



CITTÀ DI ERCOLANO

(Provincia di Napoli)

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art. 28 L.R. 22.12.2004 n.16 e s.m.i., art.4, co 1sexies, D.P.R. n.380/2001 e s.m. e i., Del.GR n.287 del 23.05.2017
Integrazione ed aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale in conformità della Delibera di Giunta Regionale n. 287 del 23/05/2017, di recepimento del REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO IN CONFERENZA UNIFICATA IL 20 OTTOBRE 2016.

2019



Funzionario Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Francesco Leone

Dirigente
Settore Pianificazione Urbanistica
Ing. Aniello Moccia

Commissione tecnica (Del. GC n.267/17)
Ing. Aniello Moccia (Coordinatore)
Avv. Giuseppe Sciscioli
Arch. Emanuela Punzo
Dott. Francesco Zenti

Consulente giuridico
Avv. Giuseppe Sciscioli

Assessore Urbanistica
Prof.ssa Giuliana Di Fiore

Sindaco
Avv. Ciro Buonajuto

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	6
Art.1. Natura del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale	6
Art.2. Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale	6
Art.3. Rinvio alle norme vigenti ed alla pianificazione sovraordinata	6
Art.4. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi.....	6
Art.5. Tipologie degli interventi edilizi	12
Art.6. Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico.....	15
Art.7. Fasce di rispetto stradale – confini stradali	15
Art.8 Tutela dei siti archeologici	16
Art.9. Distanza di rispetto elettrodotti	16
Art.10. Distanza di rispetto metanodotti	16
Art.11. Distanza di rispetto cimiteriale.....	16
Art.12. Permesso di Costruire (PdC)	17
Art.13. Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni	17
Art.14. Domanda di Permesso di Costruire e relativi allegati	18
Art.15. Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire.....	21
Art.16. Caratteristiche formali del Permesso di Costruire.....	21
Art.17. Decadenza, rinnovo, annullamento, trasferimento del Permesso di Costruire ...	22
Art.18. Deroghe	23
Art.19. Varianti al progetto approvato oggetto di Permesso di Costruire.....	23
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	24
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	24
Art.20. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	24
.....	24
Art.21. La Commissione edilizia (CE)	24
Art.22. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)	25
Art. 23. Funzionamento delle Commissioni	27
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	28
Art.24. Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo	28
Art.25. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)	29
Art.26. Opere e lavori eseguibili con CILA	30
Art.27. SCIA e CILA: autorizzazione sismica.....	31
Art.28. Mutamento di destinazione d'uso	31
Art.29. Categorie d'uso omogenee	32
Art.30. Superfici di vendita di un esercizio commerciale, di un centro commerciale e di un'area	35
commerciale integrata	35
Art.31. Parere obbligatorio per gli edifici destinati ad insediamenti industriali o attività	35
produttive	35
Art.32. Oneri concessori - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire	36
Art.33. Certificato di destinazione urbanistica (art.30 D.P.R. n.380/01 e s.m. e i.).....	36
Art.34. Pareri preventivi.....	37
Art.35. Frazionamenti dei terreni	38
Art.36. Intervento di frazionamento/accorpamento delle unità immobiliari	38
Art. 37. Interventi per la realizzazione di ammezzati e soppalchi.....	38
Art. 38. Disposizioni sul condono edilizio	39
Art. 39. Interventi edilizi su immobili oggetto di istanza di condono non ancora definito	40
Art. 40. Calcolo indennità risarcitoria	40

Art. 41 Interventi sulle Aree Portuali e sulle Aree Demaniali Marittime.....	40
Art. 42 Monetizzazione aree per standard urbanistici	40
Art. 43 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	42
Art. 45 - Idoneità alloggiativa.....	42
Art. 46 - Costruzioni ante 1° settembre 1967	42
Art. 47 – Deroghe per l’insediamento di attività produttive nel centro storico.....	42
Art. 48 – Spazi per parcheggi - parcheggi pertinenziali e pubblici.....	44
PARTE TERZA - NORME TECNICHE SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI.....	46
Art. 49 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici	46
Art. 50 - Principi generali dell’esecuzione dei lavori.....	47
Art. 51 - Punti fissi di linea e di livello	47
Art. 52 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	48
Art. 53 - Cartelli di cantiere	49
Art. 54 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni	49
Art. 55 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze dimensionali	50
Art. 56 – Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi	50
Art. 57– Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici	51
Art. 58 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	51
PARTE IV - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI ..	51
CAPO I - DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO	51
Art. 59 – Requisiti prestazionali degli edifici	51
59.1 – Risparmio energetico	51
59.2 - Requisiti termici	52
59.3 - Edilizia sostenibile	52
59.4 - Requisiti illuminotecnici e di areazione.....	53
59.5 - Requisiti relativi all'impermeabilità	53
59.6 - Requisiti acustici.....	53
59.7 - Recupero delle acque meteoriche.....	54
59.8 - Emissioni inquinanti.....	54
59.9 - Resistenza meccanica e stabilità	55
59.10 - Sicurezza in caso di incendio.....	55
59.11 - Igiene, salute e ambiente.....	55
59.12 – Sostenibilità ambientale	56
Art. 60 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	56
Edifici destinati ad abitazioni – uffici – studi professionali – commercio di dettaglio .	56
Art. 61 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei locali ad uso abitativo e commerciale	57
61.1 - Abitazioni.....	57
61.2 - Uffici, studi professionali e locali commerciali	58
Art. 62 - Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	59
Art. 63 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)	60
Art. 64 - Prescrizioni per le sale da gioco e l’installazione di apparecchiature di gioco lecito	61
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	61
Art. 65 - Strade.....	61
Art. 66 - Portici.....	62
Art. 67 – Piste ciclabili	62

Art. 68 - Spazi per il deposito di biciclette.....	63
Art. 69 – Aree per parcheggio	64
Art. 70 – Piazze e aree pedonalizzate – illuminazione pubblica – arredo urbano	64
Art. 71 – Passaggi pedonali e marciapiedi.....	64
Art. 72 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili	65
Art. 73 – Chioschi e dehors su suolo pubblico.....	66
Art. 74 – Numerazione civica	66
CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE	67
Art. 75 – Aree verdi pubbliche e parchi urbani	67
Art. 76 – Orti urbani	68
Art. 77 - Aree a giardino privato, sistemazioni esterne, tutela del suolo e del sottosuolo.....	69
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	69
Art. 78 – Reti di servizi pubblici	69
Art. 79 – Approvvigionamento idrico	70
Art. 80 – Depurazione e smaltimento delle acque.....	70
Art. 81 - Modalità di scarico delle acque meteoriche	71
Art. 82 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani.....	71
Art. 83 – Distribuzione dell’energia elettrica e del gas.....	71
Art. 84 - Ricarica di veicoli elettrici	72
Art. 85 – Produzione di energia da fonti rinnovabili.....	72
Art. 86 – Impianti per teleradiocomunicazioni e corretto insediamento Urbanistico-Territoriale della rete per telefonia mobile cellulare e degli altri impianti di teleradiocomunicazione.....	73
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	73
Art. 87 – Recupero urbano: aree ed edifici dismessi, inedificati e in disuso	73
Art. 88 – Pubblico decoro, facciate degli edifici, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	74
Art. 89 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	75
Art. 90 - Protezione dall'umidità.....	75
Art. 91 – Elementi aggettanti delle facciate, balconi, parapetti e davanzali	75
Art. 92 – Allineamenti	76
Art. 93 – Disciplina del colore - Interventi sulle pareti esterne degli edifici	76
Art. 94 – Coperture degli edifici	77
Art. 95 – Illuminazione pubblica	77
Art. 96 – Griglie ed intercapedini.....	77
Art. 97 - Antenne radio-televisive e parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici.....	78
Art. 98 - Serramenti esterni degli edifici	79
Art. 99 – Insegne commerciali, targhe, vetrine, bacheche, tende e distributori automatici di prodotti.....	79
Art. 100- Cartelloni pubblicitari	79
Art. 101 – Muri di cinta, recinzioni	79
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI.....	80
Art. 102 – Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche.....	80
Art. 103 – Serre bioclimatiche e sistemi passivi.....	81
Art. 104 - Coperture, canali di gronda e pluviali	81
Art. 105 - Spazi interni scoperti – Cortile, patio, chiostrina, cavedio.....	82

Art. 106 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza	83
Art. 107 – Piscine	83
Art. 108 - Piani interrati	84
Art. 109 - Piani seminterrati.....	84
Art. 110 - Piani terreni.....	84
Art. 111 - Piani sottotetto	85
Art. 112 – Vani tecnici	85
CAPO VII – CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	85
Art. 113 - Requisiti generali dei locali ad uso non residenziale (uffici/studi professionali, commerciali e produttivi).....	85
Art. 114 - Classificazione dei locali di abitazione	86
PARTE V – EDILIZIA RURALE	86
Art. 115 - Costruzioni in zona agricola	86
Art. 116 – Manufatti rurali esistenti	88
Art. 117 - Intonaci, pavimenti e coperture di fabbricati rurali	88
Art. 118 - Stalle, ricovero animali e altri locali	88
Art. 119 - Serre.....	89
Art. 120 - Pozzi, vasche di irrigazione e bacini	89
Art. 121 - Recinzioni e sistemazioni esterne	89
Art. 122 – Cisterne per lo stoccaggio di acqua potabile.	89
PARTE VI – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	90
Art. 123 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	90
Art. 124 - Sanzioni amministrative	90
PARTE VII - NORME TRANSITORIE.....	90
Art. 125 - Abrogazione del precedente Regolamento edilizio.....	90
Art. 126 - Aggiornamento del regolamento edilizio	90
Art. 127 - Entrata in vigore, disposizioni transitorie	91

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

Art.1. Natura del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Il presente Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (RUEC) è stato redatto ai sensi dell'art.4, comma 1-sexies, del Testo Unico in materia di Edilizia approvato con DPR n.380 del 06.06.2001 e s.m.i.e della delibera della Giunta Regione Campania n. 287 del 23.05.2017 nonché in conformità dell'art. 28 della L.R. 16/04 s.m.e i..

Art.2. Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie specificate all'art.4, comma1, del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e s.m.i. e all'art.28 della L.R. 22.12.2004 n.16, coordinato con le disposizioni di cui all'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni di cui all'art 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 (Rep, Atti n 125/CU), (GU n.268 del 16-11-2016), richiamate nell'Allegato B "Riconoscimento delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" riportato in calce al presente Regolamento, così come recepita dalla Regione Campania con la richiamata delibera di GR n. 287/2017.

In particolare, ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2004 e s.m. e i., il presente RUEC:

- individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
- definisce, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente e delle Norme di Attuazione allo stesso allegate, i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori;
- specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi statali e regionali.

Art.3. Rinvio alle norme vigenti ed alla pianificazione sovraordinata

Per tutti gli ulteriori aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi non trattati dal presente RUEC, si rinvia alle norme vigenti in materia.

Prevalgono le più restrittive disposizioni indicate nella pianificazione sovraordinata vigente (PTP, Parco Vesuvio, Autorità di Bacino, Soprintendenza Archeologica, ecc.).

Art.4. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di territorialità edificabilità	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 – Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani

comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14- Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

18 - Sagoma	Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria complessiva	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra	Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 - Piano seminterrato	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani	E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27 - Altezza del fronte	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28 - Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29 - Altezza utile

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

30 - Distanze

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

31 - Volume tecnico

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

32 - Edificio

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

33 - Edificio Unifamiliare

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

destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 - Pertinenza

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

35 - Balcone

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

36 - Ballatoio

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

37 - Loggia/Loggiato

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

38 - Pensilina

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

39 - Portico/Porticato

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

40 - Terrazza

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

41 - Tettoia

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

42 - Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate

o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art.5. Tipologie degli interventi edilizi

Le tipologie degli interventi edilizi si dividono in due categorie generali: interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova costruzione, come definiti nel presente articolo.

Le tipologie degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 3 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i.) e fatto salvo quanto previsto all'art.3-bis del medesimo D.P.R. 380/2001, sono quelle di seguito riportate:

a) "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;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

c) "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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "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 ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Sono 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.

Ai sensi dell'art.3, comma 2, del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.) e dell'art.29, co.4, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.), si definiscono come interventi di

restauro quelli diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale ai sensi della vigente normativa sismica.

Il restauro si applica per tutti gli immobili e loro pertinenze assoggettati alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., secondo le prescrizioni di cui all'art.29 dello stesso Decreto Legislativo.

Con specifico riferimento ai cosiddetti "beni culturali", ricadenti sotto le disposizioni del D. Lgs. 42/04, restano ferme le seguenti definizioni:

e) per "**manutenzione di bene culturale**" si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti;

f) per "**restauro di bene culturale**" si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle tipologie definite ai punti precedenti. Ai sensi dell'art. 3, lett. e) del T.U. in materia di edilizia, sono comunque da considerarsi tali:

g) "**interventi di nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

g.1) la **costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati**, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

g.2) gli **interventi di urbanizzazione primaria e secondaria** realizzati da soggetti diversi dal Comune;

g.3) la **realizzazione di infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

g.4) l'**installazione di torri e tralicci** per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

g.5) 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 simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

g.6) gli **interventi pertinenziali** che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

g.7) la **realizzazione di depositi di merci o di materiali**, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

h) gli "**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.

Nell'ambito del territorio sottoposto al Piano del Parco Nazionale del Vesuvio valgono le seguenti categorie d'intervento, secondo quanto disposto dall'art. 6 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano approvato con Delibera di Giunta della Regione Campania n. 618 del 13 aprile 2007:

CO (Conservazione): comprendente le azioni e gli interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali, delle biocenosi e dei processi naturali, delle risorse e delle testimonianze culturali, dei caratteri e della qualità dei paesaggi di riferimento identitario per le popolazioni locali, con le eventuali attività manutentive strettamente connesse alla finalità conservativa ed alla continuità fruitiva del

paesaggio. Può comprendere anche interventi di eliminazione degli elementi infestanti o degradanti, o comunque necessari al ripristino della funzionalità ecologica, parziali rimodellazioni del suolo per la sicurezza e la stabilità idrogeologica; interventi strettamente necessari alla attività scientifica, didattica, di monitoraggio;

MA (Manutenzione): comprendente le azioni e gli interventi volti prioritariamente alla manutenzione delle risorse primarie, alla difesa del suolo e alla mitigazione del rischio idraulico, al mantenimento delle trame del paesaggio agrario e del patrimonio culturale, con eventuali interventi di recupero leggero, riuso, rifunzionalizzazione e modificazione fisica marginale, finalizzati al mantenimento, al riequilibrio nell'uso delle risorse e delle strutture, tali da non alterare o pregiudicare le situazioni di valore e da favorire processi evolutivi armonici delle forme del paesaggio;

RE (Restituzione): comprendente le azioni e gli interventi volti prioritariamente al riequilibrio di condizioni ambientali alterate o degradate, al restauro dei monumenti e delle testimonianze storico-culturali, agli scavi archeologici, al recupero del patrimonio abbandonato, degli elementi organizzativi e delle matrici del paesaggio agrario, al ripristino delle condizioni naturali, all'eliminazione o alla mitigazione dei fattori di degrado o d'alterazione e dei tipi o dei livelli di fruizione incompatibili, con le modificazioni fisiche o funzionali strettamente necessarie e compatibili con tali finalità.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente la Restituzione prevede la seguente categoria:

RE1. Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione compensativa di edifici localizzati lungo il reticolo idrografico o in aree di rischio idrogeologico o vulcanico, con trasferimento dei volumi in aree esterne al Parco e, qualora ciò fosse compatibile con le norme di Piano, anche in aree interne al Parco, ai sensi degli artt 14 e 15 delle NTA del Piano del Parco Nazionale del Vesuvio.

RQ (Riqualficazione): comprendente le azioni e gli interventi volti prioritariamente al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione di risorse male o sottoutilizzate, alla gestione razionale e ottimale delle risorse idriche con modificazioni fisiche o funzionali anche radicalmente innovative, interventi di sistemazione paesistica volti a guidare ed organizzare i processi evolutivi, ma tali da non aumentare i carichi urbanistici ed ambientali, da ridurre o eliminare i conflitti o le improprietà d'uso in atto, o migliorare la qualità paesistica nelle situazioni di particolare degrado e deterioramento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente la Riqualficazione si articola nelle seguenti categorie:

RQ1. Ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione in sito, a parità di volumetria, anche mediante accorpamento di volumi relativi a corpi di fabbrica distinti, con cambiamento di destinazione d'uso dalla funzione residenziale permanente verso attività agro-silvo-pastorali, turistico-ricettive e di servizio, museali ed espositive. Nel caso in cui le destinazioni d'uso esistenti siano di tipo agro-silvo-pastorale, le attività turistico-ricettive, di servizio, museali ed espositive sono ammesse solo se integrate con tali destinazioni e sia comunque salvaguardato l'uso agricolo del suolo.

RQ2. Ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione in sito, anche mediante accorpamento di volumi relativi a corpi di fabbrica distinti, per il miglioramento degli usi agricoli, agrituristici e residenziali degli edifici esistenti da parte dell'imprenditore agricolo.

TR (Trasformazione): comprendente gli interventi volti ad introdurre sostanziali innovazioni d'uso o di struttura nello stato dei luoghi per fini economici o sociali, con modificazioni anche radicali dei valori esistenti, anche attraverso nuovi impegni di suolo per la formazione di nuovi insediamenti o sostituzione di tessuti insediativi o infrastrutturali, per il potenziamento delle strutture e degli usi, la creazione di nuove sistemazioni paesistiche e il miglioramento delle condizioni ambientali preesistenti.

Nel caso di interventi relativi al patrimonio edilizio la Trasformazione si articola nelle seguenti categorie:

TR1. Ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione in sito, a parità di SUL, a conferma dell'attuale disposizione planovolumetrica;

TR2. Demolizione con ricostruzione in sito a parità di SUL attraverso modifica della disposizione planovolumetrica o ristrutturazione urbanistica;

TR3. Nuova edilizia compensativa di volumi trasferiti da altre zone;

TR4. Nuove attrezzature coperte e scoperte per usi specialistici S1, di cui all'art. 7, strettamente connesse alla dotazione degli standard minimi di cui al D.M. n. 1444/1968.

TR5. Nuove attrezzature per usi specialistici S1, di cui all'art. 7, orientate a migliorare la fruizione turistica, didattica e scientifica e la qualità dei servizi con esclusivo riferimento a quelli in grado di svolgere funzioni

d'informazione, orientamento e selezione dei flussi di visitatori ed a valorizzare le attività tradizionali e compatibili.

Art.6. Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico

Le attività di trasformazione territoriale e le attività edilizie, dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni degli studi geologici-tecnici nonché nel rispetto di tutte le eventuali prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica contenute nella pianificazione dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale.

Dovrà essere rispettata la normativa sismica vigente che comporta l'acquisizione dell'autorizzazione sismica propedeutica al rilascio del titolo abilitativo ovvero alla comunicazione o segnalazione prevista dalla norma vigente.

Art.7. Fasce di rispetto stradale – confini stradali

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i., del DPR n.495 del 19/12/1992 e s.m.i., nonché dalla Circolare 29/12/1997 n. 6709/97 (G.U. n.38 del 16/12/1998).

È consentito il ripristino degli edifici esistenti a parità di volumetria esistente; è consentita inoltre la realizzazione degli impianti igienico-tecnologici eventualmente mancanti.

Canali – alberature – siepi – piantagioni fuori dal centro abitato

a) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;

b) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;

c) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

d) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiori ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 5, e per quelli di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti strade, muri di cinta, recinzioni.

Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non esaurientemente e puntualmente indicate negli elaborati grafici di Piano, vanno applicate come indicato al successivo comma 3.

È consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica. Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica occorre apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.

Ricomposizioni planivolumetriche fronteggianti strade

La costruzione o l'ampliamento dei fabbricati che concorrono alla ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade è consentita in allineamento ai fabbricati preesistenti più vicini al confine stradale.

Per l'ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Codice della Strada si ha:

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati, non possono essere inferiori a:

- autostrade: mt. 60,00
- strade statali: mt. 40,00
- strade provinciali e comunali di larghezza superiore o eguale a metri 10,50; mt. 30,00
- altre strade provinciali e comunali: mt. 20,00
- strade vicinali: mt. 10,00

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale nelle zone di espansione del centro abitato non deve essere inferiore a:

- autostrade: mt. 30,00
- strade di scorrimento: mt. 20,00

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone di espansione sono:

- autostrade: mt. 30,00
- strade statali: mt. 20,00
- strade provinciali: mt. 10,00

3.2 Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le autostrade;
- b) 20 m per le strade urbane di scorrimento.

Per le strade Strade urbane di quartiere e le Strade locali non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Il confine stradale, come definito dal Codice della strada, corrisponde al limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Art.8 Tutela dei siti archeologici

È fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo archeologico, di acquisire il parere di cui al D.Lgs n. 42/2004 e s.m. e i. sui progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.

I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria, fatti salvi eventuali scostamenti motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto. Laddove i tracciati storici coincidano con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:

- muretti di contenimento;
- tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
- filari e altre sistemazioni vegetali.

Art.9. Distanza di rispetto elettrodotti

Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n.200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata in conformità del D.M. 29.05.2008 "*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*" - G.U. n.160 del 05.07.2008 - Suppl. Ordinario n.160.

Art.10. Distanza di rispetto metanodotti

Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dei metanodotti, da calcolare in base alle disposizioni normative vigenti in materia (cfr. regola tecnica emanata con D.M. 17.04.2008 ed eventuali successivi aggiornamenti), non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

Art.11. Distanza di rispetto cimiteriale

Nelle aree ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art.338 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265, e successive modificazioni, si applicano le disposizioni di cui al medesimo art.338, come modificato dall'art.28 della L. n.166/2002.

Art.12. Permesso di Costruire (PdC)

Il Permesso di Costruire (PdC) è l'atto amministrativo comunale che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente Regolamento.

Sono soggetti a Permesso di Costruire gli interventi di cui all'art.10, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., e precisamente:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Il Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.13, co.1, del citato del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., è rilasciato dal Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia nel rispetto delle leggi, degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento.

Nel caso di interventi unitari su fabbricati esistenti o di nuova costruzione che comportino destinazioni d'uso multiple, il Permesso di Costruire è rilasciato con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

I Permessi di Costruire nell'ambito di progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanistici attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono consentiti, nell'osservanza delle norme del PRG vigente e del presente RUEC, se preceduti da contratti di Convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fidejussorie. I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati.

Art.13. Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni

Per le opere comunali, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o della relativa spesa tiene luogo dei titoli abilitativi ad ogni effetto.

I progetti, redatti conformemente al D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., dovranno essere comunque corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto stesso alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Tale atto conterrà, al pari del permesso di costruire, la menzione dei pareri acquisiti sul progetto da parte degli organismi competenti.

Ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio o infrastrutturale (edifici pubblici, strade, ponti, percorsi pedonali, parchi e giardini, reti pubbliche, ecc.), è assoggettata al presente articolo.

Per le costruzioni relative all'edilizia scolastica dovranno essere osservate le Norme Tecniche contenute nel DM 18/12/1975 (G.U. n.29 del 02/02/1976).

Ai sensi della L.R. n.25 del 18/11/96, art.11, sono sottoposte all'esame del Nucleo di Valutazione dell'Edilizia Sanitaria e Socio-sanitaria, le progettazioni relative ad opere ospedaliere, le residenze sanitarie assistenziali e le strutture socio-sanitarie assistenziali per disabili fisici e psichici.

Sono escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo II (Titoli abilitativi) del DPR n.380/2001 e s.m. e i. le seguenti opere:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni.

Ai sensi dell'art.25 del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del medesimo Codice in materia di lavori pubblici, si applicano le procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui ai succitati articoli.

Per le opere di competenza del Comune e soggette a validazione non è richiesto il parere della Commissione edilizia.

Art.14. Domanda di Permesso di Costruire e relativi allegati

Le domande per il rilascio dei Permessi di Costruire vanno effettuate secondo le modalità previste dagli artt. 20 e 23 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire deve essere inoltrata, da parte del soggetto avente titolo, allo Sportello Unico per l'Edilizia istituito presso il Comune, in caso di edilizia residenziale, mentre al SUAP in caso di edilizia produttiva, per via telematica.

La domanda deve essere corredata dal titolo di proprietà (atto notarile di acquisto, donazione, divisione, ecc., o certificato della Conservatoria del Registro Immobiliare). In assenza di questo, alla richiesta di Permesso di Costruire va allegato apposito documento attestante la titolarità per la richiesta di Permesso di Costruire.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la richiesta deve contenere esplicito atto di assenso del proprietario dell'area, formalizzato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o espressione di volontà equivalente.

Per le aree edificatorie e/o manufatti appartenenti a persone giuridiche la domanda di Permesso di Costruire deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza. La domanda va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori.

Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del Permesso di Costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte.

Alla domanda va allegata la seguente documentazione progettuale, con specificazione del numero e del tipo di elaborato:

A - Per le nuove costruzioni:

- a) modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- b) estratto del vigente PRG e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;
- c) planimetria catastale;
- d) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500, recante l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, le quote del terreno e dei fabbricati circostanti, gli alberi di alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo;
- e) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e a parcheggi, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;
- f) documentazione fotografica dello stato di fatto, asseverata dal progettista, e fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;
- g) disegni, in scala non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni significative dell'opera, di cui almeno una comprendente la scala, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture (con distinzione di quelle apribili e di quelle fisse);
 - indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - schemi degli impianti igienico-sanitari e tecnologici;
 - ingombri degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
 - ubicazione della canna fumaria (con specifica del tipo adottato), delle pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti;

- sistemazione degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante) e delle reti fognarie (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);

- materiali della copertura, con definizione di falde, pendenze, volumi tecnici, camini, gronde, punti di attacco delle pluviali, lucernai, ecc.

