rispondenti alle prescrizioni precedenti i cavi che risultino:

a. disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali purché chiusi da canalette tinteggiate con lo stesso colore del fabbricato su cui si inseriscono;

b. disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.

In ogni caso la disposizione dei cavi dovrà garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture, decorazioni e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

Art. 152. Enel-Linee di adduzione

Valgono le prescrizioni indicate per i cavi elettrici e telefonici per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti elettrici.

In via prioritaria, le linee di adduzione saranno realizzate nel sottosuolo. Qualora tanto risultasse impossibile, bisognerà individuare per i cavi appositi percorsi al fine di arrecare la minore turbativa ai registri architettonici della facciata. Le relative cassette di derivazione dovranno essere allineate ed attintate nel colore della facciata.

Art. 153. Enel-Apparecchi misuratori

Per le loro caratteristiche di installazione ed ubicazione, valgono le prescrizioni riferite ai misuratori del gas, per quanto compatibili con la vigente normativa tecnica relativa agli impianti elettrici.

Art. 154. Enel-Armadi

Gli armadi contenenti quadri o apparecchiature a servizio degli impianti, possibilmente non dovranno interessare la facciata principale. Dovrà preferirsi l'adozione di armadi di dimensioni minime, situati con preferenza incassati nella muratura, contenuti entro l'altezza della fascia di zoccolatura del fabbricato ed attintati nello stesso colore di questa.

Dette apparecchiature dovranno comunque mantenersi distanti da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, ecc.) e, comunque, la loro distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt. 1,00.

Art. 155. Telefoni-Linee di adduzione

Valgono le prescrizioni indicate per i cavi elettrici e telefonici per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti telefonici.

Art. 156. Telefoni-Armadi

Valgono le prescrizioni già indicate in riferimento agli armadi contenenti i quadri elettrici, per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti telefonici.

Art. 157. Acquedotto-Condotta principale

La tubazione della condotta principale interrata, dalla quale trae origine la rete di distribuzione deve essere, possibilmente, ubicata in corrispondenza di vanelle, cortili interni ovvero facciate secondarie.

Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, ecc.); nella impossibilità di attenersi a tale disposizione, la sua distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt. 1,00. La sporgenza del tubo dal filo stradale dovrà essere minima, secondo quanto consentito dalle vigenti norme tecniche.

Art. 158. Acquedotto-Rete di distribuzione

La rete di distribuzione esterna dovrà essere situata in vanelle o cortili interni sempre che gli stessi non rivestano particolare interesse architettonico (chiostri, giardini, ecc.).

Le tubazioni potranno essere installate sulla muratura, comunque studiando percorsi il più possibile brevi e nascosti alla vista.

Art. 159. Acquedotto-Apparecchi misuratori

Per le loro caratteristiche di installazione ed ubicazione, valgono le prescrizioni riferite ai misuratori del gas, per quanto compatibili con la vigente normativa tecnica relativa agli impianti idrici.

Art. 160. Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Tali installazioni saranno ammesse, solo su facciate tergal, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici e su balconi e terrazze di copertura, se adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

Qualora, per comprovati motivi, i macchinari debbano interessare facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso allocando gli stessi in parte dei vani delle aperture esistenti, da mascherare con apposite griglie-persiane,

tipologicamente simili agli infissi esistenti per materiali e colori.

Non è consentita la installazione di tali impianti sulle falde delle coperture inclinate. Simili installazioni potranno essere ammesse in copertura, solo nel caso in cui la stessa presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate (come vanelle e corti interne) e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Nella installazione di impianti di climatizzazione occorre privilegiare l'utilizzo di sistemi del tipo "multisplit" al fine di ridurre l'impatto ambientale e contenere i consumi energetici.

CAPO II: Altri elementi di facciata

Art. 161. Campanelli, citofoni e videocitofoni

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguinci a lato del portone di ingresso. 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. Ne è inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo.

Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali di qualità.

Art. 162. Cassette postali

Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata l'installazione all'esterno, E' ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino interesse storico-artistico.

Art. 163. Targhe

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.

In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra, ottone, ferro, acciaio ceramica, e presentare dimensioni e caratteristiche uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili.

Art. 164. Insegne

Le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure ai

vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato. L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguinci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Soprintendenza B.A.A. per gli edifici sottoposti a vincolo. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima. Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art. 165. Tende frangisole

Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico - architettonico - tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopra- luce, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche. In corrispondenza dei vani di accesso ad esercizi commerciali situati al piano terra, le tende dovranno essere del tipo a braccio estensibile e del tutto prive di appoggi.

Il loro oggetto non può superare la profondità del marciapiede. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede. Pertanto, per quanto attiene le strade nel centro antico prive di marciapiede, nei soli casi in cui il traffico veicolare consentito sia di tipo limitato, potrà essere assentita l'installazione di tende in fregio a locali terranei, purché gli stessi prospettino su piazze o vie di ampiezza tale, che l'ingombro dello sporto delle tende, opportunamente dimensionato e delimitato da elementi di arredo urbano, non costituisca ostacolo al traffico veicolare. Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 220 dal piano del marciapiede. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio, che

potrà diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore.
Per tutto quanto non in contrasto con le presenti norme, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

CAPO III: Utenze municipali e private

Art. 166. Affissioni

In linea di principio, detti impianti non dovranno essere sistemati nelle immediate adiacenze di elementi architettonici di particolare pregio. Altresì gli stessi con la loro presenza, non dovranno ostacolare la vista di significativi fondali architettonici.

Art. 167. Segnaletica verticale

Fermi restando gli obblighi derivanti dall'applicazione delle vigenti norme in tema di traffico, la installazione dei segnali dovrà avvenire in sito distante da elementi di rilevanza architettonica, onde non interferire visivamente con il monumento e/o il fabbricato storico.

Analogo criterio dovrà adottarsi anche nel rilascio di autorizzazioni per il posizionamento di segnali indicatori storici o turistici.

Art. 168. Antenne e similari

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate 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. 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.

Qualora vi sia la possibilità, è preferibile installare un'antenna che accorpi più unità condominiali o isolati.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' 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.

Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, ciò non sia possibile e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza dovrà essere pari ad almeno tre metri dalla fronte dell'edificio verso strada, e, comunque, mai inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Non sono consentite le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi dovranno essere convogliati in appositi cavedi interni ovvero, per la loro sistemazione sulle facciate secondarie o vanelle interne, gli stessi potranno essere convogliati in appositi incassi ovvero canalizzati in tubi con le stesse caratteristiche materiche e formali dei discendenti pluviali, in modo da consentire un'idonea soluzione architettonica. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere posizionate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico, ed in luoghi interferenti con significativi elementi architettonici.