Nel caso di edifici costituiti dall'aggregazione di cellule-tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:100;

h) sezioni quotate dell'opera in scala 1:100 illustranti le relazioni di questa con l'ambiente circostante. Le quote, riferite al piano di campagna preesistente ed al caposaldo fissato nella scheda statistica, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda;

i) disegni a semplice contorno nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completa di riferimenti degli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'intervento. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei fronti devono comprendere anche le facciate adiacenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, delle pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e delle balaustre, delle coperture e dei volumi tecnici;

j) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento;

k) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti, corredata, in caso di intervento su un fabbricato tradizionale, di adeguata indagine storico-documentale e stratigrafica (tipizzazione delle murature, dei solai, delle coperture degli infissi, degli intonaci, delle pavimentazioni, etc.);

l) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere agli strumenti urbanistici approvati ed adottati ed al RUEC vigente, nonché alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, nei limiti prescritti dall'art.20, co.1, del TU Edilizia; tale autodichiarazione, nella forma di scheda riepilogativa asseverata dal progettista, sarà relativa alla compatibilità urbanistica dell'intervento con l'indicazione delle volumetrie già possedute, la loro destinazione e l'anno di costruzione, la descrizione analitica delle superfici utili per unità immobiliari ai fini del calcolo degli oneri, delle superfici coperte e delle volumetrie totali, sia interrato che fuori terra, per piano e, nel caso di edifici misti, per destinazioni d'uso. La scheda dovrà evidenziare la conformità dei parametri planovolumetrici agli indici e alle norme degli strumenti urbanistici vigenti;

m) relazione geologica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;

n) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;

o) relazione tecnico-agronomica, solo per gli interventi edilizi in zona agricola, debitamente asseverata, redatta da un agronomo o da un perito agrario abilitati all'esercizio professionale, illustrante le destinazioni colturali in atto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della L.R. 2/1987;

p) per nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, va prodotta anche una documentata previsione di impatto acustico. Tale documentazione va altresì prodotta per la realizzazione, modifica e potenziamento delle opere di cui all'art. 8, comma 2o della L. 447/1995;

q) lettera di affidamento dell'incarico al professionista o contratto (ex legge regionale n. 59/2018).

La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene verificata, in via breve, preventivamente dall'Ufficio comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire è quella di acquisizione dello stesso al protocollo del Comune.

B - Per interventi sull'edilizia esistente:

a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, sono richiesti grafici in scala non inferiore a 1:50. In aggiunta alla su riportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi delle parti da demolire,

con piante di tutti i piani, sezioni più significative e relativa documentazione fotografica, nonché con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano;

b) per gli interventi di ristrutturazione sottoposti a Permesso di Costruire ai sensi dei precedenti articoli, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva;

c) per gli interventi di recupero dell'edilizia tradizionale, degli edifici precedenti al 1956, si richiedono disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:50 in corrispondenza dei piani caratteristici, con indicazione di tutti i materiali impiegati, anche per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra, redatti con particolare cura se gli interventi ricadono nella cd zona "B" del PRG vigente.

C - Per interventi di infrastrutture:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere completo di stralci degli strumenti urbanistici vigenti.

D - Per interventi a scala urbanistica:

I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, se aventi i titoli inerenti alla disponibilità dei beni previsti dalla legge, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione o solo all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, a prescindere da intese preventive con il Comune, possono presentare istanza per il rilascio di Permessi di Costruire unitari degli interventi, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente.

E - Per tutti i tipi di interventi:

Alla domanda di rilascio del Permesso va allegata la ricevuta di pagamento per oneri istruttori, prefissati dal Comune con separati provvedimenti.

Nei casi di cui all'art.8, comma 4, della L.R.n.12/2002 recante "Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso [...]", va predisposto un apposito elaborato, redatto da professionista abilitato, da cui risulti il rispetto delle prescrizioni di cui alla predetta L.R. n.12/2002.

Nei casi di cui all'art.4, comma 1-ter del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., i grafici progettuali devono illustrare il rispetto dell'obbligo di prevedere infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli di cui al medesimo art.4, comma 1-ter (introdotto dal D.L. 22.06.2012, n.83, come convertito dalla L.134/2012).

Qualora l'intervento riguardi un edificio aderente ad un altro fabbricato con il quale sia in relazione funzionale, le piante dell'opera progettata devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

Sia in caso di nuova costruzione che di riuso dell'esistente, in caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) va prodotta idonea documentazione delle destinazioni d'uso, delle attività e degli impianti previsti, qualora i grafici sopra indicati non siano atti a chiarirne i rapporti con l'ambiente esterno o le caratteristiche funzionali.

Per tutti gli interventi, gli elaborati progettuali, da produrre in duplice copia, più una copia su supporto informatico (formato .pdf, .doc, .dwg, .xls, ecc.), debbono essere raccolti in un fascicolo rilegato recante la numerazione di tutte le pagine, debitamente timbrate e siglate dal progettista. Per le elaborazioni grafiche il cui formato non consente la fascicolazione, è ammessa la presentazione di disegni singoli, purché debitamente numerati e denominati.

La documentazione tecnico-amministrativa, fascicolata, può costituire un allegato autonomo. Nel frontespizio del progetto fascicolato o nella testata del progetto deve essere riportato:

a) la residenza fiscale del progettista, unitamente ai dati necessari per la sua completa identificazione fiscale;

b) la data di elaborazione del progetto;

c) uno spazio libero per i visti di competenza comunale.

Gli elaborati progettuali allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite.

Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

Art.15. Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire

A seguito della presentazione della domanda di rilascio di P.d.C., il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è quello stabilito dall'art.20 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

Nel caso siano espletate ed acquisite tutte le autorizzazioni e nulla osta ambientali e il Dirigente o il Responsabile del Servizio non si pronunci sulla richiesta di rilascio del Permesso nei termini di cui al presente articolo, l'interessato può formalmente richiedere al competente organo comunale di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente il predetto termine di quindici giorni, l'interessato può presentare al Presidente della Città Metropolitana istanza di intervento sostitutivo per l'esame e le conseguenti determinazioni circa l'istanza di Permesso di Costruire.

Nel caso in cui siano coinvolte più amministrazioni pubbliche, il Dirigente del Settore Urbanistica o il Dirigente del Settore SUAP, a seconda delle competenze, convocherà apposita conferenza dei servizi ed art. 14 legge n. 241/90 e s.m. e i.

Art.16. Caratteristiche formali del Permesso di Costruire

Conclusa la fase istruttoria, previo pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità determinate in apposita delibera comunale, viene emesso il Permesso di Costruire, contenente le seguenti indicazioni:

- a) l'oggetto e il numero del Permesso di Costruire, corrispondente al numero progressivo di protocollo dei permessi edilizi rilasciati per ciascun anno;
- b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del Permesso e gli estremi del titolo di legittimazione dell'intervento;
- c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e amministrativi costituenti parte integrante del Permesso di Costruire;
- d) l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;
- e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del permesso edilizio e le modalità dei successivi pagamenti dovuti ai sensi dell'apposita delibera consiliare in materia;
- f) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della Commissione edilizia ove istituita, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;
- g) le eventuali prescrizioni costruttive;
- h) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del Permesso di Costruire;
- i) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del Permesso in ordine agli adempimenti di seguito elencati in via indicativa:
 - richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - deposito del progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo cementizio armato, approvazione del progetto strutturale delle costruzioni, nonché della documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori, ai sensi delle disposizioni dei Capi I, II e III della Parte II del TU in materia edilizia;
 - comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ovvero del responsabile della sicurezza, in applicazione delle norme vigenti;
 - apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi del Permesso di Costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici secondo le modalità all'uopo prescritte dalla Legge;

- conservazione in cantiere di copia del Permesso di Costruire e del progetto grafico allegato;
- richieste di autorizzazioni, ove necessarie agli enti competenti per gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso, della data di ultimazione, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

Al Permesso di Costruire vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del titolare del Permesso ai sensi dell'art.28-bis del TU citato.

Il progetto esecutivo allegato all'atto di convenzione, di cui costituisce parte integrante, deve contenere almeno gli elaborati specificati all'art.14, del presente Regolamento. La convenzione può prevedere l'obbligo di rilascio da parte del Comune di successivi Permessi edilizi, secondo il programma degli adempimenti esplicitamente stabilito in essa.

Art.17. Decadenza, rinnovo, annullamento, trasferimento del Permesso di Costruire

Fatto salvo quanto stabilito dal D.L. 21 giugno 2013, n.69, convertito con L. 98/2013 e dal D.L. 12.09.2014 n.133, la validità del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.15 del T.U. Edilizia, è non superiore a tre anni dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso Permesso.

Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio materiale delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.

Un termine per l'ultimazione dei lavori più ampio dei tre anni (proroga) può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive o delle particolari condizioni idrogeologiche del suolo interessato dall'intervento o nel caso di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici che impegnino più esercizi finanziari.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate (D.L. 12.09.2014 n.133 convertito nella legge 11.11.2014 n. 164).

Ai sensi dell'art.90, commi 9 e 10, del D.Lgs. 09.04.2008 n.81 (Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), l'efficacia del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) è sospesa in mancanza del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) dell'impresa esecutrice dei lavori, ovvero in mancanza del Piano di Sicurezza e Coordinamento e/o del Fascicolo della Sicurezza e/o della Notifica preliminare, quando previsti ai sensi rispettivamente degli articoli n.100, n.91, co. 1 lettera b), e n.99 del medesimo Decreto Legislativo.

Il rinnovo del Permesso di Costruire, può essere autorizzato per un periodo non superiore ad un anno, su istanza motivata del titolare del Permesso. Detta istanza va presentata prima delle scadenze dei termini per l'inizio effettivo dei lavori o del compimento dei lavori previsti dal comma 1 del presente articolo

La proroga del Permesso può avere luogo quando la mancata conclusione dei lavori sia imputabile a fatti estranei alla volontà del titolare, riconosciuti dal Responsabile del Procedimento. In tal caso il titolare del Permesso dovrà presentare istanza diretta ad ottenere detta proroga per la parte non ultimata.

Il provvedimento di annullamento del Permesso di Costruire viene adottato quando si accerti che il rilascio dello stesso è avvenuto in violazione di legge, di norme urbanistiche e del presente RUEC nonché in presenza di gravi vizi nei procedimenti istruttori e di rilascio dello stesso Permesso. Gli effetti dell'annullamento si hanno dal momento del rilascio del Permesso di Costruire, per cui tutte le opere realizzate nel frattempo sono da considerarsi illegittime. In particolare, il Permesso può essere annullato:

- a) quando sia stato dolosamente ottenuto in base a falsa documentazione;
- b) quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e del RUEC o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di rilascio del Permesso;
- c) quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;
- d) quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non si sia stato sostituito;
- e) quando, entrate in vigore previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle esistenti all'atto del rilascio, le opere non siano state ancora iniziate, o se iniziate, non siano state completate entro il termine prescritto. Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

L'ordinanza di annullamento conterrà:

- a) la contestazione del fatto;
- b) la comunicazione dell'annullamento;

- c) l'ordine di sospendere i lavori;
- d) l'eventuale ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- e) le sanzioni deliberate.

Il rinnovo del Permesso potrà essere disposto quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

Il Permesso di Costruire può essere trasferito mortis causa o con atto inter vivos. Per il trasferimento mortis causa è necessaria la voltura del Permesso di Costruire, disposta dall'Amministrazione Comunale sulla base dell'esibizione del titolo ereditario da parte del proprietario subentrante. Per il trasferimento tra vivi, si esclude che il Permesso di Costruire possa essere negoziato separatamente dal bene immobile cui esso si riferisce.

Il trasferimento della titolarità del Permesso non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

Art.18. Deroghe

Coerentemente con il disposto dell'art. 14 del DPR n. 380/2001 e s.m. e i., il Permesso di Costruire in deroga al PRG è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesti l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

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 degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al precedente comma 2, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Art.19. Varianti al progetto approvato oggetto di Permesso di Costruire

In corso della validità del Permesso di Costruire possono essere richieste varianti modificative o integrative del progetto delle opere originariamente concesse, che, se sostanziali, comportano varianti di Permesso di Costruire in corso d'opera, da sottoporre a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario, purché compatibili con eventuali nuove prescrizioni urbanistiche ed edilizie eventualmente subentrate nelle more.

Con la determinazione del Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica in ordine alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario. In assenza di una determinazione del Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti oggetto della variante si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora si presenti in corso d'opera l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante prima dell'ultimazione delle opere. Si intende accolta se il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica non si pronuncia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica del loro inizio. Tale possibilità di tacito assenso non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art.20. Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

L'ufficio comunale dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), costituito ai sensi del co.1 dell'art. 5 del TU in materia di Edilizia, è deputato:

- a svolgere le funzioni di cui all'art. 5 del T.U. citato, con riferimento alla ricezione delle denunce di inizio attività' e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza; rapporti tra amministrazioni pubbliche e rapporti pubblico-privati;
- ad acquisire, anche con la promozione di conferenze di servizio, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità, ivi compresi quelli di cui all'art.5, co.3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Resta comunque ferma la competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definita dal Regolamento di cui al D.P.R. 07.09.2010, n.160;
- a trasmettere le comunicazioni al richiedente. Gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo Sportello Unico per l'Edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento. Esso, inoltre, mette a disposizione i modelli per la presentazione delle istanze unificati secondo l'Accordo del 4 Maggio 2017 - Accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 (Repertorio atti n.46/CU).

Il procedimento istruttorio sulle istanze di realizzazione, ampliamento, riattivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi, comportanti anche il rilascio di Permessi di Costruire, viene effettuato in modo unitario dalla struttura operativa, denominata Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e per esso dal Dirigente individuato quale Responsabile del Procedimento, ai sensi del D.P.R. 07.09.2010, n.160 e s.m.i..

Art.21. La Commissione edilizia (CE)

Per il controllo e la disciplina dell'attività edilizia entro l'ambito del territorio comunale è istituita presso il Comune la Commissione Edilizia (CE).

La commissione edilizia è un organo di supporto al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica. Essa esprime parere sugli interventi proposti in relazione alle norme urbanistiche ed edilizie comunali, regionali e statali, con riferimento anche agli aspetti architettonici ai fini del miglioramento della qualità urbana e della salvaguardia dei valori naturali e culturali del territorio comunale.

Essa esprime il proprio parere obbligatorio in materia urbanistica, rispetto alla conformità o meno con lo strumento urbanistico, ed in materia edilizia, rispetto alla conformità o meno con il presente regolamento.

In particolare esprime il proprio parere obbligatorio in merito:

- a) ai permessi di costruire, loro varianti o annullamento;
- b) agli accertamenti di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01;
- c) ai progetti privati di interesse pubblico.

La commissione può essere eventualmente consultata su ulteriori questioni attinenti la materia urbanistico-edilizia ed in particolare:

- d) variazioni del RUEC;
- e) programmi di riqualificazione urbana;

- f) programmi di recupero urbano;
- g) accordi di programma.

La commissione, su richiesta di privati, può esprimere pareri preventivi su interventi complessi, indicando gli elementi e le condizioni per ottenere la conformità urbanistica. I pareri espressi dalla Commissione Edilizia non sono vincolanti ai fini del rilascio del titolo edilizio da parte del Dirigente. Qualora però il Dirigente intenda discostarsi dal parere espresso dalla Commissione Edilizia su di un progetto, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato con l'indicazione delle ragioni che hanno indotto la Amministrazione stessa alla modifica del parere.

La commissione edilizia è composta dalle seguenti figure:

Membri di diritto:

Dirigente Settore Pianificazione Urbanistica o suo delegato con funzioni di presidente;
Comandante dei VV. F. o funzionario delegato;

Membri elettivi:

N. 7 membri nominati dal Consiglio Comunale fra persone che abbiano attitudini a coprire la carica di cui almeno un architetto, un ingegnere, un geologo, un agronomo ed un avvocato **tra i quali un esperto in Pianificazione Territoriale Urbanistica, Paesaggistica e Ambientale**

~~I membri elettivi saranno nominati con il metodo di votazione dei Revisori dei Conti, con apposita deliberazione del C.C., e resteranno in carica per tutta la durata del Consiglio comunale.~~

La nomina da parte del consiglio comunale dei membri elettivi avviene, a seguito di avviso pubblico indetto dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica, con le modalità di seguito specificate:

La votazione avviene su apposita scheda.

Ogni Consigliere può esprimere al massimo due preferenze, diversamente la scheda va annullata;

Sono eletti i professionisti che ricevono il maggior numero di preferenze nel modo appresso indicato:

- a) il professionista ARCHITETTO che, indipendentemente dalle preferenze per le altre categorie di professionisti, riceve il maggior numero di preferenze nell'ambito dei candidati architetti. In caso di parità di preferenze, si procede alla scelta mediante sorteggio pubblico;
- b) il professionista INGEGNERE che, indipendentemente dalle preferenze per le altre categorie di professionisti, riceve il maggior numero di preferenze nell'ambito dei candidati ingegneri. In caso di parità di preferenze, si procede alla scelta mediante sorteggio pubblico;
- c) il professionista GEOLOGO che, indipendentemente dalle preferenze per le altre categorie di professionisti, riceve il maggior numero di preferenze nell'ambito dei candidati ingegneri. In caso di parità di preferenze, si procede alla scelta mediante sorteggio pubblico;
- d) il professionista AGRONOMO che, indipendentemente dalle preferenze per le altre categorie di professionisti, riceve il maggior numero di preferenze nell'ambito dei candidati ingegneri. In caso di parità di preferenze, si procede alla scelta mediante sorteggio pubblico;
- e) il professionista AVVOCATO che, indipendentemente dalle preferenze per le altre categorie di professionisti, riceve il maggior numero di preferenze nell'ambito dei candidati ingegneri. In caso di parità di preferenze, si procede alla scelta mediante sorteggio pubblico;
- f) le rimanenti due figure, sono scelte tra tutte le categorie professionali, ivi inclusi, fra gli altri, i geometri, i periti agrari e i periti edili, escludendo, in ogni caso, i nominativi di coloro che sono stati eletti per le figure professionali specifiche di cui alle lett. a), b), c), d) ed e). In caso di parità, si procede alla scelta del professionista mediante sorteggio pubblico.

Alla scadenza, la Commissione opera in "regime di prorogatio" fino alla nomina della nuova Commissione e, comunque, non oltre 6 (sei) mesi dalla scadenza.

Scaduto anche il regime di prorogatio, la Commissione Edilizia è definitivamente decaduta e viene sostituita dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica.

Art.22. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è organo tecnico-amministrativo di supporto ai soggetti ai quali sono delegate le competenze in materia di Autorizzazione Paesaggistica.

Per l'esercizio della sub-delega regionale, ai sensi della Legge regionale 1° settembre 1981, n.65 e della Legge regionale 23 febbraio 1982, n.10, la Commissione Locale per il Paesaggio è costituita dalla

Commissione Edilizia (CE) integrata da 5 membri con particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio e muniti delle competenze tecnico-scientifiche.

La delibera consiliare di nomina di detti esperti, ai sensi del presente Regolamento, dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto e dovrà, in copia, essere rimessa, per conoscenza, alla Giunta Regionale della Campania-Assessorato al Governo del Territorio.

I cinque membri esperti di nomina comunale non dovranno essere dipendenti o amministratori del Comune ed ogni consigliere comunale, all'atto del voto, può esprimere un solo nominativo.

I membri esperti vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

La CLP, costituita dai componenti della CE e dai membri esperti, si esprime a maggioranza, con parere motivato.

La CLP decade automaticamente alla scadenza del triennio di mandato senza necessità di ulteriori atti amministrativi.

Alla scadenza, la CLP opera in "*regime di prorogatio*" fino alla nomina dei nuovi membri esperti e, comunque, non oltre 6 (sei) mesi, scaduti i quali la CLP è definitivamente decaduta.

Alla CLP è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art.82, comma II -lettera b), d) ed f) del DPR n.616 in data 24 Luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia dei valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

Alla CLP, ai sensi dall'art. 148, c. 3 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m. e i., è attribuito il compito di esprimere parere necessario e propedeutico al rilascio, da parte del Comune, dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146, in merito:

- alle materie sub-delegate di cui all' art.82, comma 2, lettere b), d) ed f), del D.P.R. n.616 del 24 luglio 1977 e successive modificazioni ed integrazioni;
- ai progetti degli interventi inerenti immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D. Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii, , nonché il compito di consulenza su tutte le questioni che l' Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare i valori ambientali, paesistici esistenti, in aderenza alle norme di cui al D. Lgs.vo n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio tutti i progetti, riguardanti qualsiasi tipologia di intervento e sottoposti a qualsiasi atto abilitante alla realizzazione di opere edilizie, che incidono sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo, fatte salve le esclusioni previste dall'art. 143, comma 5, lettera C). del D. Lgs. 42/2004.

Pertanto, il Responsabile del Procedimento deve obbligatoriamente sottoporre al parere della CLP le richieste di:

- Permessi di costruire ai sensi dell'art.10 del DPR 380/01, Accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001, Varianti a Permessi di costruire, Segnalazione Certificata Inizio Attività ai sensi del DPR 160/2010, che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che alterino la sagoma e violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di costruire.

L'amministrazione si riserva di richiedere il parere della CLP in merito a:

- a) strumenti urbanistici generali o esecutivi, loro modificazioni o varianti;
- b) accordi di programma ai sensi dell'art. 27 detta legge n. 142/90, qualora comportino varianti allo strumento urbanistico e/o paesistico;
- e) qualsiasi progetto che comporti deroga rispetto alle prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

La CLP può essere consultata su ulteriori questioni attinenti la materia urbanistico-edilizia-paesaggistica quali programmi di riqualificazione urbana e programmi di recupero urbano.

~~Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica preventiva ex art.146 del D. Lgs. 42/2004, per gli interventi di:~~

- ~~a) Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Consolidamento Statico e Restauro Conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.~~

~~b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili e, sempre, di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio~~

~~c) Nei casi previsti dall'art. 143, comma 5, lettera C) del DPR 380 del D. Lgs. 42/2004 in cui il Piano Paesaggistico, individui aree significativamente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi di recupero e riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui agli articoli 146, 147 e 159.~~

~~d) Fori, bucatore, installazione impianti di modesto ingombro che non costituiscono modifica dell'aspetto esteriore.~~

Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica preventiva ex art.146 del D. Lgs. 42/2004, per gli interventi di:

a) Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Consolidamento Statico e Restauro Conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili e, sempre, di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio

c) Nei casi previsti dall'art. 143, comma 5, lettera C) del DPR 380 del D. Lgs. 42/2004 in cui il Piano Paesaggistico, individui aree significativamente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi di recupero e riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui agli articoli 146, 147 e 159.

d) Fori, bucatore, installazione impianti di modesto ingombro che non costituiscono modifica dell'aspetto esteriore.

In ogni caso si applica il DPR 13.02.2017 n. 31 in materia di individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.

Nel procedimento autorizzatorio semplificato non è obbligatorio il parere delle Commissioni locali per il paesaggio.

Art. 23. Funzionamento delle Commissioni

La Commissione Edilizia e la Commissione Locale per il Paesaggio, di cui rispettivamente agli artt. 21-22 del presente Regolamento, si riuniscono di norma nella sede municipale in sedute ordinarie e straordinarie. Le sedute ordinarie si tengono secondo il calendario fissato dal presidente all' inizio di ciascun mandato e comunicato per iscritto a tutti i membri della Commissione, nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute, al fine di esaurire l'esame delle domande di permesso di costruire entro un tempo utile, tale da garantire il rispetto dei termini previsti dal DPR 380/01 e s.m. e i..

Le Commissioni possono essere convocate in seduta straordinaria ogni volta che il presidente lo ritenga necessario o per auto-convocazione.

Il presidente deve comunicare, almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, la convocazione delle sedute straordinarie a mezzo di telefono, fax, telegramma, posta elettronica, prioritariamente a mezzo posta certificata, ai membri della Commissione, unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte ad esame.

L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal presidente della Commissione su richiesta di iscrizione da parte dei tecnici istruttori responsabili dei procedimenti.

L'ordine del giorno, unitamente a tutte le pratiche in esso iscritte, comprensive delle istruttorie svolte da tecnici istruttori responsabili dei procedimenti, deve essere a disposizione dei Commissari fin da tutta la giornata antecedente quella in cui si svolge la seduta. I progetti posti all' esame della Commissione devono essere accompagnati da dettagliata relazione redatta dai responsabili del procedimento, contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e la valutazione sulla conformità del progetto alle previsioni e prescrizioni urbanistico-edilizie.

Le riunioni della Commissione edilizia sono valide se è presente il presidente e la metà più uno dei componenti, tra i quali almeno un tecnico.

Per la validità della CLP, oltre al presidente è richiesta la metà più uno dei componenti della Commissione edilizia integrata, di cui almeno un tecnico della Commissione edilizia e tre membri esperti di cui al precedente comma 2 dell'art. 22.

Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione ed i pareri vengono presi a maggioranza dei voti e devono essere adeguatamente motivati, in caso di parità prevale il voto del presidente.

Il componente della Commissione, che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi, in ragione di rapporti professionali e/o di parentela con l'autore o il committente del progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della valutazione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Il componente di Commissione avente diritto di voto, che abbia partecipato alla votazione su un progetto, non potrà avere incarichi successivi relativi al medesimo progetto.

Ogni membro della Commissione ha l'obbligo di presenza durante le sedute ed ha l'obbligo di motivarne l'eventuale assenza. Il componente che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, sarà dichiarato decaduto dalla carica dal Dirigente del Settore PU su proposta del Presidente della commissione, qualora diverso dal Dirigente. Il Dirigente provvederà immediatamente a darne comunicazione agli organi di controllo istituzionale ed al Presidente del Consiglio Comunale affinché provveda con tempestività alla surroga nella prima seduta utile del Consiglio Comunale. Tale procedura si applica anche nel caso di dimissioni volontarie e/o di decesso. Fino alla surroga del componente decaduto e/o dimissionario, la Commissione potrà comunque svolgere il proprio mandato per un periodo non superiore a giorni 60 (sessanta), invitando a partecipare anche il componente dimissionario che resta in carico per il periodo suddetto. Trascorso tale termine la Commissione non potrà più svolgere il proprio mandato fino alla surroga dei componenti dimissionari e/o decaduti.

Il Presidente, sentita la commissione, ha la facoltà di convocare il professionista autore del progetto per avere chiarimenti sullo stesso. Il professionista non può essere presente alla lettura della relazione istruttoria da parte del tecnico istruttore responsabile del procedimento, alla discussione di merito ed al voto. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale che riporta il parere espresso su ciascun progetto esaminato, le motivazioni dei voti contrari sul parere e le eventuali dichiarazioni di voto.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere integralmente riportato, con la sola omissione delle dichiarazioni di voto, dall'Ufficio competente sulla domanda relativa alla pratica esaminata con la dicitura "*Esaminato dalla Commissione ... nella seduta del giorno ... /... /... con parere ...*". Su una copia degli elaborati dovrà essere apposto al momento dell'espressione del parere da parte della Commissione competente, la stessa dicitura di cui sopra con il numero d'ordine del parere.

Un dipendente del Settore Pianificazione Urbanistica assiste alle sedute in qualità di Segretario, egli stende un verbale delle riunioni che dovranno essere firmati da lui e dal Presidente e approvati dalla Commissione nella seduta successiva, prima di passare all'ordine del giorno.

I verbali delle adunanze devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la motivazione del parere dato, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto. L'ordine del giorno è redatto secondo la cronologia di presentazione delle domande tranne in casi eccezionali.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art.24. Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo

Come previsto dall'art. 6 del DPR n. 380/2001 sono realizzabili in edilizia libera e quindi senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle altre normative di settore ed in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del DPR 380;
- gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

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

Possono altresì eseguirsi in edilizia libera, i seguenti interventi:

- le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- la demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco o dall'autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
- la demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
- la costruzione o la installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio;
- le protezioni stagionali e le opere pertinenti all'attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi delle leggi regionali in materia;
- le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati;
- l'abbattimento di alberature o comunque la manutenzione ordinaria delle aree scoperte o di giardini, al di fuori delle aree vincolate ai sensi di legge.
- Possono eseguirsi eccezionalmente, senza preventiva concessione o autorizzazione, le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto indispensabile per far cessare lo stato di pericolo. Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco e al Dirigente competente, con obbligo di presentare entro il successivo termine di giorni dieci la regolare pratica edilizia.

In ogni caso trova applicazione il D.M.-MIT 02.03.2018 relativo alla *"Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222."*

Art.25. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b del DPR 380/2001 e s.m. e i., qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che:
 - non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente
 - non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;
 - limitatamente alle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso,

- non comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs 42/2004 e s.m. e i.

Sono altresì assoggettati a SCIA le varianti a permessi di costruire che non incidono su parametri urbanistici e volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio sottoposto a vincolo (dlgs 42/2004 e s.m. e i.) e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

In alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività:

- 1) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano Attuativo, che contengano precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- 2) La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistica ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione degli organi competenti in materia. Nell'Ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m. e i..
- 3) È comunque fatta salva la facoltà di chiedere il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 e 2.

Art.26. Opere e lavori eseguibili con CILA

Come previsto dall'art. 6-bis del DPR n. 380/2001 e s.m.e i., gli interventi non riconducibili a edilizia libera, a SCIA o a permesso di costruire (artt. 6, 10 e 22 del DPR 380/2001) sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i.. In particolare, l'interessato trasmette al Comune l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato. Il tecnico attesta sotto la propria responsabilità che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. Un elenco di lavori eseguibili mediante CILA, indicativo e non esaustivo, è di seguito riportato:

- a) Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti nelle destinazioni d'uso.
- b) Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.
- c) Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle

destinazioni di uso; che non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio e che non riguardino le parti strutturali dell'edificio

d) Restauro e risanamento conservativo (leggero) ovvero 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 ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (tranne opere strutturali), l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art.27. SCIA e CILA: autorizzazione sismica

Per l'autorizzazione sismica e per tutte le altre autorizzazioni preliminari, in caso di SCIA e CILA, si applicano le norme di cui al D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e D.Lgs n. 222/2016 e s.m. e i. nonché le norme specifiche di settore.

Art.28. Mutamento di destinazione d'uso

1. Definizione di mutamento di destinazione d'uso

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Non è considerato cambio di destinazione d'uso il mutamento all'interno di una categoria omogenea, di cui alle tabelle catastali omogenee riportate nel successivo art. 29, in quanto non incidente sul carico urbanistico, mentre, allorché lo stesso intervenga tra diverse categorie non omogenee e funzionalmente autonome, integra una vera e propria modificazione edilizia con incidenza sul carico urbanistico, con conseguente necessità di un previo permesso di costruire, senza che rilevi l'avvenuta esecuzione di opere.

Il mutamento di destinazione d'uso rilevante di un fabbricato (art. 23-ter DPR n. 380/2001 e s.m. e i.) che determini, dal punto di vista urbanistico, il passaggio tra diverse categorie in rapporto di reciproca autonomia funzionale, comporta inevitabilmente un differente carico ed un maggiore impatto urbanistico da valutare in relazione alla zona territoriale omogenea, ai servizi e agli standard ivi esistenti.

Se il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato è parziale, si dovrà valutare la prevalenza della destinazione d'uso per determinarne la variazione o meno.

Sono interventi di cambio della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di una unità immobiliare, quegli interventi che, anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie descritte nel presente Regolamento, ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con un altro ammissibile, secondo le classificazioni e le limitazioni stabilite dallo strumento urbanistico vigente.

I mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, costituiscono trasformazione del territorio ed assumono rilevanza ai fini del controllo dell'organizzazione funzionale del territorio, per la variazione dei carichi urbanistici che ingenerano la domanda di spazi pubblici (standard), differenziati dalla disciplina urbanistica per zone omogenee e per destinazioni d'uso.

La destinazione in atto o immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, concessione edilizia, autorizzazione edilizia ovvero S.C.I.A. o Permesso di Costruire rilasciati ai sensi di legge; in assenza di tali atti e nell'assenza di specificazione della destinazione in tali atti, è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (visura storica); solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti (contratto) o, in ultima analisi, da atto notorio con documenti probanti (contratti di locazione, utenze, ecc.).

E' vietato ogni mutamento di destinazione d'uso che comporti un nuovo utilizzo a scopo abitativo (art. 6, L.R. 26 Novembre 2003 n.21) se non nei casi di preesistenza abitativa opportunamente documentata.

E' consentito, anche in deroga alle prescrizioni del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso degli immobili residenziali da adibire all'esercizio di attività produttive, commerciali, turistico-ricettive o di pubblica utilità. Per il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante si rinvia all'art. 23-ter d.p.r. n.380/01 e s.m.e i.)

2. Ammissibilità dell'intervento

La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dallo strumento urbanistico, sarà ammissibile se è compatibile con l'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del presente

Regolamento Edilizio, nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

3. Procedimenti abilitativi

Per i cambi di destinazione d'uso, con opere edilizie, all'interno della stessa categoria omogenea occorrerà presentare una CILA con la dimostrazione della omogeneità e/o della prevalenza.

Per gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso degli immobili compresi nelle zone omogenee A è necessario il permesso di costruire.

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento plano-volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee, è soggetto a permesso di costruire.

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale, è soggetto a permesso di costruire.

Il mutamento di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comporti trasformazione dell'aspetto esteriore, di volume e di superfici, è subordinato a Segnalazione Certificata di Inizio Attività; la nuova destinazione deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito della stessa categorie omogenea, è libero.

Ai cambi di destinazione d'uso, tranne quelli di carattere "libero" o con CILA, vengono applicati gli oneri concessori e gli standard urbanistici previsti dall'art. 5 del DM 1444/68 in particolare per quanto riguarda le aree a parcheggio.

In caso di impossibilità di reperire aree da destinare al rispetto degli standard urbanistici e in caso di immobili compresi nella zona A, è prevista la relativa **monetizzazione**.

4. Variazione di destinazione d'uso temporanea

Quando sussistano tutti i requisiti previsti per le variazioni di destinazione d'uso, compreso il rispetto degli standard urbanistici previsti dall'art. 5 D.M. 2 Aprile 1968 n.1444, possono essere autorizzate variazioni d'uso temporanee per l'insediamento di attività di impresa o di lavoro autonomo, in relazione al contratto di locazione o equivalente, con espressa clausola di non risolvibilità.

La variazione di destinazione d'uso temporanea è autorizzata solo per quegli interventi che, anche in presenza di opere edilizie, prevedano semplicemente un adattamento e non una radicale trasformazione degli immobili, tale da consentire, allo scadere del periodo di validità, un'agevole riconversione alla originaria destinazione e ad altre eventualmente compatibili con la dotazione di standard.

La variazione di destinazione d'uso temporanea può essere autorizzata per un periodo non superiore a **dodici** anni e decade automaticamente alla scadenza del periodo di validità.

Potrà essere resa permanente alle condizioni di cui al presente articolo.

Il proprietario ha l'obbligo, alla scadenza dell'autorizzazione, di ripristinare la destinazione d'uso precedente, prevista richiesta ai competenti uffici comunali.

In mancanza di ripristino la destinazione d'uso sarà considerata permanente senza la possibilità di ritorno alla destinazione precedente.

Per la determinazione della destinazione d'uso originaria si opererà secondo quanto indicato al precedente paragrafo 1 del presente articolo.

5. Locali sotterranei o semisotterranei

E' vietato destinare al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei.

In deroga alle disposizioni di cui al comma 1, previo parere del competente Servizio SPSAL dell'Asl ex art.65 d.lgs.81/08 e s.m. e i., possono essere destinati al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei, quando ricorrano particolari esigenze tecniche. In tali casi il datore di lavoro provvede ad assicurare idonee condizioni di aerazione, di illuminazione e di microclima"

Art.29 Categorie d'uso omogenee

In merito alle categorie omogenee di destinazione d'uso, fatte salve le specificazioni derivanti da leggi e/o normative di settore, si specifica, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, che:

Nella categoria RESIDENZIALE rientrano:

- residenze singole e collettive (residenze speciali per anziani, collegi, conventi), studi professionali, uffici privati;
- affittacamere, casa vacanze, bed and breakfast, foresteria e simili;
- altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse alla residenza.

Nella categoria AGRICOLA rientrano:

- attività agricole di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine;
- relative funzioni di servizio;
- strutture e terreni per agriturismo.

Nella categoria PRODUTTIVO-TURISTICO-RICETTIVA-COMMERCIALE rientrano:

- alberghi, resort, hotel, pensioni, camping, motels, ostelli per la gioventù ed ogni altra struttura residenziale extralberghiera, ristoranti, bar, tavole calde, farmacie, etc.;
- strutture ricreative: cinema e multicinema, sale convegni, centri benessere, palestre, discoteche, stabilimenti balneari, teatri, scuole di canto, scuole di danza, impianti ed attrezzature sportive, locali di intrattenimento e/o spettacolo in genere.
- strutture di vendita (negozi e supermercati, centri commerciali, ipermercati), pubblici esercizi, artigianato di servizio non molesto integrabile con la residenza.

Nella categoria TERZIARIO-DIREZIONALE rientrano:

- sedi di enti e società pubblici e privati, attività di servizio alle imprese ed alle persone, uffici e strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, ecc.).

Nella categoria PRODUTTIVO-INDUSTRIALE rientrano:

- impianti, stabilimenti sia artigianali che industriali, laboratori per la produzione di beni, artigianato di servizio non integrabile con la residenza (carrozzerie, lavanderie industriali, ecc.), depositi (di merci e di mezzi), strutture di vendita all'ingrosso;
- depositi, magazzini, locali di stoccaggio a servizio delle attività di cui al punto precedente;
- relative funzioni di servizio.

3. TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI OMOGENEE

I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A

- | | |
|------|---|
| A/1 | Abitazioni di tipo signorile |
| A/2 | Abitazioni di tipo civile |
| A/3 | Abitazioni di tipo economico |
| A/4 | Abitazioni di tipo popolare |
| A/5 | Abitazioni di tipo ultrapopolare |
| A/6 | Abitazioni di tipo rurale |
| A/7 | Abitazioni in villini |
| A/8 | Abitazioni in ville |
| A/9 | Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici |
| A/10 | Uffici e studi privati |
| A/11 | Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi |

GRUPPO B

- | | |
|-----|--|
| B/1 | Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme |
| B/2 | Casi di cura ed ospedali (senza fine di lucro) |
| B/3 | Prigioni e riformatori |
| B/4 | Uffici pubblici |
| B/5 | Scuole e laboratori scientifici |
| B/6 | Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 |
| B/7 | Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto |
| B/8 | Magazzini sotterranei per depositi di derrate |

GRUPPO C

- C/1 Negozi e botteghe
- C/2 Magazzini e locali di deposito
- C/3 Laboratori per arti e mestieri
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
- C/7 Tettoie chiuse od aperte

II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE**GRUPPO D**

- D/1 Opifici
- D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
- D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
- D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.
- D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**GRUPPO E**

- E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
- E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

IV – ENTITA' URBANE**GRUPPO F**

- F/1 Area urbana
- F/2 Unità collabenti
- F/3 Unità in corso di costruzione
- F/4 Unità in corso di definizione
- F/5 Lastrico solare
- F/6 Fabbricato in attesa di dichiarazione (circolare 1/2009)

NOTE ESPLICATIVE SUL GRUPPO A

Il prospetto di qualificazione che riporta le categorie esistenti è relativo e variabile da luogo a luogo, ed avrà un corrispondente significato locale.

A/1 - Abitazioni di tipo signorile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

A/2 - Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

A/3 - Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

A/4 - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.

A/6 - Abitazioni di tipo rurale.

A/7 - Abitazioni in villini. Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.

A/8 - Abitazioni in ville. Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.

A/9 - Castelli, palazzi eminenti. Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. E' compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

A/10 - Uffici e studi privati. Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.

A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc...

Note altri gruppi per categorie catastali più particolari

D/7 - Sono quelle strutture costruite specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati. Esempi sono i gli impianti per i rifornimenti di carburante o gli impianti industriali.

D/8 - Grandi negozi, centri commerciali.

E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche. Un esempio sono le Caserme dei Carabinieri.

F/2 - Unità collabenti – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili.

Art.30 Superfici di vendita di un esercizio commerciale, di un centro commerciale e di un'area commerciale integrata

Le aree destinate alla vendita sono quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Per le medie e grandi strutture nonché per gli esercizi al dettaglio in esse presenti, la superficie di vendita è quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

Art.31 Parere obbligatorio per gli edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive

Per gli edifici destinati ad insediamenti industriali o produttivi, fatti salvi i cambi di destinazione d'uso, è obbligatorio il parere preventivo, richiamato dalla L.R. 13/1985, dell'organo sanitario competente per territorio per i progetti riguardanti edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive in genere.

Art.32 Oneri concessori - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

Il rilascio del Permesso di Costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, co.1, del T.U. DPR n.380/2001 e s.m.e i., ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi dell'art.17, dello stesso T.U., riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata e la "prima casa", con le modalità dell'art.18 del T.U. disciplinante la convenzione tipo, o con le modalità regolate dalle relative norme regionali.

Sono, altresì, rilasciati a titolo non oneroso i Permessi di Costruire per gli interventi di cui alla L.R. n.16/2004 e s.m. e i..

Gli oneri di costruzione e urbanizzazione, di cui agli artt. da 16 a 19 della Sezione II - Titolo II - del D.P.R. n.380/01, sono stabiliti da atti amministrativi dell'Ente.

Al momento della redazione del presente Regolamento è applicabile:

- Delibera di G.M. n. 258 del 31.05.2018 con la quale, tra l'altro, è stato determinato:
 - in **€ 248,54 al mq** il costo unitario di costruzione aggiornato al 30 Aprile 2018.
 - in **€ 17,60 al mc** il costo unitario degli oneri di urbanizzazione aggiornato al Dicembre 2017.

Dette aliquote sono assoggettate a periodico aggiornamento in relazione alle variazioni ISTAT.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.16, comma 7, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., di importo inferiore alla soglia all'uopo stabilita ai sensi del D.Lgs. n.50/2016 e s.m. e i., funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trovano applicazione le disposizioni in materia di contratti pubblici.

L'importo dei lavori di urbanizzazione a scampo, ai fini della determinazione della soglia, è pari all'importo complessivo a carico del titolare del PdC.

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

I Permessi di Costruire sono, ai sensi dell'art. 17, co.3, del T.U. citato, a titolo gratuito per i seguenti interventi:

- a) le opere da realizzare in zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- b) le opere di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% della consistenza, per edifici unifamiliari;
- c) gli interventi relativi a impianti, ad attrezzature, a opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

Art.33 Certificato di destinazione urbanistica (art.30 D.P.R. n.380/01 e s.m. e i.)

Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni e tutti i vincoli (urbanistico, edilizio, paesaggistico, archeologico, sismico, idrogeologico, parco vesuvio, fasce di rispetto, e quant'altro)

riguardanti l'area e/o la costruzione, desumibili dallo strumento urbanistico e da tutti i piani sovraordinati, che saranno oggetto di controllo in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo comunale e che devono essere osservati in caso di attività urbanistico-edilizia. In particolare, il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona.

Il certificato di destinazione urbanistica dovrà prevedere anche l'eventuale "onere reale" iscritto ai sensi dell'art. 253 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m. e i..

I soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi hanno diritto a richiedere al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica il rilascio del certificato di destinazione urbanistica. La richiesta, va redatta secondo il modello predisposto, sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'immobile o l'area oggetto dell'istanza, sia planimetrici che catastali. La richiesta dovrà essere corredata da dichiarazione autenticata nelle forme previste dal DPR 445/2000, relativa alla titolarità del richiedente, nonché dalla ricevuta del bollettino di pagamento intestato a Tesoreria Comunale, con causale: diritti di segreteria per certificato di destinazione urbanistica. Alla domanda va allegata uno stralcio planimetrico che rappresenti l'area o l'edificio in questione in scala non inferiore a 1/1000.

Il certificato di Destinazione Urbanistica deve essere rilasciato dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica o suo delegato, entro il termine 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.

Art.34 Pareri preventivi

Per progetti di notevole complessità e per quelli relativi ad Opere Pubbliche o di interesse Pubblico, l'avente titolo alla richiesta di provvedimento abilitativo, come pure il Progettista incaricato, può richiedere un parere preventivo alla Commissione edilizia.

Con il parere preventivo sul progetto preliminare, la Commissione esprime le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali e di inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale dell'opera da eseguire, fornendo indicazioni per la redazione del progetto definitivo.

La richiesta di parere preventivo può riguardare un progetto di massima dell'intera opera, oppure anche soltanto di una singola parte o di un aspetto particolare, a discrezione del richiedente.

Il progetto di massima, da presentarsi in tre copie, è costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, presentati in tavola unica:

- planimetria di rilievo, almeno in scala 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento
- rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti
- rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, con l'individuazione dei punti ripresa individuati;
- relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- elaborati grafici progettuali completo di quote e data di elaborazione, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale appropriata e con le indicazioni dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
- dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto prescritto nel certificato d'uso, se rilasciato, e comunque a tutti i vincoli ed a tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un Progettista abilitato ed avente competenza idonea rispetto all'intervento richiesto, trasmette il progetto preliminare alla CE, per il relativo esame.

Il parere preventivo è rilasciato dalla CE entro 60 giorni dalla presentazione della domanda.

Art.35 Frazionamenti dei terreni

Il frazionamento di terreni non deve configurare presupposto di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 del T.U. Edilizia.

Il frazionamento di aree di pertinenza di immobili sottoposti a vincolo puntuale è sottoposto al parere della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP). È facoltà dell'amministrazione non autorizzare il frazionamento quando esso arrechi pregiudizio all'unitarietà della fruizione degli spazi verdi.

~~Gli interventi di frazionamento, ancorché se supportati da atti di compravendita o di successione ereditaria, non possono comportare la parcellizzazione di aree destinate a parco o giardino, a verde privato, né delle aree agricole residuali, anche se non specificamente vincolate.~~

Al fine di salvaguardare l'unitarietà della fruizione degli spazi verdi residuali non è consentito recintare con muro di cinta le divisioni, se derivanti da atti di compravendita, relative ad aree di superficie inferiore a duemila metri quadrati.

Art.36 Intervento di frazionamento/accorpamento delle unità immobiliari

La suddivisione di una unità immobiliare di una costruzione esistente in due o più unità immobiliari costituisce un intervento di frazionamento.

È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali, assentite ed esistenti, alle seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare esistente da frazionare è stata regolarmente assentita con un titolo abilitativo;
- l'unità immobiliare esistente assentita, da frazionare, ha destinazione residenziale-abitativa;
- la superficie utile minima di frazionamento da garantire è quella indicata nel D.M. 15.07.1975;
- il frazionamento non deve riguardare o interessare le parti strutturali dell'edificio;
- non sia modificata la volumetria complessiva dell'edificio esistente e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

È consentito il frazionamento/accorpamento di superfici immobiliari destinate o da destinare a parcheggio pertinenziale per la creazione di box auto.

È consentito il frazionamento/accorpamento delle unità immobiliari a destinazione commerciale, a condizione che risultino dotate degli standard minimi di servizi igienici.

La suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari, di una costruzione esistente, costituisce un intervento di frazionamento ed è annoverato nella categoria della manutenzione straordinaria, come definita nel presente regolamento, limitatamente agli interventi che non comportino aumento di volumi e/o modifiche alla sagoma, ed è soggetto a CILA ai sensi del D.Lgs n. 222/2016.

Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori va, obbligatoriamente, allegata la certificazione di presentazione all'Agenzia del Territorio del relativo accatastamento dell'avvenuta variazione ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 22 aprile 1994, n.425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'agibilità preesistente.

Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza aventi superfici inferiori ai limiti di cui al presente regolamento. Uguale procedura e adempimenti si applicano nel caso di accorpamento di due o più unità immobiliari.

Art. 37 Interventi per la realizzazione di ammezzati e soppalchi

La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive, all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), è consentita per i soli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definite dal presente regolamento, alle seguenti condizioni:

- purché sussistano, tra le due strutture orizzontali preesistenti ed il soppalco, le altezze minime interne utili, ovvero:

- m. 2,70 per gli ambienti abitativi (soggiorno, letto e cucina);
- m. 2,40 per i vani accessori (bagno, disimpegno e ripostiglio);
- m. 3,00 per negozi, laboratori ed attività artigianali-commerciali in genere.

Nel caso in cui il soppalco copra fino ad un massimo del 30% la superficie dell'ambiente sottostante, l'altezza minima interna tra il soppalco e la struttura orizzontale superiore può essere ridotta a m. 2,20 per tutte le destinazioni.

Nel caso di soppalchi che possono intersecare vani finestre o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a m. 1,00 tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

La realizzazione di soppalchi con altezze inferiori a m. 2,20, tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, è consentita solo come deposito e/o area di sgombero.

Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da strutture voltate, l'altezza interna all'intradosso va misurata al piano d'imposta.

La realizzazione di piani ammezzati, ovvero di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare, estesa all'intera superficie del solaio è consentita per i soli locali produttivi-industriali-artigianali o edifici produttivi-industriali-artigianali.

La realizzazione di soppalchi comporta il versamento degli oneri concessori. L'intervento è assimilato alla Ristrutturazione Edilizia.

Art. 38 Disposizioni sul condono edilizio

1. Piano di dettaglio delle opere abusive.

La formulazione del parere di cui all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n° 47, con riferimento alle istanze di condono edilizio presentate ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e della legge 23 dicembre 1994 n° 724, per la valutazione della compatibilità paesistico ambientale, sarà reso in base al Piano di dettaglio delle opere abusive redatto:

- ai sensi dell'art. 23 del P.T.P. dei Comuni Vesuviani.
- ai sensi dell'art. 1 punto 3 e dell'art. 6 del Protocollo d'intesa per il coordinamento delle funzioni in materia di sanatoria degli interventi edilizi abusivi realizzati in aree soggette a vincolo paesistico-ambientale nella Provincia di Napoli del 25.07.2001 tra la Regione Campania – Soprintendenza BAPPSAD di Napoli e Provincia.
- in aderenza ai criteri generali per la valutazione della compatibilità paesistica delle opere abusive allegati al predetto protocollo d'intesa e alle modalità individuate nei Tavoli tecnico-amministrativi Regione - Soprintendenza – Provincia – Comune.

Il parere di cui all'art. 32 legge 47/85, quando favorevolmente reso dall'Ufficio Paesaggistico, potrà contenere, in base alle condizioni morfologiche del contesto e secondo la disciplina del piano di dettaglio, esplicita prescrizione degli interventi, anche di completamento, ritenuti necessari per il miglior inserimento delle opere abusive nel contesto ambientale, paesistico, naturale, al fine della riqualificazione architettonica dei manufatti abusivi.