Art. 169. Passi carrabili

Nella segnalazione di accessi destinati a "passo carrabile", in adiacenza al portoncino o serranda, verrà situato l'apposito segnale, in formato ridotto (cm. 20x30) in maniera che lo stesso risulti visibile, sia con porta aperta che chiusa. Detto segnale non dovrà essere comunque installato su cornici o elementi di rilevanza architettonica. Il segnale dovrà riportare nella parte alta l'ente proprietario della strada che rilascia l'autorizzazione, ed in basso il numero e l'anno del rilascio.

CAPO IV: Coperture

Art. 170. Aggetti di gronda

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.

Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

La modifica di aggetti di gronda è consentita solo quando facciano parte di soprelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione.

Art. 171. Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in lamiera zincata o rame. Gli stessi dovranno preferibilmente essere incassati nel tratto terminale e per tutta l'altezza del piano terra. 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).

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.

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

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

CAPO V: Colore dei fronti ed elementi decorativi

Art. 172. Colore dei fronti

La colorazione dei fronti dei fabbricati esistenti e dei muri formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, deve essere eseguita in maniera uniforme, al fine di salvaguardare l'unità formale e l'armonia del complesso stesso.

E' vietato procedere alla parziale tinteggiatura delle facciate degli edifici.

Nella tinteggiatura degli edifici, dovrà porsi particolare attenzione alla valorizzazione di bassorilievi, fregi e decorazioni eventualmente esistenti sulle facciate.

Nel caso in cui i rivestimenti delle facciate degli edifici versino in condizioni indecorose, il Comune ne può ordinare ai proprietari il ripristino o il rifacimento, fissando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. In caso di inottemperanza, il Comune potrà disporre l'esecuzione in danno, con spese a carico dei proprietari dell'edificio.

Art. 173. Elementi decorativi

Le eventuali decorazioni architettoniche dei fabbricati esistenti, che rivestano valore artistico e interesse storico, non possono essere asportate o modificate senza la preventiva autorizzazione del Comune e, laddove siano soggette a vincolo, senza il consenso della competente Soprintendenza. Nel caso di

trasformazione di immobili, il competente ufficio comunale potrà prescrivere interventi di conservazione di tali oggetti, nell'interesse della tutela dei beni culturali.

Parimenti, per gli immobili di valore storico-artistico, sono da conservare gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), gli infissi, gli aggetti delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo.

Gli elementi lapidei (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici ed aventi valore documentale, storico e/o architettonico, vanno conservati nello stato originario; gli interventi per la loro manutenzione dovranno essere eseguiti con tecniche appropriate.

TITOLO IX

ELEMENTI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI IMPIANTI

CAPO I: Elementi del fabbricato

Art. 174. Porticati e gallerie

I porticati e le gallerie devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante; inoltre, deve essere assicurato il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui. Sia l'altezza che la larghezza viene fissata dai PUA.

I porticati delle nuove costruzioni sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica.

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati a cura e spese del Comune. L'impianto di illuminazione è eseguito a cura e spese dei privati.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle pareti dei porticati è a totale carico del proprietario, mentre la manutenzione del pavimento e l'illuminazione, sempre che i portici siano soggetti a servitù di pubblico passaggio, è a carico del Comune.

Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione.

Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole.

Art. 175. Cortili

L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai commi seguenti.

I cortili, quando ammessi, dovranno avere il cielo completamente libero. Il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono (o che lo potranno recingere in base all'altezza degli edifici consentita dai regolamenti) non deve essere inferiore ad un quarto.

Il lato minore dei cortili interni non potrà essere inferiore al valore minimo fissato per il distacco tra i fabbricati, dal presente Regolamento.

Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde, laddove possibile, anche tramite l'eliminazione di muri di confine di cortili adiacenti, originariamente unitari.

Art. 176. Scale

Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a m. 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.

Le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.

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.

All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a ml. 1,00. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm. 60, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'evacuazione di persone.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

Art. 177. Sporgenze e aggetti su suolo pubblico

Le sporgenze sul suolo pubblico sono così disciplinate:

- per gli zoccoli è consentita una sporgenza massima di cm. 5 dal filo stradale;
- uguale sporgenza è ammessa per le decorazioni di qualunque genere sino alla quota di m. 4,00 dal piano di marciapiede;
- le pensiline ed i balconi non potranno costruirsi ad altezza minore di m. 4,00 dal piano reale o presunto del marciapiede. La sporgenza massima delle pensiline o dei balconi dovrà essere contenuta entro il 10% della larghezza della strada ed in ogni caso potrà raggiungere sempre ml. 0,90 sino ad un massimo di ml. 2,00, a condizione, però, che la linea corrispondente alla massima sporgenza sia arretrata di cm. 50 rispetto alla verticale passante per il bordo esterno del marciapiede.

Art. 178. Tende e tendoni parasole

L'installazione di tende e tendoni parasole a servizio di attività che prospettano

su suolo pubblico o privato con servitù di uso pubblico dovrà essere autorizzata dagli uffici competenti. Le tende ed i tendoni parasole dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- la linea d'appoggio superiore della tenda deve essere compresa tra il filo superiore del foro vetrina e il bordo inferiore dell'insegna e comunque tale da garantire una altezza libera non inferiore a ml 2,20 dal piano del marciapiede;
- su strade o piazze prive di marciapiede la sporgenza delle tende dal profilo della facciata dell'edificio non dovrà essere superiore a mt. 0,80;
- su strade o piazze con marciapiede la sporgenza delle tende dal profilo della facciata dell'edificio potrà arrivare fino a 50 cm dal limite del marciapiede, senza essere comunque superiore a mt.2,00;
- assenza di montanti verticali e struttura di sostegno ripiegabile;
- assenza di scritte o messaggi pubblicitari: è consentito invece riportare la sola denominazione dell'esercizio;
- dimensione tale da garantire in ogni caso una corsia di transito, per motivi di sicurezza, non inferiore a ml. 3,50 anche in relazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico.

Non è consentita l'installazione di tende a sporgere su prospetti porticati ed all'interno degli spazi porticati.