Quando la Commissione Locale per il Paesaggio ritenga necessario l'elaborazione di un progetto di completamento o di riqualificazione, sarà formulato un parere preventivo contenente le linee guida per il progetto di riqualificazione. Sul progetto di riqualificazione o completamento presentato sarà espressa proposta di provvedimento entro i successivi quaranta giorni.

2. Deroga per modeste modifiche di sagoma.

Nel caso di istanza rivolta alla ristrutturazione globale relativa a fabbricati muniti di licenza edilizia, che ricadono nella zona Saturata Interna o R.U.A. del P.T.P. che risultino realizzati in difformità dalla licenza edilizia e gravati di condono edilizio per modeste modifiche di sagoma ma non di volume né di superficie, la CLP, potrà esaminare, anche contestualmente, la pratica di condono e la nuova richiesta, emettendo due distinti pareri.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica emetterà due distinti provvedimenti di cui, il primo, relativo al condono edilizio ed il secondo, relativo alla nuova richiesta, solo se si è provveduto a sanare l'abuso.

3. Eccedenza di volume **massimo consentito dall'art. 39 della legge n.724 del 23.12.1994.**

In caso di opera abusiva e richiesta di condono ai sensi della legge n.724 del 23.12.1994, eccedente il volume massimo consentito, è data facoltà al richiedente di proporre la demolizione della parte dell'immobile eccedente il volume massimo condonabile, purché la parte residuale, già oggetto di domanda di condono e comunque non superiore al volume massimo consentito, costituisca unità immobiliare autonoma e funzionale nonché osservante i requisiti igienico-sanitari e antisismici previsti dalla legge.

Il progetto di demolizione, comprendente anche tutte le valutazioni statiche ed antisismiche, dovrà essere esaminato contestualmente alla pratica di condono da entrambe le commissioni (CE e CLP) ed i pareri dovranno essere espressi sullo stato dell'immobile consequenziale alla demolizione.

In caso di pareri favorevoli da parte della CE, della C.L.P., della Soprintendenza, nonchè di acquisizione di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004, il Permesso di costruire in sanatoria verrà rilasciato solo dopo l'avvenuta demolizione dell'opera abusiva in eccedenza, previa autorizzazione sismica e presentazione di SCIA in conformità dei pareri rilasciati.

Art. 39 Interventi edilizi su immobili oggetto di istanza di condono non ancora definito

Per gli immobili oggetto di istanza di condono non ancora definitivo, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria così come definiti all'art. 5 comma 1 lett. a) del presente regolamento. Gli interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti all'art. 5 comma 1 lett. b) del presente regolamento, sono consentiti solo per la conservazione dell'immobile ovvero per gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza le strutture *(compreso adeguamento antisismico delle stesse)* e gli impianti tecnologici esistenti *e il superamento delle barriere architettoniche, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso, e senza modificarne gli aspetti esteriori.*

I predetti interventi di manutenzione devono riguardare immobili per i quali sia stata presentata istanza di condono ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, non ancora definita, e che non abbia avuto una istruttoria negativa e/o una dichiarazione di improcedibilità/inammissibilità.

Le pratiche di condono per le quali si richiede l'intervento di manutenzione devono essere complete di tutta la documentazione richiesta dalla legge ed in particolare di tutti i grafici e della documentazione fotografica in maniera tale che si possa determinare esattamente ed in maniera esaustiva gli immobili abusivi. ~~L'entità del condono richiesto, lo stato attuale dei luoghi in conformità della pratica di condono.~~

Le pratiche di condono per le quali si richiede l'intervento di manutenzione devono essere complete dei versamenti relativi all'oblazione, facendo salvi eventuali importi da calcolare in sede di definizione delle pratiche.

Art. 40 Calcolo indennità risarcitoria

Le diverse tipologie di illegittimità e di abusi accertabili attraverso la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia e le relative responsabilità e sanzioni sono definite dagli artt. dal 30 al 48 del Capo II Titolo IV del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.. Sino all'approvazione di apposita regolamentazione in materia, l'indennità risarcitoria è calcolata con riferimento alle indicazioni e prescrizioni del predetto Testo Unico, nonchè alle norme nazionali vigenti in materia paesaggistico-ambientale.

Art. 41 Interventi sulle Aree Portuali e sulle Aree Demaniali Marittime

Ogni intervento sui suoli e aree destinati alle attività portuali è soggetto alla norme del Codice delle navigazione, R.D. n. 327 del 30 marzo 1942, e al Piano Regionale dei Porti e Approdi di interesse regionale ove vigente.

Le aree demaniali marittime, di proprietà statale, sono affidate alla gestione della Regione che può subdelegarne tutta o parte al Comune, le regole dell'utilizzazione sono dettate con il Piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime per gli usi turistici e ricreativi previsto dall'art. 6 della legge n° 494/93. Per le aree costiere e la fascia a mare non demaniali e si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e i vincoli paesaggistici come regolati dal Piano Territoriale Paesistico vigente.

Art. 42 Monetizzazione aree per standard urbanistici

1 Ambito di applicazione e richiesta di monetizzazione

La legge regionale 14/82 - Allegato 3, Titolo III, Capo III, Punto 1), consente di applicare la monetizzazione in luogo della cessione gratuita delle aree per standard urbanistici.

Ove non potranno essere soddisfatte le aree destinate a standard, la loro monetizzazione non determinerà un maggiore sfruttamento degli indici urbanistici.

I proventi derivanti dalla monetizzazione devono essere impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare agli standard o per incrementare il livello qualitativo delle dotazioni esistenti.

L'entità del corrispettivo da versare all'Amm.ne Com.le per la mancata cessione delle aree di standard, deve essere pari alla somma che il comune dovrà affrontare per l'acquisto delle aree di pari superficie che

abbiano le stesse caratteristiche urbanistiche dell'area in esame.

La monetizzazione degli standard può aver luogo qualora sia evidente l'impossibilità di reperire tali spazi.

Tale condizione sarà verificata in presenza della seguente casistica, riportata a titolo meramente indicativo e non esaustivo:

- a) sistemazioni a verde poco visibili da spazi pubblici; aree difficilmente attrezzabili e fruibili;
- b) ubicazione delle aree in prossimità e/o in adiacenza già a spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici che possono a questi essere resi complementari o collegabili funzionalmente;
- c) mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
- d) localizzazione dello standard che comporti pericolo al transito (es. prospiciente o prossimo a curve o incroci) in base ai disposti del Codice della strada e regolamento di attuazione;
- e) ubicazione dello standard con accesso dalla via pubblica tramite passo privato di proprietà dei frontisti e/o terzi soggetti non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio;
- f) qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- g) qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq. 100 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico;
- h) qualora la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisce un disegno organico ed un beneficio effettivo e concreto per la collettività e/o per gli abitanti della zona, nonché quando non garantisce una completa funzionalità e una economica manutenzione.

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la proposta di monetizzazione, anche parziale, degli standard urbanistici.

La proposta di monetizzazione può essere presentata all'Amministrazione Comunale dai privati contestualmente alla proposta di intervento diretto.

Sull'istanza di monetizzazione delle aree, superiori a 100 mq, si esprimerà l'Amm.ne Com.le con delibera di Giunta Comunale previo parere tecnico del Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica.

Le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione devono essere accertate in fase istruttoria dal Responsabile del Procedimento del Settore Pianificazione Urbanistica che, verificata la sussistenza delle stesse, determina i corrispettivi dovuti.

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a standard dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo.

La monetizzazione è una facoltà propria dell'Amministrazione, che si riserva di applicarla nei casi definiti con il presente Regolamento, rimanendo salva la possibilità di valutare anche altre soluzioni che saranno suscettibili di accoglimento, per questioni di interesse pubblico e/o di opportunità, da parte degli organi competenti.

2 Metodo di calcolo delle aree destinate a standard urbanistico

Ai fini della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. 14/82 e s.m. e i., gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli in funzione della superficie lorda di pavimento per le destinazioni terziarie: servizi, direzionale, commerciale, artigianale.

3 Individuazione dei costi delle aree a standard

La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione primaria (es:verde e parcheggi) e secondaria da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa.

La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento di un contributo pari al costo di realizzazione delle opere risultanti da perizia di stima analitica delle opere, mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato, tenuto conto della sua destinazione e determinati sempre con perizia tecnica.

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare alla realizzazione delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione, o per incrementare il livello qualitativo delle dotazioni esistenti.

A tal fine è istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative alle urbanizzazioni.

L'Amministrazione, inoltre, in luogo della riscossione dei proventi ricavati dall'istituto della monetizzazione, può acquisire immobili attrezzati per funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico.

Il valore dell'immobile oggetto di cessione si determinerà con il criterio di trasformazione e, quindi, sarà pari alla differenza tra il valore di mercato dell'edificio ultimato ed il costo necessario a renderlo funzionante per la destinazione d'uso individuata.

Tale valore sarà stimato mediante progetto d'intervento e computo metrico asseverato, redatto dal tecnico incaricato dal soggetto-operatore privato con il Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania, vigente all'atto di approvazione della monetizzazione.

Nella determinazione del suddetto valore sono esclusi i costi del suolo, le spese di progettazione, il margine di profitto dell'impresa edilizia e gli oneri tributari e di imposta.

Art. 43 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.

Al fine di consentire e favorire la partecipazione dei cittadini ai processi relativi ai servizi offerti e al loro possibile miglioramento, l'Amministrazione comunale può realizzare rilevazioni del grado di soddisfazione dei propri utenti rispetto ai servizi stessi, per ciò avvalendosi di apposito questionario da compilare in forma anonima (*customer satisfaction*).

Art. 44 - Concorsi di urbanistica e di architettura

L'Amministrazione comunale, ogni volta sia possibile, promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità, per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano.

Art. 45 - Idoneità alloggiativa

Ai fini del rilascio del certificato di idoneità alloggiativa secondo i parametri fissati dal Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975 è necessario presentare istanza attraverso il portale Web del Comune.

Il modello dell'istanza, contenente anche l'indicazione dei documenti da allegare e della procedura da rispettare, è scaricabile dal sito WEB della Città di Ercolano nella sezione Pianificazione Urbanistica.

Art. 46 - Costruzioni ante 1° settembre 1967

In caso di mancato rinvenimento di titoli abilitativi, le opere edilizie eseguite prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765/67 (1° Settembre 1967), opportunamente documentate, devono considerarsi legittimamente realizzate nel rispetto delle condizioni previste dalla legge. Ai fini della predetta verifica di legittimità, la perimetrazione del centro abitato (art. 41-quinquies, comma 1 lett.a della Legge 17.08.1942 n. 1150 così come modificata dalla legge 6.8.1967 n. 765) corrisponde alla delimitazione del centro edificato di cui all'art. 18 della legge 22.10.1971 n. 865 approvato con delibera di C.C. n. 8 del 28.07.1972.

Art. 47 – Derghe per l'insediamento di attività produttive nel centro storico

Il centro storico è perimetrato come da planimetria allegata.

Nel centro storico potranno essere insediate attività produttive mediante cambio di destinazione d'uso.

In deroga alle misure minime igienico-sanitarie per l'insediamento di attività artigianali, commerciali e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, potranno essere autorizzati immobili aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

Attività non alimentari:

Vani produttivi: **1) ALTEZZE DEI VANI**

H. 2.50 se soffitto piano

H. max 2.50 H. min 1.50 se soffitto a volta o inclinato

2) SERVIZI IGIENICI

Servizi H. max 2.00 Superficie Minima 1.5 mq. compreso antibagno

3) AEREAZIONE VANI

E' ammessa l'aerazione anche solo artificiale purché venga garantito il ricambio di aria secondo la normativa vigente.

Attività alimentari:

Vani produttivi : **1) ALTEZZE DEI VANI**

H. media 2.50 se soffitto piano

H. max 2.50 H. min 1.80 se soffitto a volta o inclinato

2) SERVIZI IGIENICI

Servizi H. max 2.00 Superficie Minima 1.5 mq. compreso Antibagno.

L'armadietto spogliatoio potrà essere allocato nell'antibagno del servizio igienico riservato al personale addetto qualora sia impossibile realizzare l'ambiente spogliatoio. In tal caso la superficie dell'antibagno dovrà essere opportunamente dimensionata.

E' obbligatorio l'uso di qualunque tecnologia disponibile per la disinfezione automatica del water dopo ogni uso dello stesso, con particolare riguardo al piano d'appoggio.

Nel caso di attività con somministrazione di alimenti e bevande con sosta di utenza potrà essere realizzato un unico bagno con antibagno per gli avventori, con adozione di idonei sistemi automatici di disinfezione ad ogni uso del water dopo ogni uso dello stesso, con particolare riguardo al piano d'appoggio, purché la superficie della sala di ristorazione non superi 50 mq netti.

3) AEREAZIONE VANI

E' ammessa l'aerazione anche solo artificiale purché venga garantito il ricambio di aria secondo la normativa vigente. Le cucine dovranno obbligatoriamente avere aerazione naturale integrabile anche artificialmente ove non sufficiente.

4) ARREDI

Tutti gli arredi delle attività dovranno essere realizzati con materiali ignifughi.

Nel caso in cui i locali siano pavimentati con materiale tipico del centro storico, questi dovranno essere trattati con prodotti e materiali compatibili con gli alimenti che impediscano l'assorbimento e ne garantiscono la lavabilità e sanificazione.

Barriere architettoniche

L'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito del centro storico dovrà essere effettuato ove architettonicamente e strutturalmente possibile.

L'operatore potrà garantire l'accessibilità con l'adozione di sistemi alternativi anche non stabilmente ancorati alle strutture edilizie.

Relativamente alla norma sull'abbattimento delle barriere architettoniche si fa riferimento alle deroghe e soluzioni alternative previste dal DPR 503/98 e succ. mod. e integrazioni.

Locali sotterranei e seminterrati

E' consentito adibire all'esercizio delle attività produttive locali chiusi, sotterranei e seminterrati a condizione che si provveda con mezzi idonei all'aerazione, all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità, così come prescritto dai commi 2 e 3 dell'art. 8 dei DPR 303/56.

Ai fini della tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori si applicano le norme derogatorie di cui al DPR 303/56 e D. Lgs. 81/2008 e s.m. e i..

Servizi Igienici - allaccio reti pubbliche e servizi comuni

I locali in cui sia previsto l'insediamento di attività produttive alimentari e non, dovranno essere muniti di attacco idrico fognante alla rete pubblica.

Qualora più attività allocate in più locali tra loro limitrofi e indipendenti fra loro (da adibire esclusivamente all'esercizio di attività a carattere non alimentare) presentino caratteristiche tali da non poter garantire all'interno la presenza di servizi igienici, anche di minime dimensioni, le stesse potranno associarsi tra loro e provvedere solidalmente alla realizzazione di servizi igienici riservati agli operatori, in numero minimo di 2 e divisi per sesso, all'esterno e nelle immediate vicinanze e nel raggio massimo di ml. 50. Nei servizi igienici comuni dovrà essere previsto uno spazio da adibire alla

conservazione dei materiali per la pulizia nonché un punto di prelievo acqua da utilizzare anche per la pulizia dei locali de quo.

Nel caso nei servizi comuni sia realizzato un numero congruo di bagni oltre a un bagno per i diversamente abili, previo rilascio di parere igienico-sanitario, gli stessi potranno essere utilizzati anche quali bagni pubblici, fermo restando l'obbligo di provvedere alla sistematica pulizia.

Soppalchi

E' consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che gli stessi abbiano una superficie non superiore al 50% della superficie del vano da soppalcare. L'altezza minima sia nella parte superiore che sottostante non dovrà essere inferiore a ml 2,20; inoltre deve essere assicurata idonea e congrua ventilazione anche in maniera artificiale secondo gli indici previsti dalla normativa vigente.

E' ammessa una altezza minima del soppalco anche inferiore a ml. 2,20 a condizione che sia impedito l'accesso al pubblico e che sia destinato ad uso deposito.

Accesso alle deroghe

Tutte le deroghe del presente articolo saranno consentite solo previa presentazione di relazione tecnica asseverata da tecnico abilitato che attesti l'impossibilità di rispettare gli ordinari requisiti della normativa vigente.

Art. 48 – Spazi per parcheggi - parcheggi pertinenziali e pubblici

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad **un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione** in conformità dell'art. 41-sexies della legge 17.08.1942 n. 1150 così come introdotto dall'art. 18 della legge n. 765/1967 e modificato dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122.

Ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444, in aggiunta alle superfici a parcheggio di cui all'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 e s.m. e i., si dovranno prevedere:

- a) per gli insediamenti residenziali: **2,50 mq/abitante** (art.3 lett. d) del DM);
- b) per gli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili (comprese nelle zone D): *la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti* (art.5 punto 1 del DM);
- c) per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale: a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi; tale quantità, per le zone A) e B), è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative (art.5 punto 2 del DM).
Le predette norme si applicano anche in caso di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso rilevante di cui all'art. 23-ter del DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m. e i.

Si possono realizzare **parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici**, a raso ed interrati, in tutte le zone omogenee, anche se non previsti nello strumento urbanistico, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 4 comma 1 della legge n.847/1964 e s.m. e i..

I parcheggi pertinenziali, che possono realizzarsi anche nei locali siti al piano terra dei fabbricati, si dovranno realizzare in conformità e con le modalità/procedure di cui all'art. 9 della legge 24.03.1989 n. 122 e s.m. e i. e dell'art. 6 della legge regionale 28.11.2001 n. 19 e s.m. e i.

Il parcheggio pertinenziale, in deroga allo strumento urbanistico, è consentito solo in presenza del reale e concreto nesso di pertinenzialità tra il parcheggio stesso e le unità immobiliari ed in presenza della concreta dimostrazione del rispetto degli standard di cui al citato art. 41-sexies della legge n. 1150/42 e s.m.e i. e del D.M. 1444/68.

Ovvero la deroga alle norme urbanistiche potrà essere invocata solo nel limite necessario ad adeguare la struttura esistente allo standard minimo, tenendo conto della dotazione di parcheggi già esistente.

Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante traffico automobilistico, devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra d'ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 2% della prevista capacità di parcheggio e comunque non inferiore a due veicoli, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

Nella realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati, pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.

Fermo restando le leggi e i regolamenti nazionali e regionali in materia, tutte le superfici esterne pavimentate dei parcheggi pubblici e pertinenziali (a raso) devono essere realizzate con pavimentazione del tipo drenante e permeabile, posata su uno strato di idoneo materiale filtrante (es. sabbia di fiume), tale da garantire il recupero delle acque piovane, avendo valutato preventivamente le capacità di assorbimento del terreno, anche attraverso l'uso di piante acquifere. Ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde è raccomandata la realizzazione un reticolo di raccolta delle acque meteoriche da far confluire nella rete pluviale, secondo la normativa vigente.

In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate alberature e arbusti di tipo autoctono a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta. Le alberature devono essere previste con un numero minimo di un albero ogni quattro stalli. In ogni area di parcheggio vanno altresì previste adeguate aree di sosta per motocicli, nonché per l'installazione di rastrelliere per biciclette.

Nelle aree a parcheggio pubblico deve essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione delle vetture.

Le **dimensioni di uno stallo** (posto auto) non potrà essere inferiore a 5,00 X 2,50 mt e non superiore a 5,50 x 2,75 mt.

Le dimensioni dei **box auto** saranno proporzionati all'uso del locale assicurando le dimensioni minime del posto auto. L'altezza max non potrà superare 2,40 mt. mentre l'altezza minima non potrà essere inferiore a 2.00 mt..

La realizzazione di parcheggi pertinenziali di unità immobiliare da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, al piano terra dei fabbricati ovvero a raso, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti, è soggetta a **SCIA**, nel rispetto della vigente normativa di settore. Sono ammessi, fuori terra, solo i volumi tecnici (torrioni scala e ascensori, canne di ventilazione, presidi tecnici antincendio). Nessun altro volume è ammissibile. Resta fermo la propedeutica acquisizione dei prescritti pareri, nulla osta ed autorizzazioni (paesaggistica, autorità di bacino, sismica, vigili del fuoco, viabilità, società di servizio per interferenze nel sottosuolo, ecc.).

Nella progettazione e nella realizzazione di **parcheggi a raso** dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con materiali valutati nel contesto. I parcheggi pertinenziali interrati ed a raso dovranno essere schermati da diaframmi vegetali sempreverdi, per evitare l'inquinamento atmosferico e acustico, e devono essere regolarmente illuminate, senza creare squilibrio luminoso rispetto al contesto.

L'accesso dei veicoli ai parcheggi pertinenziali da strade e spazi pubblici è consentito tramite **passi carrabili** a raso o comportanti l'adattamento dei marciapiedi nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada. La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuosa la linea del marciapiede. Il passo carraio, previamente autorizzato dall'ufficio competente, dovrà rispettare le condizioni ed i limiti indicati nel vigente Codice della Strada e suo regolamento.

Per i parcheggi pertinenziali interrati, il soggetto richiedente e legittimato (proprietario del suolo), dovrà presentare, allegati alla SCIA o alla richiesta di PdC (in caso di deroga allo strumento urbanistico), la documentazione di rito con i pareri prescritti ed inoltre:

- atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a vendere i posti auto o box auto in forma pertinenziale a proprietari di unità immobiliari esistenti e legittime, e a non realizzare alcun volume

fuori terra ed alcun intervento e/o iniziativa sul soprassuolo che possa anche solo parzialmente pregiudicare e/o alterare il rispetto dei vincoli gravanti;

- relazione tecnica asseverata a firma del progettista architettonico incaricato, attestante il rispetto dei vincoli, dei pareri, delle autorizzazioni acquisite prima della presentazione della SCIA o richiesta di PdC;

- relazione tecnica asseverata a firma del geologo incaricato, attestante la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche-tecniche, idrogeologiche e sismiche della zona;

- relazione tecnica asseverata a firma del progettista strutturale incaricato, attestante il rispetto dell'intervento con le vigenti norme per le costruzioni in zona sismica;

- relazione tecnica asseverata a firma dell'agronomo incaricato, attestante il rispetto della sistemazione del soprassuolo alle prescrizioni dell'art. 6 della L.R. 19/01 che prevede la copertura di terreno di spessore sufficiente in modo da garantire la conservazione, al di sopra del solaio di copertura del parcheggio pertinenziale interrato, di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi esistenti e/o di alberi di alto fusto, arbusti di alto valore botanico, agricolo o paesistico. In ogni caso occorre assicurare, sopra il solaio di copertura del parcheggio pertinenziale interrato, un'altezza di terreno, fino alla preesistente quota, di **almeno 1,50 mt.**

Per i parcheggi pertinenziali a raso, il soggetto richiedente e legittimato (proprietario del suolo), dovrà presentare, allegati alla SCIA o alla richiesta di PdC (in caso di deroga allo strumento urbanistico), la documentazione di rito con i pareri prescritti ed inoltre:

- atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a vendere i posti auto a raso in forma pertinenziale a proprietari di unità immobiliari esistenti e legittime, e a non realizzare alcun volume fuori terra ed alcun intervento e/o iniziativa sul soprassuolo che possa anche solo parzialmente pregiudicare e/o alterare il rispetto dei vincoli gravanti;

- relazione tecnica asseverata a firma del progettista architettonico incaricato, attestante il rispetto dei vincoli, dei pareri, delle autorizzazioni acquisite prima della presentazione della SCIA o richiesta di PdC nonché la permeabilità del suolo.

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29.09.1984 n. 847, i parcheggi sono opere di urbanizzazione primarie e, come tali, realizzabili in tutte le zone omogenee del territorio comunale di cui al D.M. 1444/1968.

PARTE TERZA - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 49 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici

Qualora all'esito di rinvenimento di rifiuti pericolosi, di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di uno stato anche di solo potenziale contaminazione di un sito, il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile, ai sensi, rispettivamente, degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti nei termini e secondo le modalità previste dall'art. 304 del D.Lgs 152/06 e s.m.i..

Al verificarsi di un evento, anche conseguente ad attività edilizia, libera o soggetta a titolo edilizio, che si palesi potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento deve adottare e mettere in opera entro ventiquattro ore e a proprie spese, ogni necessaria misura di prevenzione e di messa in sicurezza, provvedendo a darne comunicazione a tutti gli Enti competenti ai sensi e per gli effetti degli artt. 242 e 304 del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.

La procedura di cui al primo capoverso si applica anche all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano comportare rischi di persistenza o di aggravamento della situazione di contaminazione già in essere. Successivamente, ove ne emergesse la necessità, il medesimo responsabile dovrà procedere con gli ulteriori adempimenti previsti dall'art.242, comma 3 e seguenti, del sopra citato decreto.

In particolare, in caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei

lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. n. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la bonifica bellica sistemica terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del D.M. 28 febbraio 2017, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio.

Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica.

L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM – Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.

Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistemica terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

Art. 50 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Ogni opera edile deve eseguirsi in conformità del progetto così come assentito o presentato e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo, delle disposizioni di legge vigenti, del presente regolamento, delle norme di attuazione del PRG, delle convenzioni e atti d'obbligo, secondo le migliori norme costruttive e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici ed avere tutti i requisiti di igienicità, decorosità e solidità e debbono altresì essere osservate le buone regole dell'arte del costruire, con particolare riferimento alle prescrizioni vigenti nonché alle disposizioni in materia di sicurezza nei cantieri.

Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Particolari attenzioni dovranno essere poste in relazione a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi.

Art. 51 - Punti fissi di linea e di livello

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso/scia o il direttore dei lavori provvede a richiedere con lettera raccomandata/pec con avviso di ricevimento all'ufficio urbanistico competente, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare, con particolare riferimento alla ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento.

Il Comune, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione di inizio lavori, ha facoltà di chiedere la verifica sul terreno dei punti fissi altimetrici e planimetrici e degli allineamenti, da effettuarsi o direttamente da tecnici comunali, o sotto la direzione di questi da personale tecnico dell'impresa

esecutrice, o da professionisti all'uopo incaricati dal titolare del titolo abilitativo, redigendo regolare verbalizzazione, in contraddittorio, delle operazioni e del loro esito. Delle operazioni di cui sopra deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto.

In caso di inutile decorso sul suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia al Comune e potranno, quindi, dare inizio ai lavori.

Art. 52 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

I cantieri devono essere gestiti, recintati e tenuti sgombri da materiali pericolosi e dannosi per la salubrità dell'ambiente di lavoro, con piena responsabilità dell'appaltatore. L'art.96 del D.Lgs. 81/08 tra gli obblighi del datore di lavoro annovera la predisposizione dell'accesso al cantiere e la sua recinzione con modalità chiaramente visibili ed individuabili. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, risultare non trasparenti, essere solide e di altezza non inferiore a 2 m e comunque idonee a garantire l'incolumità delle persone e delle cose che ricadono nelle adiacenze, adottando le varie forme di segnaletica prescritta. L'All. XV del D.Lgs. 81/08 al punto 2.2.2. lett. a) prevede che il Piano di Sicurezza e Coordinamento redatto a cura del Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione contenga le modalità d'esecuzione per la recinzione di cantiere, gli accessi e le segnalazioni.

Nel caso di interventi in zone storiche o di particolare pregio ambientale, le recinzioni sono eseguite secondo un progetto definito per materiali, forma e dimensioni delle pannellature, da presentare e concordare con i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai fini della compatibilità con il contesto urbano.

Qualora l'esecuzione delle opere edili, comprese quelle non soggette a titolo abilitativo, necessiti, per l'allestimento del cantiere, dell'occupazione temporanea di area pubblica comunale, l'intestatario deve preventivamente richiedere all'AC la relativa formale concessione del suolo e, se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Le opere provvisorie di cantiere (impalcature, recinzioni) devono mimetizzarsi e inserirsi nel contesto urbano in modo da produrre il minor impatto visivo e non costituire esse stesse fattore di degrado. E' possibile inserire nel paramento esterno del ponteggio scritte, disegni e immagini pubblicitarie, fatto salvo quanto previsto dal presente e altri regolamenti comunali correlati per la collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari, delle tende solari, degli altri mezzi pubblicitari.

Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile. Dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica e ad assicurare il pubblico transito sul fronte strada e lungo i fronti prospicienti gli spazi pubblici, garantendo un adeguato passaggio pedonale a margine, protetto dalla caduta di materiale e utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

Durante le lavorazioni di cantiere dovranno essere utilizzati idonei strumenti per lo scarico ed il deposito dei materiali e dei rifiuti rivenienti dalle attività di demolizione e costruzione ed adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare il sollevamento di polveri, sia per gli aspetti di sicurezza del cantiere che di quelli legati alla sicurezza e salute dei cittadini; i rifiuti dovranno essere depositati in via temporanea e conferiti al recupero o allo smaltimento finale in conformità e secondo le tempistiche previste dalle norme vigenti in materia ambientali.

In ogni caso i fronti dei ponteggi verso strada o altre proprietà pubbliche o private vanno chiusi con stuoie o graticci od altro mezzo, provvisti di opportune difese di trattenuta.

Le emissioni sonore dei cantieri edili dovranno essere contenute nei limiti previsti dalle vigenti normative in materia di isolamento acustico. Nelle more della approvazione del Piano Comunale di zonizzazione acustica, le attività di cantiere che comportino l'utilizzo di macchinari e attrezzature rumorose non potranno svolgersi nei seguenti orari:

- periodo invernale dalle 13:30 alle 15:00 e dalle 19:00 alle 07:00
- periodo estivo dalle 13:30 alle 16:00 e dalle 20:00 alle 07:00

Le attività che provocano particolari emissioni sonore che, per motivi straordinari, dovessero determinare un superamento temporaneo dei limiti di legge o collocarsi in orari all'interno delle predette fasce, dovranno essere preventivamente autorizzate.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

Art. 53 - Cartelli di cantiere

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affisso all'esterno in vista al pubblico un cartello chiaramente leggibile con i dati del titolo abilitativo e con i necessari contenuti, di cui all'art. 27 del dpr 380/01 e s.m.i., in cui siano indicate le seguenti informazioni:

- a. il tipo di opere da realizzare;
- b. l'importo delle opere da realizzare;
- c. le modalità di realizzazione (lavori in economia, ecc.);
- d. gli estremi dell'autorizzazione o permesso di costruire comunale riguardante le opere da eseguire;
- e. l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale);
- f. le eventuali imprese subappaltatrici (anche di impianti tecnici);
- g. il nome del progettista architettonico;
- h. il nome del progettista delle strutture;
- i. il nome del progettista degli impianti;
- j. il nome del direttore dei lavori;
- k. il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
- l. il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza);
- m. il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
- n. il nome del direttore di cantiere;
- o. i responsabili delle imprese subappaltatrici.

Art. 54 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Nel caso di esecuzione di scavi all'interno di una recinzione di cantiere deve essere assicurata, da parte del titolare del titolo abilitativo e del direttore dei lavori, la loro stabilità in modo da impedire rovine e franamenti e da non compromettere la sicurezza degli edifici, delle strutture e infrastrutture posti nelle vicinanze del cantiere, mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno. Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici: l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree dev'essere formalmente autorizzata a norma del vigente Regolamento Comunale.

Per la sicurezza degli operatori, si richiamano, in particolare, le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione III del D.lgs. n. 81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza sul lavoro).

La gestione dei materiali provenienti da opere di scavo dovrà essere conforme alle norme contenute nel D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120 - Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo e s.m.i.

Nel caso di demolizioni, da eseguirsi sempre con criteri selettivi, i materiali di risulta devono essere allontanati e, previa bagnatura, portati a deposito temporaneo e al recupero o smaltimento finale con tutti gli accorgimenti atti a non immettere polvere nell'ambiente; il trasporto è effettuato secondo le tempistiche, le modalità e prescrizioni previste, in rapporto alla loro classificazione di rifiuti in urbani, speciali e pericolosi, dalle norme vigenti in materia. Ove le demolizioni riguardino aree urbanizzate o adiacenti a spazi pubblici, le zone di cantiere sono protette con idonee schermature per evitare la dispersione di polveri all'esterno. Nel corso di eventuali sospensioni dei lavori, il cantiere deve conservare le condizioni di sicurezza e d'igiene all'interno e lungo il perimetro di recinzione dello stesso prescritte dalle norme in materia. Sono vietati depositi o accatastamenti di materiali, anche temporanei, su suolo pubblico, se non specificamente autorizzati dal Comune. Gli spazi pubblici adiacenti al cantiere sono **tenuti**, per tutta

la durata dei lavori, costantemente puliti. E' vietato buttare da ponteggi di servizio e da ambienti interni di cantiere su spazi d'uso collettivo materiali di qualsiasi genere.

In relazione al tipo e alle caratteristiche dell'intervento o comunque quando ne ricorra la necessità, il Comune può richiedere al titolare del titolo abilitativo di costituire una polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni derivanti dall'esecuzione dell'intervento.

I rifiuti, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi avviati al riutilizzo, recupero o smaltimento secondo le disposizioni normative vigenti in materia ambientale.

Il trasporto di materiali o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Per la sicurezza degli operatori, si richiamano le norme contenute nel titolo IV, Capo II, Sezione VIII del D.lgs. n. 81/2008 (T.U. sulla salute e sicurezza sul lavoro). In particolare, per la demolizione di manufatti di altezza superiore a 6 m o volume superiore a 500 mc, alla comunicazione di inizio lavori sarà allegato anche il programma delle demolizioni redatto ai sensi dell'art. 151, comma 2, del già richiamato D.Lgs. n. 81/2008 nel quale saranno esplicitate le precauzioni che saranno prese per evitare danni alle persone e agli edifici, infrastrutture e impianti posti nelle vicinanze.

Art. 55 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze dimensionali

Come previsto dalla vigente normativa in materia, lo scostamento delle misure rispetto a quelle di progetto del titolo abilitativo, nei casi in cui non prefigurino parziale difformità e quindi fino ad un massimo del 2%, costituisce tolleranza di cantiere e non comporta l'obbligo di presentare elaborati progettuali di variante.

Quindi per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dai grafici e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

Nel caso di verifica topografica riferita a capisaldi certi, rientrano nelle tolleranze di cantiere anche le traslazioni planimetriche ed altimetriche che, nel raffronto tra le quote di progetto e quelle rilevate in sito, sono comprese nell'ambito del 2%.

Qualora gli elaborati grafici depositati in atti non riportino le misure analitiche, al fine di verificare l'applicabilità del presente articolo, lo scostamento viene calcolato sulla base della lettura grafica riguardanti i soli elaborati progettuali redatti in scala 1:50 o 1:100 o 1:200.

Art. 56 – Sicurezza e controllo nei cantieri: misure per la prevenzione dei rischi

In ogni cantiere devono essere attivate tutte quelle operazioni necessarie a garantire la prevenzione dei rischi sui luoghi di lavoro, per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori stessi. Il tutto secondo quanto previsto nel Documento di Valutazione dei Rischi e nel Piano Generale di Sicurezza e Coordinamento, documenti che vanno custoditi in cantiere.

Tutte le operazioni di pulizia e sgombero area, allestimento recinzioni, formazione segnaletica provvisoria stradale, predisposizione basamenti e/o aree per apparecchi, depositi e lavorazioni fisse, allestimento baraccamenti, allestimento depositi fissi, montaggio macchine ed apparecchi fissi, realizzazione impianti e allacciamenti elettrici, idrici e fognari, installazione di ponteggi cavalletti scale di servizio, movimento macchine operatrici, debbono essere poste in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

Il titolo abilitativo e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per la incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art. 57– Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

Se nel corso dei lavori di scavo o di demolizione si rinvenissero materiali o tracce di opere, che possano far ritenere trattarsi di cose di presumibile interesse archeologico, d'interesse storico, artistico e archeologico, il direttore dei lavori e il titolare del permesso di costruire devono far sospendere i lavori senza alterare lo stato dei luoghi e dare immediata comunicazione dei ritrovamenti al Comune, che ne dà sollecita informazione alle competenti soprintendenze, cui competono, ai sensi del D.lgs n.42/2004 e s.m. e i., il nulla osta sul prosieguo ovvero le determinazioni sugli adempimenti necessari per il compimento delle opere.

Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della succitata Soprintendenza, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, così come prevista dall'art. 25 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i., per dimostrare l'insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori. Sull'esito finale si pronuncia la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente su richiesta del Dirigente del Settore Territorio.

Sono in ogni caso applicabili le norme in materia contenute nel D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e s.m. e i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 58 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Chiunque intenda eseguire opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici deve essere specificatamente autorizzato dal Comune. La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali sono le opere che si intendono eseguire, precisando tempi, modalità e durata dei lavori.

Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori. E' in ogni caso responsabile di qualsiasi lesione o danno arrecato agli stessi.

Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico e/o allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, la sede stradale e ogni altro spazio ed ogni manufatto manomesso dovranno essere prontamente ripristinati a regola d'arte in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione.

Si procederà secondo l'apposito regolamento sulla manomissione del suolo pubblico con i vincoli, gli obblighi, le garanzie e fidejussioni ivi previste.

PARTE IV - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 59 – Requisiti prestazionali degli edifici

Le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, al fine di risultare adatte all'uso cui sono destinate, devono soddisfare i presenti requisiti di base per una durata di servizio economicamente adeguata.

59.1 – Risparmio energetico

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti nazionali e regionali. I relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento, condizionamento, illuminazione e aerazione devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia richiesto durante l'uso sia moderato, tenuto conto degli occupanti e delle condizioni climatiche del luogo. Le opere di costruzione devono essere efficienti sotto il profilo energetico e durante la loro costruzione e demolizione deve essere utilizzata quanta meno energia possibile.

Il Comune promuove gli interventi che altresì prevedano la realizzazione dei cosiddetti "tetti verdi" sulle coperture dei fabbricati, o la previsione del "verde verticale" sulle facciate cieche degli edifici. Questo aspetto del verde visto come elemento eco-tecnologico, consente di raggiungere in un'unica soluzione due tipi di obiettivi: risparmio energetico e rafforzamento delle reti e delle continuità ecologiche.

59.2 - Requisiti termici

Tutti i locali abitabili devono presentare un sufficiente isolamento termico, in applicazione della Legge n.10/91 e ss. mm. ii. e relativi regolamenti di attuazione, dettanti norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, con particolare riguardo alle pareti disperdenti, alle coperture e pavimenti. Tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento. La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale per tutti i locali abitati e dei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, e superfici interne delle pareti non devono presentare tracce di condensa permanente.

Relativamente agli ambienti di lavoro, i locali destinati ad attività commerciali, artigianali o produttive e classificati come laboratori (ambienti ove possono essere installati macchinari di produzione e di lavoro), archivi e magazzini con permanenza di addetti, fatte salve particolari esigenze connesse alle tecniche di lavorazione o alla loro pericolosità e valutabili di volta in volta nel rispetto della normativa vigente, devono essere adeguatamente climatizzati, assicurando il benessere termico in relazione all'attività svolta anche con l'ausilio, ove necessario, di impianti conformi alle norme.

Nei locali destinati all'utilizzo quali uffici, servizi alla persona e commerciali, ivi compresi i vani accessori destinati a spogliatoi e servizi igienici, con esclusione dei disimpegni, depositi ed archivi senza permanenza di addetti, vale quanto disposto dalla normativa vigente in materia; deve essere comunque assicurata una temperatura minima dell'ambiente di 18°centigradi durante la stagione invernale, mentre nella stagione estiva deve essere comunque garantito il benessere micro-climatico negli ambienti di lavoro, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Sono comunque regolati dalla L. n.10/91 e ss. mm. ii. e relativi regolamenti di attuazione i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso; nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione della suddetta normativa è graduata in relazione al tipo d'intervento secondo la tipologia individuata dall'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457, ora art. 3 DPR n. 380/2001 e s.m. e i..

I progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante degli edifici, dovranno prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa in materia.

59.3 - Edilizia sostenibile

Il Comune promuove gli interventi di edilizia sostenibile nell'edilizia privata: **case sicure in ambienti rigenerati**; mettendo al centro la riqualificazione delle periferie, **la messa in sicurezza e l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio, la rigenerazione dei territori** (con evidenti risvolti anche sotto il profilo del rilancio di un comparto produttivo strategico - quello delle costruzioni, con tutto il proprio indotto - così come per quanto riguarda la sicurezza e vivibilità di interi quartieri).

Il Comune, per gli edifici di proprietà pubblica, applica gli stessi principi di edilizia sostenibile nella realizzazione o ristrutturazione e promuove la sperimentazione di sistemi edilizi a basso costo di costruzione.

Gli strumenti di governo del territorio comunale e la pianificazione esecutiva a scala comunale, comunque denominati, compresi i programmi comunitari e i programmi di riqualificazione urbana, devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere gli obiettivi di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane.

Gli strumenti di governo del territorio dovranno perseguire:

- a) lo sviluppo armonico del territorio, dei tessuti urbani e delle attività produttive;
- b) la compatibilità dei processi di trasformazione e uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e con la identità storico-culturale del territorio;
- c) la valorizzazione delle risorse identitarie e delle produzioni autoctone per un sano e durevole sviluppo locale;

- d) il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- e) la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico - ambientali, attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- f) la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo e/o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione per migliorarne la qualità e la sostenibilità.

59.4 - Requisiti illuminotecnici e di areazione

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'areazione e l'illuminazione dei loro locali sia naturale, diretta da spazi esterni liberi ed adeguata alle condizioni microclimatiche ed agli impegni visivi richiesti. Possono tuttavia fruire di areazione ed illuminazione artificiale:

- i locali accessori destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni e spazi cottura (purché quest'ultimo aggettati in un ambiente soggiorno di 14 mq. regolarmente areato);
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione ed areazione;
- i locali aperti al pubblico di grande dimensione a destinazione commerciale.

Negli edifici esistenti, nei casi di ristrutturazione, potrà essere consentita una minore superficie finestrata, fermo restando un minimo di 1/8, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche tipologiche della costruzione, dovendosi prevedere, in tal caso, la realizzazione di idonei sistemi di illuminazione e ventilazione integrativa conformi alle norme di Legge o a quelle di buona tecnica fra cui la norma UNI 10339. In ogni caso il sistema di areazione deve garantire il previsto numero di ricambi ora/aria in relazione alla destinazione d'uso dell'ambiente.

Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo valgono le disposizioni nazionali e regionali in materia.

59.5 - Requisiti relativi all'impermeabilità

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici, ed i muri perimetrali portanti devono risultare asciutti.

Il piano di calpestio dei locali al PT, in mancanza di un sottostante piano cantinato, deve, almeno, poggiare su vespaio areato dello spessore minimo di cm 30, indipendentemente dalla quota del pavimento interno rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In ogni caso, qualora i suddetti locali risultino al di sotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata, salvo l'utilizzo di particolari prodotti in grado di garantire ugualmente impermeabilità e salubrità.

Gli scannafossi non potranno superare la larghezza utile di cm 100, al di fuori della sagoma, ovvero della superficie coperta del fabbricato e della proiezione a terra di porticati, verande coperte e non, e similari.

Tutte le murature devono essere isolate da strati continui impermeabili posti al di sotto del piano di calpestio interno. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati al livello del terreno, costruiti sul vespio, devono essere opportunamente isolati mediante uno strato di materiale impermeabile. Le coperture piane delle costruzioni devono essere opportunamente impermeabilizzate mediante strati di materiale impermeabile continui, secondo i più idonei sistemi tecnologici.

59.6 - Requisiti acustici

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti, ristrutturazioni o restauri devono essere adottati particolari ed adeguati accorgimenti per realizzare un sufficiente isolamento acustico in accordo con quanto disposto dal D.P.C.M. 05.12.1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", con particolare attenzione alla presenza nelle vicinanze di edifici sensibili

2. I materiali utilizzati per la costruzione e la loro posa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori o suoni aerei provenienti da ambienti attigui o spazi destinati a servizi comuni. I materiali fonoisolanti e fono-assorbenti non devono produrre fumi e gas tossici in caso d'incendio e la loro installazione non deve contrastare con le esigenze di illuminazione naturale, artificiale e di ricambio d'aria. E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contrasto con l'esterno.

3. La realizzazione di nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali e polifunzionali, nonché il rilascio dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture deve contenere una previsione di impatto acustico, redatta ai sensi della normativa vigente in materia, così come disposto dall'art. 8, commi 4, 5 e 6 della Legge 06.10.1995, n. 447.

59.7 - Recupero delle acque meteoriche

L'obiettivo che si pone il Comune è quello di una gestione sostenibile delle acque, da un lato per favorire il risparmio delle risorse idriche e dall'altro per contenere il deflusso superficiale delle acque meteoriche in ambito urbano, minimizzando in tal modo l'impatto dell'urbanizzazione sui processi di regimentazione delle acque meteoriche e di evaporazione ed infiltrazione delle stesse.

In tal modo si vogliono mitigare gli impatti negativi che insistono sul ciclo dell'acqua quali:

- impatti sul regime idrico dei corsi d'acqua superficiali causati da immissioni di volumi idrici eccessivi in tempi brevi;
- sovraccarico del sistema fognario in caso di piogge intense;
- impatti sulla qualità degli scarichi e, conseguentemente, delle acque in caso di sistema fognario misto in conseguenza dell'impossibilità degli impianti di depurazione di depurare la totalità dei volumi idrici recapitati.
- abbassamento falda freatica dovuto all'impermeabilizzazione del suolo;

Per il raggiungimento di tali obiettivi, risulta di fondamentale importanza il recupero delle acque meteoriche e il successivo riutilizzo, rientrando nell'insieme di quelle strategie volte a razionalizzare l'utilizzo di una risorsa altamente preziosa come l'acqua, evitando inutili sprechi. Recuperare le acque piovane aiuta a risparmiare acqua potabile, a controllare i deflussi superficiali in zone a rischio ed a ripristinare l'equilibrio delle falde sotterranee che in molte zone è stato alterato da prelievi scriteriati.

59.8 - Emissioni inquinanti

Nella scelta dei materiali da costruzione e di rifinitura vanno tassativamente esclusi quelli che presentano o potrebbero presentare, anche in situazioni straordinarie (es. incendio), emissione nocive o potrebbero generare la dispersione di particolato tali da costituire pericolo per gli abitanti, con particolare riferimento agli spazi confinanti.

L'emissione in atmosfera di qualsiasi sostanza solida, liquida o gassosa, proveniente da impianti commerciali o industriali di produzione di beni o servizi, ivi compresi gli impianti di imprese artigianali di cui alla Legge 8 agosto 1985 n. 443, nonché agli impianti di pubblica utilità che diano luogo ad emissioni inquinanti convogliate o tecnicamente convogliabili, sono disciplinate dal titolo V del D. Lgs. n. 152/06 e s.m.i. .

La procedura relativa alla richiesta di autorizzazione/comunicazione alle emissioni in atmosfera provenienti da detti impianti è dettata dal medesimo D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché dalle altre normative specifiche di settore.

I locali dove sono presenti apparecchi di cottura di cibi per ristoranti, friggitorie e simili, situata ai piani inferiori di edifici residenziali, direzionali e commerciali, devono essere dotato di cappe aspiranti munite di filtri in grado di abbattere le emissioni inquinanti, ivi comprese quelle generanti cattivi odori, collegate con canne fumarie e con deflusso a quota più elevata di minimo 2 mt. rispetto alla copertura del fabbricato e di almeno 1 mt. al di sopra del colmo dei tetti dei fabbricati posti entro un raggio di 10 mt. ovvero dell'architrave dell'apertura più elevata dei fabbricati posti in un raggio compreso tra 10 mt. e 50 mt. Inoltre, per gli impianti di uso domestico dovrà essere garantito quanto previsto dai regolamenti CE che richiamano le Norme UNI fra cui anche la UNI 7129/15.

Negli usi civili, tutti i locali destinati a cucina dovranno essere dotati di canna fumaria a servizio degli apparecchi di cottura; si potranno prevedere, in sostituzione delle canne fumarie ed in accordo con le specifiche normative, apparecchi o sistemi equivalenti.

Le canne fumarie saranno di materiale resistente alla temperatura dei prodotti di combustione (anche prefabbricate), impermeabili e di solida fattura. Le canne fumarie per gli impianti termici dovranno avere le stesse caratteristiche meccaniche e di isolamento indicate dalla normativa in vigore, essere distaccate dalle murature circostanti, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione

tecnica vigente e comunque non inferiore a m. 2,00, avere sempre un tiraggio ed una caduta di temperatura che impediscano la ricaduta dei fumi, avere sportelli per l'ispezione e la pulizia.

Nel caso di edifici con impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo, ovvero di impianti destinati a particolari utilizzi (ospedali, laboratori etc.) dovranno essere installate le necessarie canne fumarie e di ventilazione richieste dalla normativa vigente.

Nel caso di impianti collettivi, le canne fumarie dovranno immergersi prima in un condotto secondario dell'altezza di un piano ed essere poi raccordate, con un angolo non inferiore a 145°, alla canna principale; per gli ultimi piani si dovrà raccordare il condotto secondario direttamente al comignolo.

I comignoli delle canne fumarie, del tipo ad aspiratore statico, dovranno essere tali da non ostacolare il tiraggio, impedire l'entrata nella canna di acqua o neve, favorire la dispersione dei fumi nell'atmosfera.

Tutte le parti di canne fumarie al di sopra dei piani di copertura dovranno essere adeguatamente ancorate.

In ogni caso, l'impianto in relazione alla tipologia dei materiali con cui viene realizzato e al combustibile utilizzato, deve garantire la conformità CE e Norme UNI.

Valgono comunque le eventuali normative più restrittive in materia.

59.9 - Resistenza meccanica e stabilità

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che i carichi cui possono essere sottoposti durante la realizzazione e l'uso non provochino:

- a) il crollo, totale o parziale, della costruzione;
- b) gravi ed inammissibili deformazioni;
- c) danni ad altre parti delle opere di costruzione, o a impianti principali o accessori, in seguito a una grave deformazione degli elementi portanti;
- d) danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

59.10 - Sicurezza in caso di incendio

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo che, in caso di incendio:

1. la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
2. la generazione e la propagazione del fuoco e del fumo al loro interno siano limitate;
3. la propagazione del fuoco a opere di costruzione vicine sia limitata;
4. gli occupanti possano abbandonare le opere di costruzione o essere soccorsi in altro modo;
5. si tenga conto della sicurezza delle squadre di soccorso.

59.11 - Igiene, salute e ambiente

Le opere di costruzione devono essere concepite e realizzate in modo da non rappresentare, durante il loro intero ciclo di vita, una minaccia per l'igiene o la salute e la sicurezza dei lavoratori, degli occupanti o dei vicini e da non esercitare un impatto eccessivo, per tutto il loro ciclo di vita, sulla qualità dell'ambiente o sul clima, durante la loro costruzione, uso e demolizione, in particolare a causa di uno dei seguenti eventi:

1. sviluppo di gas, vapori o aerosol tossici o maleodoranti;
2. emissione di sostanze pericolose, composti organici volatili (VOC), gas a effetto serra o particolato pericoloso nell'aria interna o esterna;
3. emissioni di radiazioni pericolose;
4. dispersione di sostanze pericolose nelle falde acquifere, nelle acque marine, nelle acque di superficie o nel suolo;
5. dispersione di sostanze pericolose o di sostanze aventi un impatto negativo sull'acqua potabile;
6. scarico di acque reflue non depurate, emissione di gas di combustione o smaltimento incontrollato di rifiuti solidi o liquidi;
7. umidità in parti o sulle superfici delle opere di costruzione.