187.03. Sui fronti unitari le tende ed i tendoni devono avere tipologia, forma e colore analoghi, e devono essere fissati nel rispetto di eventuali marcapiani o elementi decorativi della facciata ed adottare criteri di simmetria rispetto alle aperture. E' consigliabile che sui fronti unitari la successione delle tende sia scandita per ogni vetrina, evitando tende o tendoni che interessino più vetrine, salvo i casi di vetrine con disegno unitario.

Art. 179. Cornicioni ed aggetti

Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto, sia di copertura a terrazzo, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi e fino ad un massimo di 1,00 metro.

Ogni aggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, tale da impedire scolarura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali del fabbricato.

Art. 180. Pensiline, balconi, aggetti

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti del fabbricato e da evitare scolarure laterali nei punti di attacco alla parete.

Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere ad una quota di almeno cm. 5 inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente.

E' consentita la realizzazione di pensiline su finestre, balconi e terrazzi a livello fino ad una sporgenza massima di 1,20 metri. La struttura non dovrà avere appoggi verticali.

Art. 181. Parapetti

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 m. 1,05 ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di ml. 0,10.

Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 182. Gazebo e pergolato

Si definisce "gazebo" un arredo in struttura leggera (legno o metallo) totalmente amovibile, aperto su tutti i lati. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'appartamento, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'appartamento.

Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. E' consentita la copertura ad incannucciata o in tessuto. L'altezza massima è fissata in ml. 2,50. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo dovranno essere pari al 35% della superficie del terrazzo o del giardino, fino ad un massimo di 40 mq. per terrazzi e giardini superiori a 100 mq.

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 di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici. Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima di ml 2,50 e la somma della loro superficie non può superare il 30% dell'area cortiliva e/o del giardino.

Art. 183. Verande

Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di *verande* limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei seguenti casi:

- se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
- in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.

I relativi progetti devono essere muniti di autorizzazione del condominio. Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di permesso di costruire.

Le verande eventualmente da realizzare ai sensi delle presenti norme, pur configurandosi quali parti accessorie dell'unità immobiliare di riferimento, non determinano un incremento del CU. Non possono avere superficie superiore a mq 10 e non possono essere destinate a servizi di ogni sorta (es.bagni, cucine, lavanderie, etc.)

CAPO II: Caratteristiche dei locali

Art. 184. Caratteristiche generali degli alloggi

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie degli occupanti, sulla base di minimi dimensionali determinati dalla normativa tecnica ed igienico-sanitaria vigenti.

Art. 185. Altezza interna dei locali

Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri sulla perpendicolare ad entrambe le superfici, quando queste siano tra di loro parallele; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave", mentre nel caso di travi isolate ribassate dal solaio, è misurata all'intradosso del solaio stesso.

La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve risultare pari ad almeno m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegno in genere, servizi igienici, ripostigli, nel rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti.

Limitatamente alle nuove costruzioni, per i locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone e che presentano altezze doppie, rispetto a quelle di cui al precedente comma, la superficie lorda di solaio sarà calcolata al doppio.

Per i locali di cui al comma precedente, che presentano altezze = a ml 4,00, la superficie lorda di solaio sarà calcolata con riferimento alle modalità previste dal seguente art 185, laddove ricorrano le condizioni per la realizzazione di soppalchi.

Art. 186. Superfici dei locali

Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per le prime quattro persone e mq. 10,00 per ciascuna delle successive.

I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di mq. 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di mq. 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00. Ogni alloggio deve avere almeno un servizio igienico, dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

Sono consentite cucine in nicchia prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00 mq ad un locale della superficie utile di almeno 9,00 mq; in tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Tutte le cucine e le zone di cottura devono essere dotate di cappa di aspirazione e di canna fumaria indipendente e tale da garantire l'evacuazione dei vapori e fumi di cottura, ed essere provvisti di aperture permanenti di ventilazione, idonee all'afflusso di tanta aria quanta ne viene richiesta per una

regolare combustione, se presenti impianti a fiamma libera; devono, inoltre, avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature, per un'altezza minima di m. 1,50, rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

La superficie degli alloggi monocali, per una sola persona, deve risultare non inferiore a mq. 28,00, e per due persone, non inferiore a mq. 38,00.

In ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere previsto almeno un servizio igienico completo di tazza-w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia. Per le unità immobiliari non destinate all'abitazione dovrà essere previsto almeno un servizio igienico, composto da wc e lavandino. Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare con l'esterno dell'edificio. È permesso il ricorso alla ventilazione artificiale.

Nel caso di contiguità fisica di unità immobiliari a destinazione residenziale con unità o locali autorizzati con diversa destinazione, deve essere prevista una opportuna separazione.

Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non si possono realizzare locali utili con superficie inferiore a mq. 9,00. La superficie di ciascun servizio igienico non deve essere inferiore a mq. 1,10 con larghezza minima di m. 0,90.

Art. 187. Locali nei piani seminterrati e interrati

I piani dei fabbricati che si trovano al di sotto del livello del marciapiede sono considerati seminterrati o interrati secondo le seguenti definizioni:

- a. seminterrato è quel piano che per parte della sua altezza si trova sotto il livello del marciapiede del fabbricato;
- b. interrato è quel piano che si trova completamente sotto il livello del marciapiede del fabbricato.

Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o interrati non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa.

I locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti, a condizione che:

- altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, e comunque non inferiori a quanto precisato nel presente Regolamento;
 - le murature e i solai siano protetti contro l'umidità utilizzando soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
 - l'isolamento dei locali nelle parti controterra sia realizzato in conformità a quanto stabilito di seguito.
- l'aeroilluminazione sia diretta ovvero se artificiale sia realizzata nel rispetto della normativa vigente per le specifiche destinazioni;
- lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
 - in caso di locali interrati, sottostanti strade e marciapiedi, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi, fermo restando che il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.

I locali seminterrati ed interrati privi dei requisiti di cui al comma precedente non

costituiscono spazi agibili per gli usi di cui al comma precedente e sono quindi equiparati ai locali di servizio.

Per collocare sul piano stradale assoggettato ad uso pubblico griglie in ferro o altre opere al fine di areare o illuminare locali posti sotto il livello stradale, ovvero per realizzare intercapedini a servizio di locali interrati o seminterrati, l'interessato deve fornirsi della prescritta autorizzazione e/o concessione amministrativa e conformarsi a tutte le norme vigenti in materia di strade e del presente regolamento.

Il concessionario ha l'obbligo di mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali, le griglie e/o altre coperture dell'intercapedine e/o dei locali posti nel sottosuolo, in modo che siano sempre atti a reggere il terreno stradale, nonché ad eseguire a sue esclusive cure e spese tutti quei lavori ed opere che a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, siano ritenuti indispensabili in conseguenza di variazione, per qualsiasi esigenza da essa decisa, della livelletta del suolo stradale circostante o della pavimentazione sovrapposta.