59.12 – Sostenibilità ambientale

Successivamente all'approvazione del presente Regolamento si redigeranno linee di intervento, obiettivi strategici e strumenti per sostenibilità ambientale considerando i cambiamenti climatici, la green economy, l'Incremento di CO₂, l'aumento delle ondate di calore, il Consumo di suolo, l'impermeabilizzazione del territorio, le isole di calore, il rischio alluvioni, la gestione sostenibile del ciclo delle acque. Dette linee di intervento dovranno prevedere in particolare norme, interventi e azioni per rendere la città sostenibile e libera dallo smog quali: 1) Aumentare il verde urbano; 2) Ridisegnare gli spazi pubblici; 3) Riqualificare Edifici pubblici e privati; 4) Muoversi a "emissioni zero"; 5) Dare priorità alla mobilità pubblica; 6) Riscaldare senza inquinare.

Art. 60 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Edifici destinati ad abitazioni – uffici – studi professionali – commercio di dettaglio

Ferme le più restrittive norme di sicurezza, la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale dei fabbricati con più di due piani deve essere non inferiore di m 1,20; le rampe delle scale avranno pedate consecutive in numero non superiore a 12, con profondità non inferiore a 30 cm. e alzate non superiori a 17 cm; la profondità delle rampe di piano non sarà inferiore a 1,50 m indipendentemente dal fatto che essi costituiscano o meno piattaforma di distribuzione davanti all'ascensore.

Le norme di cui al precedente periodo non si applicano a scale di accesso ai lastrici solari e ai vani tecnici e a scale che non costituiscano parte comune e non siano d'uso pubblico.

È consentita altresì la deroga alle norme del presente punto per scale interne a case unifamiliari, ricostruzione di scale esistenti o per l'inserimento di impianti elevatori in edifici esistenti, qualora, per ragioni di spazio, non fosse possibile l'adeguamento. In ogni caso la larghezza delle rampe delle scale non potrà essere inferiore ad 90 cm.

Le scale che collegano più di due piani (compreso il piano terra) devono essere arieggiate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre a ciascun piano e di superficie libera non inferiore a mq. 1.00. Eccezionalmente può essere consentita l'illuminazione con lucernaio, la cui apertura deve essere pari a mq. 0,40 per ogni piano servito, compreso il piano terra. I vetri qualora siano installati ad un'altezza inferiore a d un metro dal pavimento, devono essere infrangibili o protetti da ringhiera di altezza di almeno mt.1,10.

Le scale devono rispondere ai requisiti di sicurezza ed essere dotate di corrimano di altezza compresa fra i mt.0,90 e 1,00.

All'interno della tromba delle scale deve essere lasciata libera completamente a ciascun piano una superficie di mq. 0,60 per ciascun piano servito, compreso quello terreno.

L'illuminazione deve assicurare livelli di luce di almeno 20 lux ad ogni pianerottolo.

Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'areazione di locali contigui.

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

Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti costruiti antecedentemente ad agosto 1967, tale larghezza può essere ridotta a 1,00 m.

È consentita la realizzazione, su balconi, scoperti, terrazze, lastrici e simili, di strutture a giorno (pergolati) formate da tralicci e graticciati di ogni forma; al fine di creare una zona d'ombra, fra gli elementi del graticcio è ammessa esclusivamente la presenza di teli, reti ombreggianti, cannicci e simili di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio.

È altresì consentita, esclusivamente a copertura di balconi e terrazze, la realizzazione di pergolende (struttura leggera a sostegno di tenda scorrevole, priva di copertura fissa, formata da elementi verticali, su una o due file ed elementi soprastanti inclinati, curvi od orizzontali). Esse dovranno avere copertura retrattile (che si impacchetta cioè su uno o più lati) in teli di colore in tono con quello della facciata o del tutto simile a quello di altre strutture analoghe già esistenti sull'edificio, altezza massima di 3,00 m, altezza minima di 2,40 m, e non potranno sporgere rispetto al filo dell'area pertinenziale che coprono. Nel caso

non coprano balconi o terrazze sono da considerarsi "gazebo" e, pertanto, soggetti alle relative norme contenute nell'allegato del presente regolamento.

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

Art. 61 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei locali ad uso abitativo e commerciale

61.1 - Abitazioni

Per gli edifici residenziali, commerciali e di servizio (compresi gli uffici e studi professionali), il requisito prestazionale relativo a "igiene e salute" s'intende conseguito quando sono soddisfatte, con le seguenti specificazioni, le prescrizioni del D.M. Sanità del 05.07.1975 per i locali d'abitazione (vedasi anche artt. 18, 19 e 20 della Legge 166 del 27.05.1975) e quelle dell'allegato IV del D.Lgs. 81 del 09.04.2008 per i luoghi di lavoro, nonché gli ulteriori seguenti requisiti:

61.1.1 Qualità dell'abitare: configurazione degli spazi

a) Altezza netta minima dei locali

Per quelli cosiddetti abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.) è fissata a 2,70 m; per i vani accessori in genere: corridoi, ingressi e disimpegni in genere, ripostigli, bagni e antibagni, lavanderie, tale altezza può essere ridotta a 2,40 m.

Nel caso di ristrutturazione, in presenza di volte a vela, l'altezza di mt. 2,70 può essere raggiunta anche in media col lato minimo di almeno mt.2.00, fermo restando i requisiti della superficie e degli indici aero-illuminanti.

b) Rapporti dimensionali degli ambienti.

Per ogni abitante si deve prevedere una superficie minima abitabile di mq. 14 fino a 4 persone, e di mq 10 per ogni abitante in più.

In caso di alloggi monolocale la superficie minima comprensiva dei servizi, non può essere inferiore a mq 28 per una persona o mq. 38 se per due persone. Oltre alla porta d'ingresso, l'alloggio mono-stanza deve essere provvisto di una finestra apribile all'esterno.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone. Debbono avere il lato minore non inferiore a m 2,40 se singole e m 3,00 se doppie.

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno-pranzo di almeno mq 14.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno di superficie di almeno 14 mq, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a corridoi, ingressi e disimpegni in genere, ripostigli, bagni e antibagni, lavanderie e cabine di cottura (aggettanti nel soggiorno) debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso e, comunque, non inferiore ad 1/8 espresso come rapporto aero/illuminante.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

La parete di cucine, angoli cottura, cucinotti, servizi igienici, angolo lavanderia devono essere rivestite di materiale lavabile, disinfettabile ed inattaccabile da acidi per un'altezza di almeno mt. 2,00.

61.1.2 Qualità dell'abitare: distribuzione e destinazione degli spazi

I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dai locali definiti "ambienti di vita" se non attraverso un disimpegno o antibagno, fatta eccezione per la camera da letto a condizione che nell'appartamento sia presente almeno un altro servizio igienico regolamentare.

Negli edifici unifamiliari e in quelli ad essi tipologicamente assimilabili (ville bi-trifamiliari e case a schiera), gli ambienti a piano seminterrato, collegati attraverso scala interna all'unità immobiliare di piano rialzato, possono essere destinati alla funzione abitativa a condizione inderogabile che i locali abitabili (camere da letto, cucine abitabili, soggiorni, ecc.) rispettino i requisiti dimensionali previsti dalle norme sovraordinate e dal presente regolamento, siano dotati di finestre apribili, con punto di comando ad altezza d'uomo, aventi

altezza (da davanzale ad architrave) non inferiore a 60 cm e superficie almeno pari a ad 1/8 della superficie del vano e che siano protetti perimetralmente da intercapedine aerata o confinanti con locali destinati ad altra funzione (box auto, depositi, ecc.).

61.1.3 Qualità dell'abitare: aerazione e illuminazione

Ai fini del rispetto dei requisiti normativi riguardanti l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti d'abitazione, possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta.

I requisiti di illuminazione e aerazione si intendono soddisfatti per i locali accessori, con esclusione del servizio igienico, anche nel caso in cui le finestre si affaccino su verande provviste di chiusure vetrate apribili per una superficie non inferiore a 1/8 della somma delle superfici utili del locale principale e di quella della veranda e comunque non inferiori al 30% della superficie di pavimento della veranda. In alloggi di superficie inferiore a mq. 100 sono ammesse cucine di superficie inferiore ai 9,00 mq. purché siano in ampia comunicazione con un soggiorno di mq. 14,00 . La superficie di tali cucine non deve essere inferiore a mq. 5,40 con fenestrazione non inferiore a mq.1,00

. Sono inoltre ammesse cabine di cottura (cucine in nicchia) prive di aerazione naturale purché dotate di idoneo impianto di aspirazione forzata di fumi e vapori e comunicanti direttamente con il vano pranzo o soggiorno di almeno 14,00 mq, dotato di idonea aerazione naturale, con un varco, anche dotato di porta, di larghezza almeno pari a 1,40 m.

I bagni, se non dotati di un idoneo sistema di aerazione artificiale, devono avere una finestra apribile di superficie non inferiore a 1/10 di quella del locale, con un minimo di 0,50 mq. Per i bagni ciechi, l'aerazione artificiale può essere ottenuta mediante un impianto di ventilazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora o utilizzando una canna di ventilazione di sezione adeguata, anche del tipo shunt, che sfoci sul lastrico.

Limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti costruiti precedentemente ad agosto 1967 per le altre zone del territorio, e previa dimostrazione di impossibilità ad adeguarsi alle disposizioni di legge, è applicabile la norma contenuta nel primo comma dell'art. 6 del D.M. 05.07.1975: se le caratteristiche tipologiche dell'alloggio non consentono di fruire di ventilazione naturale in alcuni ambienti o di raggiungere appieno il requisito richiesto, si potrà ricorrere a idonei sistemi di ventilazione a norma UNI 10339. In tal caso l'illuminazione naturale potrà avvenire anche da aperture vetrate su altri vani, con esclusione delle cucine, camere da letto e servizi igienici, a condizione che la superficie vetrata, sia non inferiore ad 1/8 della superficie del vano illuminato indirettamente e che la superficie vetrata del vano dotato di illuminazione diretta sia non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici di entrambi i vani. Inoltre, la realizzazione della vetrata deve garantire il rispetto della privacy e riservatezza.

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

61.2 - Uffici, studi professionali e locali commerciali

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

61.2.1 Altezza netta minima utile

Per i locali destinati ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori) l'altezza minima è fissata ad almeno mt. 2,70; è fissata a mt. 3,00 m per i locali commerciali (salvo concessione di deroghe);

Per i locali accessori l'altezza minima è fissata in m 2,40.

61.2.2 Distribuzione e destinazione degli spazi

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

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

61.2.3 Aerazione e illuminazione.

I locali destinati ad ufficio e a studi professionali (con esclusione dei locali accessori) e la sola zona vendita dei locali commerciali devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni e devono essere provvisti di infissi apribili tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente. A tal fine possono essere conteggiati anche i lucernai, rispettivamente apribili e fissi, per un massimo del 50% della superficie richiesta. Sono, in ogni caso ammessi, i bagni ciechi, purché dotati di adeguato impianto di ventilazione artificiale conforme alle norme in precedenza dettate per i locali d'abitazione.

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

61.2.4 Soppalchi

I soppalchi nei locali abitativi che non interessano pareti fenestrate sono ammessi con le seguenti caratteristiche:

- a) la superficie del soppalco non deve superare la metà della superficie sottostante;
- b) l'altezza minima netta ottenuta non deve essere inferiore a mt.2,20 sia superiormente sia inferiormente al soppalco stesso;
- c) il soppalco deve essere aperto sulla superficie sottostante almeno per un lato e sia munito di balaustra di altezza regolamentare con scala di accesso che risponda ai requisiti del presente regolamento;
- d) la superficie aero-illuminante del locale deve essere pari alla somma delle superfici superiore ed inferiore nel rapporto di 1/8 con la superficie fenestrata.

E' ammessa la realizzazione di soppalchi non abitabili quando hanno un'altezza, superiormente, inferiore a 2,20 mt.

L'altezza inferiore al soppalco, in ogni caso, non può essere inferiore a 2,20 mt.

Art. 62 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

In Italia una normativa nazionale di tipo cogente per quanto riguarda la protezione 5 dall'esposizione al radon esiste solo per i luoghi di lavoro (con particolare attenzione alle scuole) ed è entrata in vigore nel 2001 con il D.Lgs 241/00, che ha modificato il D.Lgs 230/95. Tale decreto prevede, tra l'altro, l'obbligo da parte dell'esercente di misurare la concentrazione di radon in tutti i locali sotterranei e, nel caso questa superi i 500 Bq/m³ (livello d'azione), di valutare in maniera più approfondita la situazione e di intraprendere azioni di bonifica, nel caso i cui i locali siano sufficientemente frequentati da lavoratori.

La nuova direttiva europea 2013/59/EURATOM in materia di protezione dalle radiazioni ionizzanti (approvata il 5 dicembre 2013) contiene anche disposizioni riguardanti il radon nelle abitazioni e una più stringente protezione dal radon nei luoghi di lavoro. I livelli di riferimento massimi previsti dalla Direttiva per la concentrazione di radon sono più bassi rispetto a quelli raccomandati a livello europeo fino a pochi anni fa, sia per le abitazioni che per i luoghi di lavoro. In questa pagina è presentato il quadro normativo esistente e le principali disposizioni previste nella futura normativa.

Una normativa nazionale per la protezione dall'esposizione al radon nelle abitazioni non è stata ancora emanata, ma la protezione dal radon indoor nelle abitazioni è prevista nella nuova direttiva europea 2013/59/Euratom in materia di protezione dalle radiazioni ionizzanti, approvata il 5 dicembre 2013. Tale direttiva prevede che gli Stati Membri dell'Unione Europea adottino un livello di riferimento di concentrazione di radon non superiore a 300 Bq/m³. Anche l'Organizzazione Mondiale della Sanità ha raccomandato (nel 2009) un livello di riferimento non superiore a 300 Bq/m³.

Per le nuove costruzioni e per interventi di demolizione e ricostruzione, il progetto edilizio sarà corredato di un'apposita relazione, a firma congiunta del progettista e di un dottore geologo (per la parte caratterizzante il suolo), contenente i dati richiesti dalla predetta norma. Per evitare inutili duplicazioni, la firma del geologo sulla relazione non è necessaria qualora le indicazioni della tipologia di suolo e sottosuolo, con espresso riferimento alla problematica del Radon, siano già state inserite nella relazione prevista dall'art. 93 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e riprese dal progettista nella sua relazione e sempre

che la relazione di cui all'art. 93 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 sia stata firmata anche da un dottore geologo e depositata presso lo Sportello Unico per la trasmissione agli uffici competenti.

Al fine di ottenere un adeguato livello di protezione e tutela della salute pubblica dai rischi derivanti dalla esposizione dei cittadini alle radiazioni da sorgenti naturali e all'attività dei radionuclidi di matrice ambientale, configurate da concentrazioni di gas radon, nella costruzione di nuovi edifici residenziali e non residenziali e in tutti gli interventi su edifici esistenti in cui sia previsto un rifacimento totale dell'orizzontamento a contatto con il suolo, si raccomanda l'adozione di una o più delle seguenti tecniche costruttive, atte a controllare la migrazione, l'ingresso e la permanenza di tale gas negli ambienti chiusi, fermo restando che sarà cura del progettista individuare le soluzioni che riterrà necessarie per conseguire il requisito di concentrazione previsto dalla legge regionale:

- sigillatura delle canalizzazioni verticali, crepe, giunti, impianti;
- pavimentazione delle cantine e/o impermeabilizzazione della pavimentazione esistente;
- ventilazione naturale o forzata del vespaio;
- ventilazione delle cantine e dei locali interrati non occupati;
- estrazione dell'aria da intercapedine sotto il pavimento;
- depressurizzazione del suolo mediante pozzetti radon collocati sotto l'edificio;
- depressurizzazione del suolo mediante pozzetti radon collocati esternamente all'edificio;
- ventilazione delle condutture di drenaggio;
- pressurizzazione del suolo sotto l'edificio;
- pressurizzazione dell'intero edificio;
- ventilazione naturale o forzata degli ambienti interni;
- ventilazione forzata degli ambienti interni con l'impiego di sistemi di climatizzazione e recupero del calore.

Art. 63 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

Il presente articolo fa riferimento a quanto disciplinato dall'art.111 comma 1 e dall'art.115 (commi 1,2,3 e 4) del Decreto Legislativo 115/08.

Si definisce dispositivo di aggancio o dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio, destinato ad essere utilizzato per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto in conformità alla norma UNI EN 363.

Le norme del presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e in quelli in cui, comunque, si proceda all'integrale rifacimento dei manti superficiali delle coperture a "tetto".

Le misure progettate ed installate ai sensi del presente regolamento devono poter essere utilizzate ai sensi degli articoli 15, 111 e 115 del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

Sono esclusi dal campo di applicazione del presente articolo:

- i pergolati, i gazebi e simili e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo;
- le coperture che non espongono ad un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 2 metri misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
- le coperture prive di impianti tecnologici di qualsivoglia tipologia, in cui il dislivello tra il punto più elevato della copertura ed il piano di campagna naturale o artificiale sottostante non sia superiore a 4 metri;
- coperture piane o a falda inclinata dotate di parapetto perimetrale o ringhiera continui di altezza almeno pari a 100 cm rispetto al piano di camminamento in corrispondenza dei possibili punti di caduta.

Ai fini del presente articolo eventuali parti della copertura non calpestabili per il rischio di sfondamento della superficie di calpestio sono assimilate a vuoti.

Le opere e i manufatti installati ai sensi del presente articolo, nella misura strettamente necessaria a garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza, non sono considerate nelle verifiche di conformità urbanistico- edilizia riferite a parametri quali il volume, la superficie utile, l'altezza massima delle costruzioni, il rapporto di copertura e la distanza minima da confini e fasce di rispetto.

Sui tetti, lastrici e spazi ad essi assimilabili che rientrano nel campo d'applicazione del presente articolo, andranno installati dispositivi di ancoraggio destinati ad essere installati in modo permanente, conformi alla norma UNI 11578:2015. Se soggetti a corrosione, i dispositivi metallici devono essere protetti mediante adeguati trattamenti.

In allegato all'istanza per la formazione del titolo abilitativo edilizio sarà prodotto un elaborato, costituito da relazione e grafico in scala adeguata, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase di progettazione o del progettista se la figura del coordinatore non è prevista, che illustri dettagliatamente la soluzione adottata. Qualora la conformazione della copertura o dei sistemi di ancoraggio subiscano significative modifiche in corso di esecuzione, un analogo elaborato, a firma del coordinatore alla sicurezza in fase d'esecuzione o del direttore dei lavori se la figura del coordinatore non è prevista, sarà allegato alla comunicazione di ultimazione dei lavori. Nei casi di esclusione previsti dal presente articolo, l'elaborato sarà sostituito da una certificazione del progettista.

Le dichiarazioni di conformità dei dispositivi d'ancoraggio alla norma UNI 11578:2015, rilasciate dal produttore, se non già allegate alla relazione di cui al comma che precede, saranno presentate unitamente alla segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 64 - Prescrizioni per le sale da gioco e l'installazione di apparecchiature di gioco lecito

Si rinvia al vigente Regolamento comunale vigente in materia.

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

Art. 65 - Strade

La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'accostamento di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione delle strade e consentono di attribuire loro ruoli specifici.

I progetti delle nuove strade e quelli di modifica delle strade esistenti dovranno essere redatti nel rispetto delle norme tecniche e funzionali del "Codice della strada" per la realizzazione della viabilità nonché delle specifiche norme tecniche di settore; devono definire le caratteristiche (forma e dimensione) delle sue singole componenti: carreggiate, percorsi pedonali e ciclabili, fasce attrezzate e/o verdi, zanella, banchina, materiali da impiegare, nonché dei manufatti previsti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Laddove siano individuate possibili opportunità di introduzione di misure di mobilità sostenibile, sono auspicabili le prerogative richiamate dalla moderazione del traffico o "traffic calming" (attraverso l'individuazione delle zone 30 km/h).

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

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

I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture), debbono essere prevalentemente fonoassorbenti, con requisiti prestazionali drenanti, presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati. In linea generale occorre limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, rinterri, sottofondi. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata devono essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammata.

Per le strade interne ai centri storici e nelle zone di vincolo ambientale, le pavimentazioni originarie vanno conservate e restaurate, compatibilmente con il carico veicolare previsto. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile recuperare e/o documentarne i materiali originari, devono essere realizzati con materiali adeguati alle caratteristiche tipo-morfologiche del contesto.

Nel caso di strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale. I piani attuativi individuano come private le strade non destinate a collegare fra di loro almeno due o più spazi pubblici esistenti all'esterno dell'ambito territoriale oggetto del piano attuativo medesimo, ferma restando la possibilità per la Pubblica Amministrazione di individuare strade pubbliche o comunque d'uso pubblico anche all'interno del Piano Attuativo. Le strade private devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali o ciclopedonali.

Se non diversamente regolamentato dallo strumento urbanistico generale e da piani particolareggiati, le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 6,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 9,00 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,00 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

Nel caso di strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Le nuove strade, gli ampliamenti e gli adeguamenti si possono realizzare in tutte le zone omogenee, anche se non previste nello strumento urbanistico, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 4 comma 1 della legge n. 847/1964.

Art. 66 - Portici

Fermo restando la definizione uniforme n. 39 di cui alla parte prima del presente regolamento, i portici, le gallerie ed altri luoghi privati destinati al pubblico passaggio, devono essere lastricati con materiali antiscivolo ed appropriati all'ambiente e alla funzione, sempre debitamente illuminati, ed essere decorosamente sistemati e mantenuti. Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione a piano terra o rialzato. L'Amministrazione comunale può disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.

In tali casi, l'Ufficio urbanistico competente, in sede di formazione del titolo abilitativo edilizio può prescrivere gli allineamenti da osservarsi nella formazione di marciapiedi su suolo pubblico, l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, struttura di sottofondo, le cordature e zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature, al fine della necessaria integrazione con gli spazi pubblici.

Nei piani pilotis o aree porticate di fabbricati condominiali, anche di proprietà esclusiva, che non siano soggette a servitù di uso pubblico, è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti aperti; è possibile anche delimitare le proprietà private mediante setti murari trasversali, perpendicolari al prospetto principale, affinché venga mantenuta la permeabilità visiva del citato prospetto principale. Non è consentita alcuna chiusura sul fronte principale.

Art. 67 – Piste ciclabili

Le piste ciclabili sono spazi esclusivi dedicati al transito delle biciclette in sede separata, che devono garantire:

- la sicurezza dei diversi utenti della strada, prestando particolare attenzione ai tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico;
- la continuità della rete;
- la riconoscibilità dei tracciati.

Il comune favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili in coerenza con le disposizioni normative nazionali e regionali.

Le piste ciclabili hanno le seguenti caratteristiche minime:

- Nastro continuo con sezione minima per corsia pari a m. 1,50; tale larghezza è riducibile a 1,25 m. nel caso di tratti con due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia;
- Per piste ciclabili in sede propria o per quelle su corsie riservate ubicate su percorsi pedonali o su marciapiedi la larghezza delle corsie ciclabili può essere eccezionalmente ridotta ad 1 m;
- Nel caso siano ubicate nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, oltre la banchina, i tracciati delle piste ciclabili devono essere separati dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;
- La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo;
- La pavimentazione della pista ciclabile deve essere contraddistinta (diversi colori e/o materiali) dalle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista medesima dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico.

Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.

Per le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che esse diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo.

Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione devono garantire:

- la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
- essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
- individuare itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
- prevedere, ove possibile, idonee aree comuni di servizio attrezzate per la sosta e/o il deposito delle biciclette.

Per le pavimentazioni delle piste ciclabili sia in area urbana che in area agricola devono essere utilizzati materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

Per le nuove costruzioni realizzate a confine di aree pubbliche, l'Amministrazione comunale può demandare al privato, attraverso apposita convenzione, la realizzazione di tratti di piste ciclabili, a completamento dei percorsi esistenti e/o di progetto adottando le medesime caratteristiche costruttive delle aree urbanizzate confinanti, secondo il piano di settore comunale formando così in tal modo un sistema continuo di percorsi protetti finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico.

Art. 68 - Spazi per il deposito di biciclette

1. Gli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia pesante, se riferita all'intero edificio devono obbligatoriamente disporre negli spazi comuni di aree comuni di servizio attrezzate per la sosta e/o il deposito delle biciclette e altri mezzi non motorizzati, in misura non inferiore all'uno per cento della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento, debitamente segnalati e/o colorati. Tale dotazione può non essere rispettata nel caso di comprovata impossibilità tecnica.

2. La realizzazione di spazi per deposito di biciclette e mezzi non motorizzati è prescritta anche negli interventi di:

- sistemazione delle stazioni dei mezzi di trasporto collettivo e delle relative aree di pertinenza;
- sistemazione o nuova realizzazione di giardini e parchi pubblici, nonché di infrastrutture per le attività sportive;
- sistemazione o nuova realizzazione di parcheggi per autoveicoli.

Art. 69 – Aree per parcheggio

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni nonché cambi di destinazione d'uso rilevanti (art. 23-ter DPR n. 380/2001 e s.m.e i.), anche se realizzate in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, devono riservarsi aree/spazi coperti o scoperti per parcheggio in misura non inferiore a quella prevista dall'art. 41 – sexies della legge n.1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della legge 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione) e dalle N.T.A. del P.R.G.. I suddetti spazi per parcheggio sono solo quelli esclusivamente necessari alla sosta.