Il concessionario è altresì responsabile di tutti i danni e gli inconvenienti che possono comunque derivare al suolo stradale, alle proprietà private poste nel sottosuolo, ai pedoni in dipendenza di inconvenienti connessi alla cattiva esecuzione e/o manutenzione di intercapedini, griglie ed opere comunque a servizio di locali interrati o seminterrati.

Il concessionario nulla potrà pretendere dal Comune per eventuali infiltrazioni di acqua, di umidità dal suolo stradale, dai condotti immondi o dai lavori sulla sede stradale, né per eventuali variazioni alla forma o struttura della pavimentazione cui è sottoposta l'intercapedine o il locale interrato.

I lavori e le opere, posti a carico del concessionario dal presente Regolamento o dall'atto di concessione/autorizzazione, saranno eseguiti secondo le prescrizioni e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale competente.

In caso di mancata o difettosa esecuzione, si procederà all'esecuzione di ufficio in danno del concessionario.

Art. 188. Box-auto ed autorimesse

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare le vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi, in relazione alla disposizione e dimensionamento delle aperture di ventilazione e, in generale, alla loro compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari.

I materiali e le finiture da utilizzare per la realizzazione dei manufatti destinati a box e autorimessa devono essere armonizzati con il contesto in cui sono collocati. Le pavimentazioni dei box-auto e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili; le coperture di autorimesse interrate devono garantire che non si verifichino infiltrazioni d'acqua.

Le autorimesse interrate e seminterrate devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze e caratteristiche costruttive conformi alla vigente normativa, dotate di idoneo spazio laterale per la sicurezza dei movimenti pedonali.

E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Art. 189. Piano terreno degli edifici

Non è ammesso l'uso abitativo del piano terreno per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiale, fatta eccezione per particolari

tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

L'altezza del piano terreno sarà stabilita in relazione alla destinazione e pertanto sarà fissata dal PUA.

Può essere ammessa la costruzione di alloggi a piano rialzato se l'alloggio sia fornito di giardino antistante. In tal caso i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso dovranno essere almeno a ml. 2,00 dal livello del marciapiede.

Art. 190. Soppalco

Il soppalco è una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentirne la parziale suddivisione orizzontale.

La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa per la permanenza di persone alle seguenti condizioni congiunte:

a. la superficie del soppalco, al netto della scala di accesso, non può superare 1/3 della superficie del vano in cui esso è ricavato;

b. l'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,10 e la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale soppalcato.

Qualora le altezze come definite alla precedente lettera b) siano entrambe almeno ml. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Nella realizzazione dei soppalchi vanno rispettate le seguenti norme:

- il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto protetto da balaustra di altezza non inferiore a metri 1,05;
- le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.

Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e come tale non produce effetti ai fini del computo del volume.

Se il soppalco rispetta le caratteristiche di cui ai precedenti comma la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie netta di solaio.

Se l'altezza del soppalco è inferiore a quelle fissate ai precedenti comma, il soppalco costituisce pertinenza dell'unità immobiliare nella quale è realizzato e può avere una destinazione a deposito.

CAPO III: Allacciamenti e Impianti

Art. 191. Allacciamento fognario delle acque reflue

Le acque di scarico provenienti dagli immobili devono essere convogliate nella rete fognaria. L'allacciamento dovrà essere eseguito secondo le vigenti norme inerenti il trattamento delle acque reflue e la protezione dall'inquinamento.

La realizzazione di nuove opere e l'utilizzo di nuove aree, ai sensi dell'art.87 delle vigenti norme di attuazione è subordinata alla realizzazione delle opere di cui agli elaborati n.22a e 22b del PUC volti al conseguimento della compatibilità

del sistema fognario con il sistema generale di collettamento superficiale ed in particolare, con la capacità di deflusso idrico dei ricettori finali a seguito delle portate che defluiscono a valle delle nuove aree impermeabili. L'attività edilizia è pertanto subordinata, in alternativa agli interventi di carattere generale, alla realizzazione, per ogni intervento edilizio, delle opere di accumulo e modulazione delle portate di piena (volumi di laminazione), ai sensi dell'art.14 delle Norme di attuazione del vigente Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, necessari ad ottenere l'invarianza delle portate finali. Per tali analisi si fissano i seguenti parametri.

$$h \text{ (mm)} = 40,08 T^{0.56} \quad \text{legge di pioggia ex Cassa per il Mezzogiorno con } T=50 \text{ anni}$$

$$h \text{ (mm)} = 45,55 T^{0.43} \quad \text{legge di pioggia Autorità di Bacino con } T = 20 \text{ anni}$$

Si riportano di seguito i coefficienti di deflusso ϕ_i , necessari per calcolare la portata effettiva in ingresso alla vasca di laminazione, al variare della tipologia di superficie scolante che intercetta l'evento di precipitazione:

Superfici esposte a precipitazione	ϕ_i
Tetti normali in tegole	0.90
Pavimentazioni in asfalto e cubetti di porfido legati con cemento	0.85
Pavimentazioni in cubetti di porfido o formelle legati con sabbia	0.70
Pavimentazioni in macadam	0.50
Prati e orti	0.17
Aree negate (Ptcp)	0.20

E' fatto obbligo per ogni progetto di nuovo insediamento prevedere il relativo volume di laminazione individuandolo specificamente nelle tavole grafiche di progettazione oltre che riportandone il relativo calcolo di proporzionamento nella relazione di accompagnamento.

Nei fabbricati industriali e artigianali comportanti l'utilizzo o il deposito di materiale insalubre o nocivo, lo smaltimento delle acque di pioggia dovrà avvenire attraverso un sistema di raccolta e depurazione, preventivo alla immissione in fogna da realizzarsi nel rispetto delle vigenti normative.

Le aree già destinate o da destinare a parcheggio, sosta, stazionamento, transito e riparazione di veicoli a motore, dovranno essere dotate, ove non già esistenti, di idonei sistemi disoleanti.

Nelle aree di salvaguardia di pozzi o sorgenti di acqua, lo spandimento delle acque di pioggia deve avvenire in conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione sulla qualità delle acque.

I tubi dell'acqua potabile, delle acque di scarico, del gas e simili devono essere posati alla distanza minima di metri 1,00 dai confini.

Per gli impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, deve essere realizzato un pozzetto di prelievo per le analisi, posto all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico. Il pozzetto deve essere a perfetta tenuta e consentire

l'accumulo, anche estemporaneo, di acque di scarico per una profondità di almeno cm 50.

Tutte le condutture delle reti di scarico, i pozzetti, le vasche di trattamento nonché i relativi pezzi di assemblaggio e giunzione devono garantire la perfetta tenuta. Gli stessi devono essere realizzati con materiali impermeabili e resistenti.

Per impedire eventuali dispersioni nel sottosuolo, e per le normali operazioni manutentive, tutte le vasche interrato riservate al trattamento delle acque di scarico o allo stoccaggio di acque reflue provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile.

Art. 192. Allacciamento alle altre reti impiantistiche

Tutti gli edifici devono essere dotati di apposite canalizzazioni interne relative all'approvvigionamento e allo smaltimento idrico, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica ed alle telecomunicazioni. Dette canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti infrastrutturali secondo le vigenti norme di legge e quelle tecniche previste dagli enti erogatori dei servizi.

In ordine alle telecomunicazioni, dovrà essere sempre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo, nonché le dotazioni necessarie per consentire il cablaggio della città sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia. Gli stessi devono essere previsti anche per gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici di un intero edificio, fatto salvo il rispetto dei vincoli imposti nei casi di edifici di valore storico-monumentale.

Nel caso risulti necessario, ai fini della valorizzazione degli spazi pubblici, installare apparecchiature di illuminazione pubblica su facciate di edifici, a richiesta del Comune o degli enti preposti, i proprietari sono tenuti ad acconsentire all'alloggiamento delle predette apparecchiature sugli edifici di loro proprietà.

Il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo potrà essere rilasciato purchè il relativo progetto edilizio contempli la installazione di un contatore individuale per ogni unità abitativa, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di diffusione dell'utilizzo di acque meno pregiate e di risparmio delle risorse idriche.

Art. 193. Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc, deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria deve essere realizzato con sistemi di ventilazione naturale permanente rispondenti alle norme di buona tecnica ed alle normative vigenti.

Per gli impianti a gas per uso domestico si applica quanto previsto nella normativa vigente.

In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Art. 194. Canne fumarie e comignoli

Il dimensionamento, diametro o sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.

Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica. Devono avere un andamento verticale e, ove non risultasse possibile, un cambio di direzione che non superi i 30° dalle verticale. I comignoli, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono risultare più alti di almeno ml.1,00 sul tetto, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di ml. 10.

CAPO IV: Rifiuti Domestici

Art. 195. Obbligo al conferimento dei rifiuti

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti e con particolare riferimento al Regolamento Comunale. Solo in assenza di tale Regolamento valgono le norme di seguito specificate.

I rifiuti solidi putrescibili non possono essere conservati nell'interno degli spazi sia di abitazione che di servizio od accessori, anche se posti in adatto contenitore, per un termine superiore alle 24 ore, salvo speciali deroghe da concedersi dal Sindaco su parere dell' U.S.L.

Gli abitanti devono avere cura di raccogliere i rifiuti solidi urbani di produzione domestica in appositi contenitori, come sacchetti, a ciò destinati, senza alcuna dispersione. Tali rifiuti devono essere conferiti tempestivamente, anche in modo differenziato, ai luoghi di raccolta predisposti.

Art. 196. Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, o idonei locali immondezzaio.

Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni pari a 0,75 mq per ogni unità abitativa. Dovrà essere garantita una agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni devono essere sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

Sono vietate le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica.

Art. 197. Cassoni raccoglitori

I cassoni raccoglitori devono avere le seguenti caratteristiche:

- avere superficie liscia di facile pulizia e con raccordi interni arrotondati ed essere costruiti in materiale resistente;

- avere dispositivi di apertura con comando a pedale;
 - essere posizionati alla massima distanza possibile dai fabbricati e posti su platea impermeabile;
 - essere predisposti per il caricamento automatico;
 - se mobili devono essere dotati di idoneo impianto frenante e muniti di segnalazione catarifrangente se ubicati in spazi accessibili al traffico;
 - devono essere sottoposti a periodici lavaggi e disinfezioni.
- I cassoni raccoglitori devono ricevere solo rifiuti domestici chiusi negli appositi sacchetti contenitori.

Art. 198. Raccolta differenziata

Qualora sia stato dato inizio, da parte dell'Autorità Comunale o dell'Azienda preposta, ad una raccolta differenziata dei materiali riciclabili come vetro, carta, plastica, ecc., questi dovranno essere conferiti ai cassoni appositamente predisposti.

TITOLO X PAESAGGIO AGRARIO

CAPO I: Direttive generali

E' vietato danneggiare e abbattere alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico. Sono considerati tali gli alberi isolati o facenti parti di formazioni boschive naturali o artificiali, che per età o dimensioni possono essere considerati 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.

Art.199. Modifiche delle quote originarie del terreno

Non sono consentiti i lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, e non connessi ad interventi edilizi.

Art. 200. Spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali

Sono ammesse recinzioni purché strettamente funzionali alle attività agricole purché realizzate interamente in legno. In caso di intercettazione di sentieri e/o percorsi dovranno essere previsti idonei varchi e/o attraversamenti.

Le aree esterne ai fabbricati possono essere pavimentate con pietre locali posate a secco direttamente sul terreno, con ghiaia o con il ricorso a conglomerati di terre rinforzate; va escluso l'uso di conglomerati cementizi. Per i fabbricati ad uso abitativo è possibile mettere in opera pavimentazioni, adiacenti la facciata principale, con larghezze non superiori a m 2,40.

E' possibile, previa autorizzazione, realizzare piste in terra battuta per l'attraversamento dei fondi; dette piste, di larghezza non superiore a m. 2,00, non devono alterare l'orografia dei luoghi né l'assetto idrogeologico.

CAPO II: Case ed Annessi Agricoli

Art. 201. Definizione e norme generali

Si definisce casa rurale o colonica una costruzione destinata ad abitazione per il normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista dei servizi necessari inerenti a quest'ultima.

La parte adibita ad abitazione delle costruzioni rurali è soggetta a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.

Negli edifici di nuova costruzione dovranno essere previsti appositi locali di ricovero per animali, da collocare in edifici a se stanti e separati dai locali di abitazione ad una distanza non inferiore a ml. 20,00.