I parcheggi potranno essere all'aperto o al chiuso; nel caso di parcheggi al chiuso (autorimesse), essi dovranno essere ricavati nella sagoma del corpo principale dell'edificio.

Per gli spazi a parcheggio nonché parcheggi pertinenziali e pubblici, si rinvia al precedente art. 48.

Per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di parcheggi (L. 122/89 e s.m. e i., L.R. n. 19/2001 e s.m. e i., DM n.1444/1968) nonché le norme del Codice della Strada e di sicurezza per le costruzioni e l'esercizio di autorimesse e simili.

Art. 70 – Piazze e aree pedonalizzate – illuminazione pubblica – arredo urbano

Le piazze e le aree urbane pedonalizzate sono gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, di superficie idonea a facilitare l'accesso ed il transito pedonale, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili, e devono essere realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche. A tale scopo devono essere previste apposite separazioni con i percorsi veicolari, costituiti da segnalazioni a terra o marciapiedi o gradonate o da recinzioni ed elementi architettonici di arredo posti in modo stabile. In caso di attraversamento di strade veicolari o dedicate al trasporto pubblico, queste dovranno essere nettamente segnalate e protette.

Nell'organizzazione spaziale occorre:

- disciplinare la relazione tra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività possano essere svolte in condizioni di sicurezza;
- favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata;
- interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale;
- prevedere una copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore";
- garantire la presenza di un punto di fonte di acqua potabile;
- garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici, qualora presenti.

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana con particolare riguardo all'uso di materiali tradizionali. In particolare le pavimentazioni devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Per gli impianti di illuminazione esterna deve essere curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la sicurezza e la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica. Particolare cura deve essere posta nella realizzazione di panchine o sedute ergonomiche, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento deve rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione. Per tutti gli interventi deve essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra.

Art. 71 – Passaggi pedonali e marciapiedi

Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti, devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico o di uso pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, può essere realizzata anche dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano e deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati negli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo edilizio abilitativo. I marciapiedi e i

camminamenti devono essere pavimentati con materiale adatto e delimitati da cordone in pietra di sezione 30 x 25 cm, salvo diverse disposizioni del competente ufficio comunale. I marciapiedi ed i passaggi pedonali realizzati su area privata non recintata sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

I marciapiedi di nuova costruzione devono, in linea di massima, essere rialzati di almeno 15 cm. Ove questi fossero inesistenti e nelle aree di nuova urbanizzazione devono essere realizzati, salvo diverse indicazioni specifiche, con un dislivello rispetto al piano di transito veicolare di almeno 15 cm ed avere le seguenti larghezze minime:

- per vie larghe fino a m. 8: marciapiedi non inferiori a m. 1,50;
- per vie larghe da m. 8 a m. 12: marciapiedi non inferiori a m. 2,00;
- per vie larghe da m. 12 a m. 15: marciapiedi di m. 3,00;
- per vie larghe da m. 15 a m. 18: marciapiedi di m. 3,50;
- per vie larghe m. 18 ed oltre: marciapiedi di m. 4,00.

Qualora, per ragioni tecniche o di salvaguardia storico-architettonica, non sia possibile realizzare all'interno dei locali pubblici o privati aperti al pubblico, gli adeguamenti alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche degli ingressi, è consentita, previo parere degli Uffici competenti, la realizzazione di rampe esterne opportunamente raccordate a condizione che lo spazio libero di marciapiede o percorso pedonale non sia inferiore a m. 2,00 e che le rampe siano opportunamente segnalate e dotate di idonee protezioni o transenne di sicurezza.

Dette installazioni non sono soggette al pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico.

Con riferimento a situazioni in cui il traffico veicolare possa determinare situazioni di pericolo o per motivazioni di carattere ambientale, l'Amministrazione Comunale può disporre che marciapiedi e passaggi pedonali siano protetti con paracarri, transenne metalliche o dissuasori idonei allo scopo.

E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapedoni, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada", del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché del Regolamento comunale sugli impianti pubblicitari.

Art. 72 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

Le immissioni su strada da autorimesse pubbliche e private dovranno essere segnalate come da Codice della Strada.

Le rampe d'accesso a locali interrati o seminterrati dovranno essere realizzate mediante piani inclinati e terminanti in zona di sosta orizzontale; tra il punto d'inizio della livelletta inclinata ed il limite d'immissione su area pubblica deve rimanere una distanza di almeno m. 4,00, ovvero il cancello di passo carraio dovrà essere arretrato di almeno 4,00 mt dal filo esterno del marciapiede in modo da non ostacolare il transito durante l'accesso alla/dalla proprietà. Devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato e ad un'altezza di m. 1,00. Nel caso di rampe scoperte, le stesse dovranno essere dotate di griglie di raccolta delle acque meteoriche che verranno smaltite con appositi impianti di sollevamento nelle condotte pubbliche, in presenza di fogna bianca, o collettate ad idoneo impianto di trattamento, recupero o smaltimento conforme alla normativa di settore.

Si considerano passi carrabili quelle modificazioni praticate ai marciapiedi o alla pavimentazione stradale, oppure alle aree private gravate da servitù di pubblico passaggio, onde permettere o facilitare l'accesso con veicoli alla proprietà privata.

L'autorizzazione per i passi carrabili è rilasciata dietro istanza al Comune e condizionata al rilascio del parere di competenza da parte del Comando di Polizia Municipale, che verificherà la rispondenza alle norme previste dal C.d.S. e relativo regolamento d'applicazione, e al rilascio del parere di competenza dell'Ufficio Tecnico competente, che verificherà l'istanza d'apertura esclusivamente dal lato tecnico.

L'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede, risulta possibile ove:

- la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a m. 2,50 e non sia superiore a m. 5,50 (larghezze maggiori solo nel caso di attività produttive);
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo tra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a m. 12, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista e assentita dal settore competente del Comune.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità.

Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità al conducente del veicolo in immissione; all'occorrenza possono essere installati appositi specchi a cura dei proprietari delle costruzioni.

Gli accessi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia, in caso di loro modifica, gli stessi devono 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 nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti inerenti l'attività produttiva.

I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto devono 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.

L'esecuzione dell'accesso carrabile e/o la sua rimozione in caso di rinuncia è posta a carico del richiedente che ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

Art. 73 – Chioschi e dehors su suolo pubblico

La realizzazione su suolo pubblico o assoggettato all'uso pubblico, di edicole o di chioschi, pergole e gazebo, temporanei o permanenti è disciplinata dalle norme contenute nell'apposito regolamento comunale.

Art. 74 – Numerazione civica

La numerazione civica è costituita dai numeri che contraddistinguono gli accessi esterni, cioè quelli che dall'area o dallo spazio pubblico di circolazione immettono direttamente o indirettamente alle unità immobiliari (abitazioni, esercizi, uffici, ecc.):

- a) direttamente (numerazione esterna), quando l'accesso all'unità si apre sull'area di circolazione;
- b) indirettamente (numerazione interna), quando si apre, invece, su corti, cortili e scale esterne.

Spetta all'Autorità Comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni. L'apposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificata dall'Autorità Comunale.

Il numero civico, realizzato in pietra locale o materiale ceramico, va collocato affianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2,00 ai 3,00 m. Esso deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati o della ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, ovvero 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.

In occasione della costruzione di nuovi fabbricati il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, relativi alle singole unità immobiliari, i quali devono essere apposti a cura e spese del proprietario stesso.

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 numeri civici che sono stati aboliti e/o ricollocati.

La numerazione civica deve essere applicata a tutti gli accessi esterni che immettono in abitazioni, esercizi, uffici, ecc.; sono escluse solo: le porte dei luoghi di culto, gli accessi dei monumenti pubblici che non immettano anche in uffici o abitazioni dei conservatori o degli addetti alla custodia.

Quando il numero civico da solo non è sufficiente ad individuare l'unità abitativa, il negozio, l'ufficio e simili, si deve ricorrere anche all'uso del numero interno. Quando a più unità si accede da un cortile la

numerazione interna deve essere ordinata progressivamente da sinistra verso destra per chi entra nel cortile.

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 75 – Aree verdi pubbliche e parchi urbani

La disciplina del verde comprende la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale. Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.

Il posizionamento delle alberature negli spazi pubblici deve essere valutato secondo la natura del terreno, le condizioni ambientali, l'accessibilità, le caratteristiche della specie ed il disegno dello spazio pubblico eventualmente preesistente; devono essere poste a distanze idonee dai manufatti e dalle pavimentazioni al fine di evitare interferenze derivanti dallo sviluppo dell'apparato radicale, dallo sviluppo asimmetrico delle piante o dall'alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento di ambienti confinanti.

E' vietata l'apposizione di cartelli, di ogni genere, sulle alberature, con esclusione dei cartellini di monitoraggio e di targhette con indicazioni di carattere storico o botanico.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, ferme restando le condizioni di accessibilità e di fruibilità. Inoltre tale soluzione è auspicabile per tutte quelle aree pubbliche che si prestano all'uso di bacini di ritenzione idrica (che consentano quindi di mitigare gli effetti negativi delle cosiddette "bombe d'acqua"). Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione delle aree verdi esistenti, occorre:

- prevedere una rete di percorsi interni raccordata con quelli esterni all'area verde, al fine di collegare le aree pubbliche o di uso pubblico presenti nell'intorno (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni, ecc);
- posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere i parcheggi pubblici e/o le fermate del trasporto pubblico;
- prevedere idonee aree comuni di servizio attrezzate per la sosta e/o il deposito delle biciclette;
- progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni, biciclette con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta;
- prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e i mezzi manutentivi e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi;
- prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;
- garantire il comfort tramite la fornitura di acqua, distribuzione di sedute ergonomiche, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.
- prevedere una copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore", nonché di conservare quanto possibile la naturalità e la permeabilità del sito.

Nei parchi e giardini di interesse storico e monumentale l'utilizzo di materiali ed arredi dovrà consentire il mantenimento delle caratteristiche di monumentalità e storicità dei luoghi, fatte comunque salve le norme di tutela paesaggistica e/o storico-architettonica di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Gli interventi, anche a carattere manutentivo nonché qualsiasi modifica delle aree verdi di cui sopra, deve avvenire nel rispetto di quanto previsto nel presente regolamento e previa presentazione di un progetto di tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale accompagnato da adeguata documentazione tecnica.

In relazione al tema del consumo del suolo e della conseguente sua impermeabilizzazione, sono favorite tutte le misure che favoriscano l'impiego di superficie permeabili e drenanti.

Art. 76 – Orti urbani

L'orto urbano è un appezzamento di terreno pubblico o privato ricadente in una qualsiasi delle zone territoriali omogenee, escluse le zone territoriali omogenee "E", destinato alla coltivazione di ortaggi, frutti e fiori con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita in ambito urbano, di valorizzare le varietà locali, di favorire un utilizzo di carattere ricreativo e sociale, preservando, ampliando e tramandando le competenze agronomiche dei cittadini; i prodotti provenienti dalla coltivazione degli orti urbani realizzati su suolo privato e pubblico possono essere destinati alla commercializzazione.

Nel caso di terreni pubblici, i cittadini possono ricevere in concessione questi spazi generalmente inutilizzati e abbandonati, con modalità secondo apposito regolamento comunale sull'affidamento delle aree verdi, per uno o più scopi predefiniti, primo fra tutti quello relativo alla produzione di fiori, frutta e ortaggi per i bisogni dei suoi assegnatari.

Gli orti urbani costituiscono una risposta concreta a più esigenze della comunità e dell'ambiente: permettono di investire positivamente il proprio tempo libero ed entrare in relazione con le persone che abitano il quartiere, favoriscono lo scambio di conoscenze, rispondono al desiderio di sapere cosa si mangia. Con gli orti impariamo la stagionalità dei prodotti, la diffusione di metodi di coltivazione sostenibili, privilegiando la produzione di colture biologiche, l'importanza di combattere lo spreco di cibo e generare circuiti virtuosi di economia solidale, con l'obiettivo di porre un freno al dilagare della cementificazione e dell'illegalità, favorendo la rigenerazione urbana e il recupero della biodiversità.

Nella conduzione degli orti urbani è prescritto di:

- tenere costantemente sistemata, pulita e ordinata l'area, eliminando la vegetazione infestante;
- irrigare prevalentemente con sistemi di recupero dell'acqua piovana evitando ristagni d'acqua;
- utilizzare prodotti che non siano nocivi per la salute degli uomini e degli animali (PAN prodotti fitosanitari);
- non installare manufatti adibiti a ricovero attrezzi, se non autorizzati;
- non depositare materiali non strettamente connessi alla coltivazione del terreno, né materiali inquinanti o altrimenti nocivi;
- non allevare animali di bassa corte;
- smaltire direttamente sul posto i residui della coltivazione attraverso il compostaggio del rifiuto organico.

L'accesso agli orti urbani e periurbani deve essere garantito sia ai proprietari, diretti interessati alla coltivazione, sia all'esterno per gli eventuali fruitori. È auspicabile uno o più accessi sia pedonali che carrabili, anche per i soggetti diversamente abili, corredati da segnaletica orizzontale e verticale. Ai rispettivi accessi alcune bacheche devono indicare chiaramente gli orari di apertura e chiusura dell'area di accesso ai fruitori e la merce disponibile quel giorno, le eventuali specie ortiflorofrutticole disponibili in quel determinato periodo dell'anno o il piano di distribuzione settimanale dei prodotti.

Potranno essere realizzate varie tipologie di aree ortive:

- orti didattici, ossia aree verdi all'interno o fuori dai plessi scolastici gestite attraverso convenzioni con enti o aziende agricole, destinate alla formazione degli studenti a pratiche ambientali sostenibili;
- orti sociali periurbani (appezzamenti di terreni agricoli di proprietà comunale posti nelle aree periferiche delle città, individuati quale possibile strumento di aggregazione sociale per gli anziani e di sostegno alle categorie sociali più deboli);
- orti urbani (tasselli verdi di proprietà comunale posti all'interno dell'agglomerato cittadino che contribuiscono al recupero di aree abbandonate o sottoutilizzate dalle città, anche questi possibile strumento di aggregazione sociale);
- orti collettivi (appezzamenti di terreni di proprietà comunale gestiti da associazioni, individuati quale luogo di pratica ortofrutticola, organizzati con la finalità di dare l'opportunità a chi non ha un orto e non ha sufficienti conoscenze tecniche di beneficiare dei prodotti di un lavoro collettivo).

Anche i terreni privati potranno essere adibiti ad orti urbani, purchè senza alcun onere per le casse pubbliche; potranno sorgere anche all'interno dei fabbricati condominiali privati e degli edifici di edilizia residenziale pubblica e la dimensione di ogni area ortiva dovrà essere compresa tra i 25 e i 300 mq.

La superficie necessaria dipende ovviamente dallo spazio disponibile e dalle singole esigenze: indicativamente, 40 mq di terreno correttamente coltivati riescono a soddisfare, nel periodo estivo di piena produzione, le esigenze di una famiglia composta da 4 persone.

Le recinzioni dei terreni da adibire ad orti urbani devono essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche riportate nel PTP della zona interessata.

Art. 77 - Aree a giardino privato, sistemazioni esterne, tutela del suolo e del sottosuolo

Tutti i progetti di nuove costruzioni, ristrutturazioni, interventi di sistemazione delle aree esterne ai fabbricati esistenti, dovranno essere corredati dal progetto di sistemazione del verde privato, ove previsto, comprendente il rilievo e il progetto delle alberature e formazioni arbustive, con indicazione della relativa specie botanica, classe di grandezza e corrispondenti aree di pertinenza, nonché apposita documentazione fotografica e relazione tecnica.

Le aree a verde devono essere tenute dai proprietari in stato di perfetto ordine e pulizia, evitando che in esse si accumulino materiali, provviste ed altro (siano pure di uso domestico) che rendano indecente e disordinato lo spazio, a detrimento della bellezza del fabbricato stesso. Inoltre parte dello spazio può essere riservato ed attrezzato per i giuochi dei bambini.

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto altresì obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi. Qualsiasi abbattimento o sostituzione, dovuta a stati di fitopatologia o a danni provocati dalle radici, deve essere autorizzata dalle autorità competenti.

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le normative vigenti in materia, le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigenti.

Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e devono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 78 – Reti di servizi pubblici

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e a quest'ultimo devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.

Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) dovranno richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti.

L'esecuzione di opere che determinano il danneggiamento della sede stradale è soggetta alla normativa dell'apposito regolamento comunale.

La planimetria delle reti nel sottosuolo dovrà essere tassativamente aggiornata a seguito dell'ultimazione dei lavori e consegnata all'Ufficio urbanistico competente che provvederà alla conservazione della medesima. Qualsiasi modifica ed aggiornamento dovrà essere notificato all'Ufficio urbanistico competente.

Al fine di razionalizzare e standardizzare le modalità costruttive e le soluzioni tecniche per la organizzazione delle reti tecnologiche cittadine, è necessario orientare secondo principi unitari e coordinati le scelte progettuali nella realizzazione degli interventi nel sottosuolo e soprasuolo, sia per le nuove urbanizzazioni, che negli interventi di ampliamento o ripristino dei sistemi esistenti.

Tutte le infrastrutture di cui sopra devono soddisfare i seguenti requisiti:

- essere realizzate con tecnologie finalizzate alla mancata o contenuta effrazione della sede stradale e delle relative o annesse pertinenze;
- essere dimensionate in funzione delle esigenze di sviluppo riferibili a un orizzonte temporale non inferiore ai dieci anni;

- essere provviste di derivazioni o dispositivi funzionali alla realizzazione degli allacciamenti con gli immobili produttivi, commerciali e residenziali di pertinenza, coerentemente con le normative UNI - CEI di settore;
- prevedere che i sottoservizi siano installati all'interno di strutture polifunzionali, quali cunicoli e/o gallerie percorribili, contenenti pluralità di servizi ed agevolmente ispezionabili, secondo una quota in base alle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale;
- i punti di accesso, così come le camerette di ispezione e le tombinature in genere, debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione;
- le linee aeree e le palificazioni di supporto, fatte salve quelle esistenti, sono di norma vietate. Qualora, per motivate ragioni tecniche, non fosse possibile l'interramento delle reti, le linee aeree ed i pali non dovranno costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici e non dovranno arrecare danno alla qualità tipologica ed architettonica degli edifici

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano all'alloggiamento nel sottosuolo dei servizi di rete di:

- acquedotti;
- condutture fognanti per la raccolta delle acque meteoriche e reflue urbane;
- elettrodotti in cavo, compresi quelli destinati all'alimentazione dei servizi stradali;
- reti di trasporto e distribuzione per le telecomunicazioni e i cablaggi di servizi particolari;
- condotte per il teleriscaldamento;
- condutture per la distribuzione del gas;
- condotte per il prelievo dei rifiuti solidi urbani.

Art. 79 – Approvvigionamento idrico

E' fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale o non residenziale, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari, così da garantire il regolare rifornimento di ogni unità immobiliare, indipendentemente dalla destinazione d'uso, e dell'eventuale impianto antincendio.

Nel caso di fabbricati multipiano, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

Lo stoccaggio dell'acqua per usi potabili deve avvenire utilizzando serbatoi non interrati, coibentati termicamente e costituiti da materiali compatibili con gli alimenti e certificati per l'uso.

E' fatto obbligo per ogni intervento di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia che preveda la demolizione e ricostruzione, di dotarsi di impianto (dotato di un cartello con su scritto : acqua non potabile) di raccolta, trattamento e recupero delle acque piovane, da utilizzare per gli usi esterni come l'irrigazione delle aree a verde di pertinenza, lavaggio delle superfici esterne, lavaggio delle auto ecc., o per gli usi interni non potabili come gli sciacquoni dei wc e l'alimentazione delle lavatrici.

Per i predetti usi domestici dovrà essere realizzata una rete di adduzione separata e distinta da quella ad uso potabile; in particolare WC e lavatrici devono essere provviste di una rete duale di adduzione.

Al fine della sussistenza delle condizioni di agibilità l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità.

In tal senso, la richiesta del certificato di agibilità deve risultare integrata da dichiarazione attestante che l'edificio è approvvigionato di acqua potabile nella quantità necessaria alla sua destinazione, in relazione al numero degli utenti insediabili.

Nelle aree prive di acquedotto comunale l'acqua per uso potabile ed antincendio può essere prelevata o da acquedotti o da pozzi privati, ovvero conferita da ditte esterne autorizzate; la potabilità dell'acqua dovrà essere certificata.

L'approvvigionamento idrico da pozzi di emungimento o da corsi d'acqua e bacini lacustri per altri usi non potabili, quali industriali, d'irrigazione, di refrigerazione, ecc..., dovranno altresì essere preventivamente autorizzati dall'autorità competente.

Art. 80 – Depurazione e smaltimento delle acque

Tutti gli edifici dovranno essere allacciati alla rete della pubblica fognatura urbana ove esistente.

In assenza di rete fognaria lo scarico dei reflui domestici o assimilati, ovvero produttivi dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

Gli scarichi dovranno essere conformi alle norme del soggetto gestore della rete fognaria comunale.

In alternativa allo scarico in fogna nera, la possibilità di realizzare sistemi di scarico dei liquami a mezzo subirrigazione o fitodepurazione, può rappresentare una soluzione adeguata per il trattamento dei reflui provenienti da edifici sparsi e, in generale, da piccole e medie utenze, laddove la scelta della configurazione impiantistica da adottare non può prescindere da una valutazione costi/benefici, che spesso evidenzia le difficoltà di realizzazione di impianti tecnologici.

In tali casi, si dovrà provvedere alla costruzione di appositi impianti con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite e del regime autorizzativo a riguardo dalle normative vigenti e supportate da relazione geologica - idrogeologica.

Art. 81 - Modalità di scarico delle acque meteoriche

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite privilegiando soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, sia unitarie sia separate, prevedendo una raccolta separata ai fini del riutilizzo delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate.

Nelle nuove costruzioni o per gli interventi di ristrutturazione edilizia che preveda la demolizione e ricostruzione in coerenza con quanto disciplinato al precedente art. 79, è obbligatorio il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento provenienti dai pluviali di scarico delle coperture dei fabbricati, o da piazzali e aree scoperte impermeabilizzate non contaminati, finalizzato alle necessità irrigue, domestiche, industriali ed altri usi consentiti dalla legge, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, trattamento, ed erogazione, previa valutazione delle caratteristiche chimico - fisiche e biologiche per gli usi previsti.

I progetti di riutilizzo delle acque piovane dovranno rispettare le vigenti disposizioni legislative in materia e supportate da relazione geologica-idrogeologica (cfr regolamento Regione Campania 24/09/2013 n. 6).

Art. 82 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di demolizione e ricostruzione, con più di una unità immobiliare, si prescrive che nei piani terra e/o piani seminterrati venga ricavato apposito vano delle dimensioni utili ad alloggiare i contenitori per la raccolta differenziata, che non concorrerà alla formazione del volume o superficie edificabile, al fine di evitare l'occupazione di suolo pubblico con conseguente disagio igienico sanitario. Detto spazio deve essere facilmente accessibile dalla strada dagli operatori del servizio di raccolta dei rifiuti e, qualora sia all'esterno dell'edificio, deve essere opportunamente mitigato al fine di nascondere, per quanto possibile, alla vista i contenitori (dotati di opportuno sistema di chiusura), in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.

Nel caso le nuove costruzioni abbiano un'area di pertinenza, la precedente prescrizione può non essere applicata, potendosi allocare i contenitori in apposito spazio/isola ecologica nell'area di pertinenza facilmente accessibile dalla strada, in modo da facilitare il prelievo dall'azienda incaricata.

Anche nelle ristrutturazioni edilizie, restauri e risanamenti conservativi e nelle manutenzioni straordinarie di edifici, è auspicabile ricavare detti vani, per il miglioramento delle condizioni ambientali.

Art. 83 – Distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica e del gas combustibile devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni vigenti in merito.

Tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con energia elettrica o con gas combustibile per uso domestico ed usi similari devono essere realizzati secondo le regole specifiche della buona tecnica, per la salvaguardia della sicurezza.

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui

si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata all'ottenimento di titolo abilitativo. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati solo per esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico circostante.

Art. 84 - Ricarica di veicoli elettrici

Ai sensi della normativa vigente in materia, il progetto di nuove costruzioni o di demolizione e ricostruzione, al fine del conseguimento del titolo abilitativo, deve prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di 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 e non.

Le infrastrutture elettriche predisposte dovranno 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.

Art. 85 – Produzione di energia da fonti rinnovabili

L'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, intendendosi per tali gli impianti solari termici, fotovoltaici, eolici, geotermici, generazione elettrica alimentata da biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas, deve essere conforme alle disposizioni statali e regionali in materia.

In tutti i progetti di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, come definite nel d.lgs. 28/2011, e nelle ristrutturazioni importanti di edifici esistenti, è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo principi minimi di integrazione, in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa in materia.

Gli impianti energetici da fonti rinnovabili sono classificabili in:

- a) Impianto fotovoltaico e/o solare termico realizzato su edificio
- b) Impianto fotovoltaico e/o solare termico sulle pertinenze di edifici;
- d) Impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo;
- e) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo con micro generazione realizzati in edifici esistenti;
- f) Impianti alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo su edifici o sulle loro pertinenze;
- g) Impianti alimentati da biomasse alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;
- h) Impianti eolici installati sui tetti degli edifici esistenti con singoli generatori eolici di altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
- i) Impianti idroelettrici e geotermoelettrici realizzati in edifici esistenti, sempre, che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.