Nella progettazione e nella realizzazione della casa rurale si avrà cura di:

- salvaguardare la natura agricola dei suoli e la loro immagine nel panorama agrario, soprattutto attraverso le sistemazioni dei confini dell'area;
- riproporre le tipologie storiche degli insediamenti agricoli e della "casa rurale";
- ridurre i movimenti di terra, in escavo o in riporto, privilegiando tipologie edilizie che secondino l'andamento naturale del terreno;
- rendere visibile oltre che nelle scelte tipologiche anche in quelle dei materiali la distinzione tra la casa rurale e i suoi annessi;
- porre particolare cura nella scelta dei colori dei materiali di finitura del fabbricato per un suo armonico inserimento nel paesaggio rurale;
- preferire pavimentazioni naturali permeabili.

Art. 202. Scarichi

In ogni casa rurale, anche già esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.

I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo atto ad evitare impaludamenti in prossimità della casa.

Le concimaie ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami derivanti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare le norme previste in materia.

Art. 203. Rifiuti solidi

Relativamente allo smaltimento dei rifiuti solidi deve essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 204. Ricoveri per animali

La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad idoneo atto abilitante dell'Amministrazione comunale previo parere dell'Azienda USL.

Nelle aree urbanizzate è vietata la realizzazione di stalle, di scuderie, di allevamenti di animali da cortile e da affezione; possono essere valutate, caso per caso, deroghe per modesto numero di capi e per la modesta taglia degli stessi, fermo restando che non sia resa molestia al vicinato.

I locali adibiti a ricovero per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori. Tali locali devono avere approvvigionamento di acqua potabile, devono essere agevolmente pulibili e disinfestabili.

I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

Tutti i locali di ricovero per gli animali devono avere superfici finestrate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.

Requisiti particolari per i locali destinati al ricovero degli animali:

- Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, inclinata al fine di facilitare la pulizia e dotata di idonei scoli.
- I porcili devono essere realizzati in muratura e situati ad una distanza minima di m. 20,00 dalle abitazioni e dalle strade; le mangiatoie e i pavimenti devono essere realizzati in materiali impermeabili. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.
- I pollai e le conigliarie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso.

TITOLO XI NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

CAPO I: Requisiti di sostenibilità ambientale degli edifici

Art. 205. Risparmio energetico degli edifici

I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati in conformità alle vigenti norme regolanti i requisiti di contenimento energetico e comfort termoigrometrico. Conseguentemente, i materiali adottati nella costruzione dovranno essere conformati al perseguimento di tali obiettivi, privilegiando l'utilizzo di quelli con caratteristiche biocompatibili, riciclabili o riutilizzabili.

Gli impianti dei nuovi edifici e, per quanto possibile quelli degli edifici ristrutturati, debbono essere realizzati con criteri che consentano la facile ispezionabilità e quindi i minori oneri di manutenzione.

Sia per il riscaldamento invernale che per la climatizzazione estiva, in tutti gli edifici ed impianti di nuova costruzione e negli edifici ed impianti oggetto di ristrutturazione - salvo verifica di compatibilità urbanistica o di eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici - dovranno essere previste soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, quali:

- l'utilizzo ottimale di materiali componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio;
- il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti, anche con l'utilizzo di schermature o frangisole;
- l'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria;

- la riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termovettori per il riscaldamento ed il raffrescamento;
- provvedimenti per ridurre i consumi ed aumentare l'efficienza dell'impianto di riscaldamento, come l'adozione di sistemi centralizzati progettati e realizzati in modo tale da consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni singola utenza;
- l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione interna ed esterna;
- l'utilizzo di sistemi di controllo, gestione e contabilizzazione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e raffrescamento, in grado di adattare l'impianto alle diverse condizioni di carico e alle differenti esigenze di comfort degli occupanti;
- l'impiego di collettori solari termici e di sistemi fotovoltaici;
- realizzazione di impianti a pompa di calore con scambiatori di calore;
- impianti di teleriscaldamento e cogenerazione.

In particolare dovrà essere privilegiato, rispetto alla realizzazione di impianti tradizionali, l'impiego di collettori solari termici e di sistemi fotovoltaici.

Art. 206. Norme per la Progettazione degli Impianti

Per tali progettazioni dovranno essere osservate le norme vigenti in materia, regolate dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal D.P.R. 412/93 e smi e dal D. Lgs. N. 192 del 19 agosto 2005.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, la relazione descrittiva del progetto dovrà essere corredata dalla documentazione progettuale degli impianti prevista dalle citate leggi. In particolare, per quanto attiene gli interventi regolati dal D. Lgs. 192/05, la progettazione dovrà contenere la descrizione dei dispositivi tecnologici eventualmente previsti per conseguire gli obiettivi di benessere fisiologico, nonché i provvedimenti adottati per il risparmio energetico, esteso anche alla futura gestione dell'immobile.

Art. 207. Certificazione di Conformità

La conformità delle opere realizzate, rispetto al progetto e alla relazione tecnica, deve essere asseverata dal direttore dei lavori nei modi di legge, e presentata al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. Il Comune dichiara irricevibile la dichiarazione di fine lavori se la stessa non è accompagnata dalla predetta asseverazione. In relazione al collaudo degli impianti sono fatti salvi gli obblighi indotti dalla Legge 5/03/1990 n. 46.

Laddove occorrente per legge, il rilascio della agibilità per l'immobile interessato dai lavori resta subordinato alla presentazione del certificato di conformità.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti assoggettati agli interventi di all'art. 3, comma 2, lett. a) del D.Leg.vo 192/05 debbono essere dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un "*Attestato di Certificazione Energetica*", redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1 dello stesso Decreto. Questo comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'Attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il

miglioramento della predetta prestazione.

Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'art. 1 della L. 10/91 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli artt. 31 e 48 della L. 5/8/1978 n. 457.

L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Il Comune, in sintonia con gli indirizzi della direttiva europea privilegia, quale fonte di energia rinnovabile, quella "solare fotovoltaica".

Conseguentemente, fatti salvi i provvedimenti nazionali e regionali in via di emanazione – con particolare riguardo al Piano Energetico ambientale Regionale (P.E.A.R.) – nella progettazione di nuovi edifici, ovvero nella ristrutturazione di quelli esistenti:

- è consentito realizzare coperture che impieghino pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, per potenze non inferiori a 3 KW per autoconsumo o immissione in rete. Al di sotto del solaio di copertura possono essere allocate eventuali attrezzature e/o macchinari necessari al funzionamento di detti impianti, in apposito ambiente avente le caratteristiche di locale tecnico, delle dimensioni minime necessarie;

- è consentito realizzare coperture che impieghino pannelli solari per la produzione di acqua calda, per potenze non inferiori a 3 Kw per autoconsumo o immissione nella rete condominiale. Al di sotto del solaio di copertura possono essere allocate eventuali attrezzature e/o macchinari necessari al funzionamento di detti impianti, in apposito ambiente, avente le caratteristiche di locale tecnico, delle dimensioni minime necessarie;

- nelle aree destinate a parcheggio, qualora sia assentibile la realizzazione di coperture degli stalli, queste potranno ospitare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, o solari per la produzione di acqua calda.

Le descritte disposizioni si intendono applicabili laddove non contrastino con particolari norme urbanistiche o con eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici, fermo restando che il Comune stabilirà con apposita regolamentazione incentivi anche di natura fiscale in favore di coloro che utilizzeranno le surrichiamate fonti rinnovabili di energia.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 20 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica, sempre che tale spessore scaturisca dall'applicazione di materiale coibente e isolante. Tali criteri valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale. Ugualmente, non saranno computati nel calcolo dei volumi e nei rapporti di copertura le "serre solari" come definite al punto seguente del presente Regolamento.

Art. 208. Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso

Per inquinamento luminoso si intende ogni tipo di irradiazione di luce artificiale che, superando i valori di illuminamento strettamente necessari per l'illuminazione di una determinata area, si disperda al di fuori di essa, in particolar modo se questa sia orientata al di sopra della linea d'orizzonte.

Art. 209. Bioarchitettura e ingegneria naturalistica

Il Comune promuove e sostiene gli interventi di architettura bioecologica quale metodo di progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio che tende a perseguire il più alto livello di salubrità ambientale, sia con riguardo i suoi abitanti che rispetto al circostante sito in cui esso ricade.

Art. 210. Tutela delle risorse idriche del sottosuolo

Ogni trasformazione soggetta a provvedimento abilitativo riguardante immobili comprendenti aree scoperte adibite alla produzione e/o allo stoccaggio di qualsiasi materiale suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, deve osservare le seguenti disposizioni:

- le superfici scoperte devono essere adeguatamente impermeabilizzate e dotate di vasche per la raccolta dei liquidi ed il conseguente pretrattamento qualora sia possibile l'immissione in fogna in conformità alla vigente normativa;
- nella realizzazione di serbatoi o simili destinati a contenere o convogliare sostanze potenzialmente inquinanti oltre ad osservare le specifiche normative vigenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare la accidentale fuoriuscita delle sostanze, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione di emergenza ecc.

Fermo il rispetto normativo della vigente legislazione, per l'irrigazione delle aree a verde potrà utilizzarsi acqua emunta dalla falda più superficiale. E' altresì consentito recuperare, per tale utilizzo, le acque meteoriche.

Per gli usi non destinati al consumo, quali il lavaggio di aree *esterne*, l'irrigazione, ecc. Il Comune di Carinaro promuove il riutilizzo, all'interno degli immobili, delle acque meteoriche e di prima falda.

CAPO II: Requisiti di comfort ambientale

Art. 211. Qualità dell'aria in spazi confinati

Nella progettazione dei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni, in relazione alla morfologia degli ambienti ed alle loro componenti strutturali e di finitura, bisogna evitare che possibili concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo possano alterare il benessere ambientale, e costituire rischio per la salute delle persone.

Conseguentemente, bisogna prevedere soluzioni e materiali idonei a conseguire le migliori condizioni di salubrità tecnicamente raggiungibili.

Art. 212. Areazione ed illuminazione

Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta.

Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/6 della superficie del pavimento.

I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata in apposita canna di estrazione.

Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente.

Nelle unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/6 della superficie del pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dalla competente ASL.

Art. 213. Controllo del soleggiamento

Nella redazione di progetti di nuovi edifici, in relazione all'orientamento dovranno essere adottate adeguate soluzioni atte a garantire un controllo del soleggiamento, sia con riguardo alla stagione estiva che a quella invernale.

Allo scopo sono preferite schermature di tipo naturale (alberi a foglia caduca) ovvero artificiali, fisse o mobili, tali che non ostacolino il soleggiamento delle coperture dotate di pannelli solari e/o fotovoltaici.

In alternativa, il controllo potrà essere ottenuto anche con la formazione di aggetti sovrastanti le superfici finestrate e/o con un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Al fine di assicurare un equilibrato livello di soleggiamento, le unità immobiliari delle nuove abitazioni non potranno mai avere affacci esclusivamente verso Nord, intendendosi per "affaccio verso Nord" quello in cui l'angolo formato dal filo della facciata ospitante le finestrate e la direttrice Est-Ovest sia inferiore a 30°.

Art. 214. Superfici finestrate

Nelle abitazioni le superfici finestrate o comunque traslucide delle pareti perimetrali e delle coperture, esclusi i locali accessori, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale, anche con opportuni tendaggi.

Nei luoghi di lavoro le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale.

I serramenti devono essere tali da garantire i requisiti di isolamento termico e prevedere l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività.

Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili, alle pulizie, anche per la parte esterna, nel rispetto dei requisiti di sicurezza.

Ai fini del corretto rapporto aerante dovrà essere considerata la reale superficie apribile contemporaneamente.

Art. 215. Comfort acustico

Gli edifici debbono essere realizzati in maniera da evitare che gli occupanti possano essere disturbati da rumori provenienti da ambienti esterni e/o confinanti, che oltrepassino i livelli stabiliti dalla vigente normativa.

Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione dovranno adottarsi tecnologie e materiali atti a contenere:

- la rumorosità proveniente dall'esterno;
- la rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità causata da impianti in dotazione all'edificio;
- rumorosità causata da attività contigue.

Allo scopo, gli accorgimenti di isolamento debbono riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e le tubazioni. La separazione tra unità abitative o tra locali aventi diversa destinazione, dovrà essere sempre realizzata con doppia parete, dotata di intercapedine avente requisiti di fonoassorbimento ed appoggi isolanti. Nel caso menzionato, di locali adibiti a funzioni differenti ricadenti nello stesso immobile, i predetti accorgimenti dovranno soddisfare i requisiti di isolamento acustico di norma, riferiti alla singola tipologia. Le pareti comuni dovranno soddisfare i valori più cautelativi.

Impianti e macchinari in genere dotati di organi in movimento situati all'interno dell'edificio, fatto salvo il rispetto della normativa sismica, dovranno avere:

- se disposti in locali interrati o seminterrati, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
- se disposti su solaio ai livelli superiori, supporti, sostegni o ancoraggi collegati alla struttura con dispositivi antivibranti.

Art. 216. Riscaldamento degli ambienti

I locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa delle persone, devono essere serviti da impianti di riscaldamento con elementi omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali, dotati di controllo termostatico della temperatura per ogni singolo elemento radiante.

L'impianto di riscaldamento deve comunque garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali, una temperatura dell'aria interna pari a 18°C. Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20°C.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento questo deve essere rispondente alle norme vigenti di buona tecnica, qualunque sia il suo combustibile, ed osservare le vigenti norme di sicurezza, nonché andrà privilegiato l'uso di caldaie a condensazione e l'utilizzo di pannelli radianti.

Art. 217. Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra

Tutti gli edifici, nuovi ovvero oggetto di ristrutturazione comportante la totale ricostruzione devono essere isolati dall'umidità proveniente dal suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici.

Per tutte le costruzioni, insistenti su qualsiasi terreno, devono essere adottate le soluzioni tecniche necessarie per evitare che l'umidità ascendente dal sottosuolo raggiunga le fondazioni e/o le sovrastanti strutture.

In tutti i locali agibili, a qualsiasi quota essi siano situati rispetto al livello del terreno circostante, salvo casi particolari in fabbricati a destinazione non residenziale, il piano di calpestio deve essere isolato dal terreno tramite solaio distaccato dallo stesso, mediante intercapedine aerata.

Per i locali non agibili, situati a livello del terreno, seminterrati e interrati, è consentito che il piano di calpestio venga isolato dal terreno tramite vespaio aerato.

Nel caso in cui un intervento edilizio contempli la realizzazione di rilevati, questi ultimi non potranno essere formati utilizzando terreno o altro materiale inquinato.

Nel caso i locali agibili risultino parzialmente interrati gli stessi, per la parte interrata, devono essere dotati di un'intercapedine aerata. Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali e larghezza pari ad un terzo della sua altezza. La presente norma non si applica agli edifici residenziali. I locali destinati alla permanenza di persone dovranno risultare al di sopra della quota del terreno circostante.

Le griglie di aerazione delle intercapedini che risultino collocate sui marciapiedi debbono essere resistenti al sovraccarico eventualmente indotto da un automezzo, secondo le prescrizioni dei VVFF, e debbono essere conformate a quanto indicato dall' articolo 128.04 del presente regolamento.

Per gli edifici prospicienti rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere previste soluzioni e accorgimenti atti a consentire l'allontanamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente provenienti da infiltrazioni.

Tutte le murature a contatto con il terreno debbono essere adeguatamente isolate ed impermeabilizzate.

Terrazze, giardini pensili e coperture piane interessanti tutto l'edificio o parte di esso, debbono essere impermeabilizzate e coibentate con materiali a strati continui a manti multipli; o equivalenti, al fine di consentire il deflusso delle acque meteoriche, evitandone il ristagno con le conseguenti possibili infiltrazioni.

Art. 218. Cavedi tecnici

Nei nuovi fabbricati, i cavedi tecnici vengono realizzati per ottimizzare il passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica e la loro manutenzione. Essi devono essere strutturati con in maniera da consentire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico, tramite collegamenti verticali e piani grigliati.

I cavedi tecnici devono essere separati da ogni altro locale; per gli stessi vanno rispettate le norme in tema di prevenzione incendi che garantiscano idoneo livello di separazione e di resistenza ai fumi ed al calore.

I cavedi tecnici vanno dotati di tiraggio naturale o meccanico, dal piede dell'edificio al colmo del tetto, secondo norma.

In caso di risanamento di edifici esistenti, qualora non sia perseguibile altra soluzione, è consentito il mantenimento e/o la formazione di cavedi finalizzati esclusivamente all'aerazione di scale, stanze da bagno e corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni.

Art. 219. Umidità e condensa

Requisito fondamentale delle pareti dei locali è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti esterne stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso, non presentino tracce di condensazione e/o di umidità.

Art. 220. Requisiti dei materiali

I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario. E' invece favorito il riutilizzo di materiali da costruzione idonei, già presenti sul sito a seguito di demolizioni o ristrutturazioni.

Nelle nuove costruzioni deve essere favorito l'utilizzo di materiali naturali, prodotti con basso consumo energetico, locali, di facile manutenzione e riciclabili senza danni permanenti per l'ambiente.

Art. 221. Azioni in favore del risparmio energetico

Alla richiesta di agibilità deve essere allegata l'Attestazione di Prestazione Energetica delle unità immobiliari valutata nel rispetto della vigente normativa in materia di risparmio energetico.

Ogni edificio deve essere dotato di impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili ad elevata compatibilità che assorbano almeno il 30% del fabbisogno energetico dell'edificio.

L'installazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile deve avvenire secondo le seguenti modalità: la potenza elettrica degli impianti fotovoltaici deve essere misurata in kW e calcolata secondo la seguente formula (dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m², e K è un coefficiente che assume il seguente valore: $K = 70 \text{ m}^2/\text{kW}_{\text{elettrici}}$): $P = S/K$; gli impianti di produzione dell'energia termica devono essere dimensionati in funzione della copertura minima del 25% del fabbisogno di potenza termica prevista per l'acqua calda, il riscaldamento ed il raffrescamento; nel caso di una sola tipologia di impianto per edificio, la superficie di installazione calcolata secondo i punti precedenti deve essere raddoppiata.

L'applicazione integrale dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici previsti dal D.lgs 311/2007, è prevista per edifici di nuova costruzione ed impianti in essi installati, demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti.

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, 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, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.

TITOLO XII NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I: Norme finali

Art. 222. Entrata in vigore del RUEC

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, approvato dal Consiglio Comunale con atto n° 5 del 31/03/2015 entra in vigore il 15^a giorno successivo alla sua pubblicazione all'albo pretorio on-line

Art. 223. Abrogazioni

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

Art. 224. Applicazione del RUEC

Il presente regolamento si applica dalla data in cui entra in vigore.

CAPO II: Disposizioni transitorie

Art. 225. Procedimenti edilizi in corso

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.

Ai fini del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di cui al precedente comma abbiano avuto inizio i relativi lavori.

Le lottizzazioni edilizie e i programmi costruttivi in itinere, riportati negli elaborati del PUC, seguono le norme fissate all'atto dell'approvazione dei relativi piani attuativi.

Le Opere Pubbliche, i cui progetti risultano approvati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, si attuano secondo le relative previsioni progettuali.