La realizzazione delle tipologie di impianto sopra descritte è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia. Il titolare dell'impianto, al momento della sua dismissione, dovrà garantire lo smaltimento secondo le forme di legge.

Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi devono essere motivati nella relazione tecnica prevista, da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo.

Nei nuovi piani urbanistici esecutivi è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione, a servizio dei nuovi insediamenti, secondo le tecnologie previste dalle direttive comunitarie e dalle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti.

Art. 86 – Impianti per teleradiocomunicazioni e corretto insediamento Urbanistico-Territoriale della rete per telefonia mobile cellulare e degli altri impianti di teleradiocomunicazione.

L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici e, in particolare, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radiotrasmettenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, vengono autorizzate dall'Autorità Comunale, ovvero soggette alla disciplina della Comunicazione o Segnalazione Certificata di inizio Attività nei casi previsti, previo rilascio di parere tecnico preventivo favorevole da parte dell'ARPAC competente ad effettuare i controlli di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge Quadro) – in ordine alla compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata Legge Quadro e dal DPCM 8 luglio 2003, nonché con gli obiettivi di qualità fissati dalla Regione Campania.

Ai sensi della legge 31.7.1997 n. 249, art. 3, comma 13 è vietata l'installazione di parabole satellitari su edifici o immobili meritevoli di salvaguardia.

A partire dal 1 gennaio 1998 gli immobili, composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si avvalgono di norma di antenne collettive e possono installare o utilizzare reti via cavo per distribuire nelle singole unità le trasmissioni ricevute mediante antenne collettive. Per gli altri edifici le parabole satellitari dovranno essere centralizzate e poste sulla copertura degli edifici. Si deve intendere centralizzato l'impianto realizzato al servizio dell'intero condominio, dell'edificio, nel caso di edifici a corte, di un intero fronte del fabbricato.

Per il corretto insediamento Urbanistico-Territoriale della rete per telefonia mobile cellulare e degli altri impianti di teleradiocomunicazione si fa riferimento al Regolamento approvato in data 10/02/2012 con la Delibera n° 9 del Consiglio Comunale di Ercolano.

Il Comune dovrà provvedere ad approvare un piano delle aree comunali e delle proprietà immobiliari del Comune, ritenute idonee ad ospitare gli impianti per telefonia mobile cellulare e degli altri impianti di tele radiocomunicazione, privilegiando soluzioni di utilizzo plurimo della medesima struttura, ove non esistano controindicazioni relative ai livelli di esposizione della popolazione.

Tali aree dovranno assumere, laddove possibile, priorità nella fase di pianificazione degli interventi di sviluppo della rete.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 87 – Recupero urbano: aree ed edifici dismessi, ineditati e in disuso

Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.

I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, bonifica, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida con apposito provvedimento i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire entro 90 giorni interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale.

Il proprietario può procedere direttamente all'esecuzione degli interventi necessari, senza preventivo titolo autorizzativo, comunicando le opere a carattere di urgenza e l'inizio dei lavori.

Ove il proprietario non provveda nei termini di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni penali ed

amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva e in danno, all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree.

Art. 88 – Pubblico decoro, facciate degli edifici, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

L'Amministrazione Comunale favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità.

Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti.

Il Comune favorisce il recupero del patrimonio edilizio, in particolare delle aree e degli immobili in disuso.

Vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, compresi idonei stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio e il ricovero delle biciclette, i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati, la realizzazione delle reti ecologiche.

E' assolutamente vietato qualsiasi intervento che alteri, ovvero possa nuocere al decoro dell'ambiente, agli elementi architettonici o possa limitare vedute di sfondi architettonici, paesaggistici, o il diritto di veduta garantito dal codice civile.

E' vietato posizionare sulle pareti esterne dei fabbricati prospicienti spazi pubblici, tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche, cassette per la posta e la pubblicità, se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica senza comunque costituire pericolo per la pubblica incolumità.

Ove tecnicamente dimostrata l'impossibilità, è consentito il posizionamento sporgente rispetto al filo facciata purchè opportunamente mascherato con soluzioni architettoniche in coerenza con le caratteristiche dell'edificio.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, risultano indecorose da deturpare l'ambiente ovvero determinino pericolo per la pubblica e privata incolumità, il Sindaco ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Gli interventi sulle facciate devono essere realizzati con materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici.

Qualora si stia effettuando un intervento di realizzazione di un edificio/porzione di un edificio o, qualora si stia effettuando un intervento di ristrutturazione edilizia/manutenzione straordinaria di un edificio che incida sull'aspetto esterno dello stesso, è fatto obbligo di completarne - nel termine di validità dell'atto abilitativo, qualunque esso sia - le chiusure perimetrali con la posa in opera di tompanature e di provvedere altresì a rendere queste ultime finite e rifinite, ciò al fine di non nuocere al decoro urbano dell'ambiente circostante.

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, gli ornamenti di carattere commerciale reclamistico, le attrezzature tecniche (sostegni e cavi per l'energia elettrica, le antenne radio e televisione, gli apparecchi di illuminazione stradali, ecc.), le indicazioni turistiche stradali devono essere realizzate e previste in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro compatibili con l'arredo urbano preesistente e devono essere autorizzati in rapporto alle singole procedure amministrative codificate per le specifiche tipologie d'intervento.

Tutti gli elementi di arredo urbano e di sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per la corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali, spazi di sosta per la ricreazione, fontanelle, ecc.), devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili a norma della vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 89 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Le facciate e gli elementi architettonici di pregio degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce e tutti gli elementi architettonici debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Chi intenda eseguire sulle facciate degli edifici esposte alla pubblica vista elementi pittorici di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve munirsi di specifica autorizzazione comunale.

Art. 90 - Protezione dall'umidità

I muri di fondazione dovranno essere isolati dai muri sovrastanti mediante strati di materie impermeabili di sufficiente spessore.

I piani terreni prospettanti su aree pubbliche, che non siano sovrapposti ai locali cantinati, dovranno essere sopraelevati dal piano stradale di almeno cm. 30, fermo restando il rispetto delle norme sulle barriere architettoniche.

I locali seminterrati o cantinati devono avere i muri ed i pavimenti protetti dall'umidità del suolo mediante opportune intercapedini e materiali impermeabilizzati. Il perimetro dei fabbricati deve essere protetto dalle acque meteoriche mediante un adeguato marciapiede che garantisca adeguato isolamento.

Le coperture a terrazzo devono avere adeguata pendenza, devono essere convenientemente impermeabilizzate, avere un idoneo numero di pluviali completi di bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane.

Art. 91 – Elementi aggettanti delle facciate, balconi, parapetti e davanzali

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 30 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2.50 se la strada ne è priva. Fanno eccezione le porte di uscita di sicurezza imposte da norme di prevenzione incendi dei locali di uso pubblico.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano la larghezza non inferiore a m 6,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,00 dal piano di marciapiede dovendosi arretrare di cm. 30 rispetto al filo dello stesso, o a m 4,00 dal piano stradale, se non è previsto un marciapiede di larghezza pari o superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco. Per gli aggetti su strada la luce del balcone non può superare la larghezza del marciapiede e comunque il loro aggetto non può superare a m 1,20.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 15,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti. Comunque devono essere arretrati dal confine di almeno m 3,00.

E' vietata la chiusura dei balconi allorché questi rappresentino l'unica fonte aero-illuminante di ambienti di vita.

Lesene e profili, parapetti e davanzali che interessano l'aspetto architettonico del prospetto sono ammessi al di sotto della quota di m 3,00 solo se non superiori a cm 10.

Parapetti e davanzali devono avere un'altezza non inferiore a m. 1,10 e devono garantire l'inattraversabilità di una sfera di 10 cm di diametro e per disegno e materiali impiegati, condizioni di sicurezza con riferimento ai possibili utilizzatori del manufatto.

Per le pensiline di cancelli di ingresso ai lotti e per le pensiline di protezione dei portoni, purché non sporgenti dal filo di facciata più di 50 cm e arretrati di cm 30 rispetto al filo del marciapiede, l'altezza potrà essere ridotta a 2,40 m.

Tutti i parapetti o ringhiere che proteggano da caduta devono avere un'altezza minima, misurata da piano pavimento a testa parapetto (o all'estradosso dell'elemento di finitura del parapetto) o all'estradosso corrimano pari a 1,05 m. I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere attraversabili o sfondabili per urto accidentale.

Per le parti comuni o di uso pubblico, i vuoti nell'elemento di protezione non devono superare la larghezza di 10 cm. Nel caso di uso di pannelli di vetro, la cui presenza deve essere manifesta, questi devono essere certificati idonei alla protezione dal rischio di caduta nel vuoto in base alle vigenti norme UNI in materia (attualmente in classe 1B1 UNI-EN 12600:2004).

Art. 92 – Allineamenti

Il Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione può chiedere, fatte salve le distanze minime previste dalla legge o dallo strumento urbanistico, l'allineamento con edifici preesistenti, al fine di garantire il rispetto delle condizioni di sicurezza, di transitabilità e di fruibilità delle aree pubbliche, o la continuità del disegno urbano.

Il Comune, in sede di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione, può chiedere la costituzione di fronti unitari degli edifici, anche con l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia continua verso gli spazi aperti al pubblico per ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 93 – Disciplina del colore - Interventi sulle pareti esterne degli edifici

Tutti gli interventi da realizzare sui prospetti e sui fronti degli edifici, ivi compresa l'intonacatura, la tinteggiatura e la colorazione dei serramenti esterni, dovranno essere coerenti ed unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato e dovranno rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.

La valutazione dell'inserimento armonico nel contesto si dovrà basare sui seguenti criteri:

- a) la visione d'insieme della via o della piazza,
- b) le caratteristiche architettoniche e storiche del fabbricato e del contesto al fine di assicurare una significativa integrazione armonica,
- c) gli elementi architettonici limitrofi,
- d) l'impatto dell'intervento in rapporto agli altri elementi di prospetto quali griglie, infissi, portoni, ecc. o decorativi,
- e) le relazioni cromatiche con la vegetazione e le attrezzature urbane circostanti.

E' escluso l'utilizzo di materiali plastici e vernici protettive trasparenti ad elevata lucentezza. Soluzioni figurative o particolari tecniche di finitura devono ottenere preventivo assenso dell'ufficio comunale competente.

La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni dello stesso edificio e della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità.

La finitura delle facciate dovrà essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli.

È possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado.

Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio potrà essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.

Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici dovranno di norma essere estesi all'intero fabbricato, quando questo costituisce un unico corpo uniforme e contiguo, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali.

Potranno essere valutate soluzioni diverse da quanto sopra, qualora le caratteristiche architettoniche, tipologiche del fabbricato e il contesto in cui questo è inserito, lo consentono.

Per quanto riguarda gli immobili e le zone tutelati dal Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, il colore delle facciate dovrà essere ricondotto a quello originario o originale, derivante da approfondite indagini e studi.

Art. 94 – Coperture degli edifici

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio. Pertanto, le soluzioni progettuali devono prevedere il coordinamento e l'armonizzazione delle facciate e delle coperture del fabbricato in un unicum compositivo; l'armonizzazione va garantita anche con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Gli aggetti di gronda sono proporzionati e relazionati all'altezza dell'edificio; di norma sono contenuti entro il 15% dell'altezza dell'edificio, fatte salve le norme sulle distanze tra le costruzioni, nonché particolari soluzioni architettoniche che ne giustificano sporgenze maggiori.

Per gli edifici ad un solo piano con copertura a falde inclinate, la linea di colmo è parallela al lato più lungo dell'edificio.

I canali di gronda ed i discendenti pluviali, sono realizzati in rame o lamiera; sono esclusi materiali plastici. Il tratto terminale dei discendenti posti su spazi pubblici deve essere in ghisa o altro materiale protettivo.

Come già indicato all'art. 59.1, il Comune promuove gli interventi che altresì prevedano la realizzazione dei cosiddetti "tetti verdi" sulle coperture dei fabbricati.

Art. 95 – Illuminazione pubblica

Ogni forma d'illuminazione pubblica o privata anche non funzionalmente dedicata alla circolazione stradale, non deve costituire elemento di disturbo per gli automobilisti o costituire fonte di intrusione nelle proprietà private

A tal fine ogni fenomeno di illuminazione molesta o di abbagliamento deve essere limitato ai valori minimi previsti dalle norme tecniche e di sicurezza italiane ed europee.

Al fine di migliorare la sicurezza stradale si incentiva l'utilizzo di sistemi di segnalazione passivi (quali catarifrangenti e cat-eyes) o attivi (a LED fissi o intermittenti, indicatori di prossimità, linee di luce, etc..) ove l'illuminazione tradizionale potrebbe essere controproducente (tracciati pericolosi, svincoli, nebbia, etc..), in quanto insufficiente o eccessiva.

E' vietata l'installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna nelle eventuali aree di vegetazione naturale limitrofe al centro urbano.

Art. 96 – Griglie ed intercapedini

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, con esclusione dei fabbricati posti nelle aree di impianto storico come definite dal vigente strumento urbanistico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchiolevoli la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione.

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzioni di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

Le intercapedini, a livello di marciapiede pubblico, devono essere protette da griglie di copertura praticabili a superficie piana, antisdrucchiolevoli e di portata idonea ai carichi attesi; possono essere realizzati anche lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni. In

particolare, le maglie delle griglie non devono costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno, tacchi o altri mezzi o accessori in uso per la deambulazione della persona. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari, che dovranno provvedere anche a periodica verifica del loro funzionamento.

Art. 97 - Antenne radio-televisive e parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici

Al fine di salvaguardare la qualità architettonica degli edifici gli elementi esterni degli impianti tecnologici devono essere integrati con le fronti e le coperture degli stessi, privilegiando la centralizzazione degli stessi. Il montaggio degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si deve ispirare ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'edificio e dell'ambito territoriale in cui è inserito, e nel rispetto dei limiti derivanti dall'esposizione a campi elettromagnetici. Per edifici plurifamiliari di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, sia per le antenne che per le parabole, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata e sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, ovvero laddove tale soluzione non potesse essere attuata, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, comunque adeguatamente mascherati, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Le antenne e parabole debbono essere collocate sulla copertura degli edifici, su falde non prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico.

Saranno preferite collocazioni alternative (a titolo esemplificativo in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine) 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 dagli spazi pubblici o di uso pubblico.

Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria che interessino l'intera copertura e/o l'intera facciata è prescritta la conformazione di antenne e parabole alle prescrizioni del presente Regolamento, ivi compreso l'obbligo per i condomini di procedere alla loro centralizzazione ai sensi dei precedenti commi.

Le antenne e le parabole devono comunque essere installate nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti nonché di quelle che disciplinano la tutela dei beni sottoposti a vincolo di tutela.

E' vietata l'installazione di impianti di condizionamento, pompe di calore e altri impianti in facciata, sulle coperture e sui balconi se visibili dallo spazio esterno pubblico.

Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dagli spazi pubblici, ciò può essere ammesso solo quando il macchinario non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico e decorativo della medesima, ricorrendo a soluzioni architettoniche che si armonizzino perfettamente con il decoro della facciata stessa, stessi principi si adotteranno per la realizzazione di canne fumarie.

Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno dei cortili e ad almeno m. 6,00 se su spazi pubblici.

L'installazione degli impianti può essere consentita sulle facciate posteriori, non visibili dallo spazio pubblico, o in alternativa le stesse dovranno essere oggetto di un progetto relativo a tutta la facciata che preveda opportuni elementi di schermatura e nel rispetto delle norme igienicosanitarie e di quelle vigenti in materia di inquinamento acustico. Le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa; le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile devono essere realizzate utilizzando esclusivamente materiali compatibili in quanto certificati come idonei al contatto con l'acqua. I condotti di scarico delle acque nere delle singole unità debbono essere muniti di sifone prima di raccordarsi con le colonne di scarico.

Gli scarichi dovranno essere di materiale impermeabile, isolati da muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente.

I tubi di condotta principali e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas alle abitazioni, debbono essere collocati esternamente agli alloggi: tanto i predetti tubi quanto quelli siti nell'interno delle abitazioni debbono essere collocati allo scoperto, in modo da riuscire facilmente ispezionabili. Per i tubi d'acqua

potabile o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine.

Art. 98 - Serramenti esterni degli edifici

I serramenti e le porte esterne dei fabbricati poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni (è ammissibile una sporgenza massima di 20 cm rispetto al filo di facciata).

Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e simili possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 3,20 dalla quota del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Art. 99 – Insegne commerciali, targhe, vetrine, bacheche, tende e distributori automatici di prodotti

L'apposizione d'insegne, impianti pubblicitari, iscrizioni, stemmi, mostre/vetrine, bacheche, distributori automatici di prodotti di esercizi di vendita, tende solari, sulle facciate dei piani terra dei fabbricati prospicienti suolo pubblico od aperto a pubblico passaggio, è subordinata ad autorizzazione del Comune, a seguito di valutazione di apposito disegno, previo nulla osta dell'ente proprietario della strada da cui sono visibili e purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

Tutte le insegne, di qualunque tipologia e dimensione, saranno soggette al rispetto dell'apposito Piano Generale degli Impianti Pubblicitari e relative N.T.A. vigente ed al rispetto delle Norme del Codice della Strada.

Le insegne non incassate, anche se installate entro l'apertura del vano porta non potranno sporgere oltre i cm 10 il filo del fabbricato.

Art. 100- Cartelloni pubblicitari

Si rinvia all'apposito P.G.I.P. vigente.

Art. 101 – Muri di cinta, recinzioni

Tutte le aree possono essere delimitate e/o recintate nel rispetto delle norme ed indicazioni del PTP.

Le aree private dovranno altresì essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, anche attraverso l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

In particolari casi, ove sia documentata la necessità e/o l'esigenza di recinzioni di tipo speciale e/o particolare, finalizzate alla prevenzione e alla sicurezza, potranno essere autorizzate dal Comune, a protezione di spazi pubblici e privati.

Il Comune può comunque autorizzare e/o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, con particolare riferimento a situazioni in zone compromesse.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni specifiche dettate dalla normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Gli interventi relativi alle recinzioni ed ai muri di cinta prospicienti strade pubbliche, devono essere realizzati in conformità alle norme del vigente codice della strada.

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI

Art. 102 – Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

Tutti gli edifici di natura privata oggetto di intervento devono essere Visitabili, e Adattabili oltre che Accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti in funzione delle specifiche destinazioni d'uso.

Solo per gli edifici residenziali unifamiliari ovvero con non più di quattro alloggi, è richiesto unicamente il requisito di Adattabilità secondo quanto previsto dal DM 236/1989 emanato a seguito della legge n. 13 del 9 gennaio 1989, che ha dettato disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a partire dagli interventi qualificabili di manutenzione straordinaria, valgono le disposizioni contenute nel regolamento di cui al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e nel DM 236/89: deve essere garantito il requisito di Visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico.

Gli accessi devono essere garantiti dal piano strada con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la formazione di un piano inclinato trattato con materiale antiscivolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, secondo le pendenze previste per legge.

Qualora non sia possibile realizzare una soluzione per l'ingresso accessibile all'interno della proprietà per l'eccessivo dislivello esistente o per altre questioni strutturali, è possibile intervenire con una soluzione che insista sullo spazio antistante all'ingresso su suolo pubblico con soluzioni di adeguata efficacia (rampe esterne, piattaforme meccaniche, rampe removibili).

A tal fine il progetto - a firma di un tecnico abilitato – dovrà essere presentato all'Ufficio Urbanistico competente e dovrà individuare la soluzione più adatta, mantenibile a titolo gratuito, nel rispetto degli spazi di passaggio sul marciapiede, della sicurezza, delle attrezzature/impianti pubblici e della percezione da parte delle persone con disabilità sensoriale.

Qualora non sia possibile, per la ridotta larghezza del marciapiede, adottare una soluzione che insista sullo spazio antistante l'ingresso su suolo pubblico, è possibile adottare la soluzione provvisoria (scivoli mobili o altre soluzioni)

Tutte le attività di tipo commerciale, ricettivo - turistiche, culturale, sportivo e per lo spettacolo, aperte al pubblico che non presentino un ingresso accessibile sono tenute, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, a dotarsi di una soluzione provvisoria, per garantire l'accesso alle persone con disabilità, con scivoli mobili o altra soluzione messa a disposizione dalla tecnologia (adozione BAT, art.19 ex legge 13/89 e DPR 503/96) con esclusione del sistema del campanello di chiamata evitando così di porre in una condizione di disagio i diversamente abili.

I condomini residenziali favoriscono le migliori per l'Accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone.

Negli edifici residenziali l'installazione di montascale (a pedana o seggiolino) non deve ridurre (in posizione di chiusura) il passaggio della scala a meno di 85 cm.

La progettazione di nuove costruzioni o interventi di demolizione e ricostruzione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.

Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità e Adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente ed in particolare quelle relative:

- ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;

- agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori/ascensori rispetto all'installazione di servoscala); deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati.
- agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
- agli edifici soggetti a vincolo monumentale, solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato. E' fatta salva la possibilità di intervenire comunque con opere provvisoriale come previsto dalla normativa.

Art. 103 – Serre bioclimatiche e sistemi passivi

Le serre solari o bioclimatiche sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze su almeno tre lati e copertura; detti spazi chiusi devono avere vincolo di destinazione ed essere unicamente finalizzati a captare la radiazione solare contribuendo al riscaldamento degli edifici ed accrescendo l'illuminazione naturale e di conseguenza ottimizzando il risparmio energetico.

Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme specifiche di riferimento.

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.

La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone; essa concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

Le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, realizzati negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, non sono computati ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere integrate armonicamente nell'organismo edilizio;
- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare a cui sono collegate;
- la profondità non può eccedere la dimensione 1,5 m.;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
- garantire una riduzione pari ad almeno il 10% dell'indice di fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate;
- non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

Art. 104 - Coperture, canali di gronda e pluviali

La copertura, sia essa realizzata con tetto piano e con tetto a falda, deve essere sempre eseguita in modo da avere un adeguato grado di impermeabilità e di coibenza termica.

Tutte le coperture devono essere munite di canali sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque pluviali ai tubi di scarico.

I condotti di scarico delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm. 10, da applicarsi esternamente ai muri perimetrali.

I condotti non devono avere aperture e interruzioni di sorta nel loro percorso e devono essere allacciati in alto agli imbrocchi orizzontali dei tetti.

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura bianca per lo smaltimento delle acque meteoriche mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione.

I pluviali debbono essere in lamiera o altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 m verso terra, essi debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m 2,00 sul piano stradale.

I pluviali devono avere una colorazione propria consona a quella della superficie dell'edificio ove sono collocati.

Dove non esiste la fognatura bianca è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano strada, evitando però che da ciò conseguano danni alle fondazioni degli edifici; non è consentito lo sbocco radente al piano di marciapiede.

E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Art. 105 - Spazi interni scoperti – Cortile, patio, chiostrina, cavedio

Si intendono per spazi interni scoperti le aree circondate dalle pareti di edifici o dell'edificio per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati i seguenti tipi:

- a) Cortile primario. Si intende per cortile primario uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è pari o superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano. Per area del cortile s'intende la superficie del medesimo al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda; il piano di calpestio, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento (o recupero) delle acque piovane; per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni cortile deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore. Le pareti dei cortili dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rifinite con tecniche e materiali tali da garantire il decoro delle medesime. La proiezione orizzontale dell'aggetto di gronda non deve superare cm.60. Nel caso in cui l'aggetto di gronda ecceda tale valore, l'area del cortile deve essere computata al netto di quella della proiezione orizzontale dello sporto.
- b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 5,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00; il piano di calpestio dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento (o recupero) delle acque piovane. Le pareti dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rifinite con tecniche e materiali tali da garantire il decoro delle medesime.
- c) Cortile secondario. Si intende per cortile secondario uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è pari a superiore a m. 6,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/8 di quella delle pareti che la circondano. Il piano di calpestio, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento (o recupero) delle acque piovane; per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni cortile deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore. Le pareti dei cortili dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rifinite con tecniche e materiali tali da garantire il decoro delle medesime. La proiezione orizzontale dell'aggetto di gronda non deve superare cm.60. Nel caso in cui l'aggetto di gronda ecceda tale valore, l'area del cortile deve essere computata al netto di quella della proiezione orizzontale dello sporto.
- d) Chiostrina. Si intende per chiostrina, detta anche pozzo luce, uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/12 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 4,00. Il piano di calpestio delle chiostrine, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento

delle acque piovane. E' fatta eccezione per le pavimentazioni delle chiostrine con piano di calpestio a contatto con il terreno, le quali potranno essere lasciate sterrate o dotate di pavimentazioni permeabili. Per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni chiostrina deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore e, nel caso di chiostrine a sezione variabile, in corrispondenza di ogni piano calpestabile. Le pareti delle chiostrine dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rifinite con tecniche e materiali tali da garantire il decoro delle medesime. E' vietato chiudere la superficie superiore della chiostrine, atri, etc. in quanto superficie aero-illuminante per gli eventuali ambienti di servizio che dovessero trovare affaccio negli stessi.

e) Cavedio. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cavedio lo spazio interno per la ventilazione meccanica dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Affacci e interventi ammessi negli spazi interni:

- a) Negli spazi interni definiti come "cortile primario", "patio" e "cortile secondario", possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.
- b) Negli spazi interni definiti come "chiostrina" possono affacciarsi disimpegni verticali e orizzontali, depositi, ripostigli, locali igienici.
- c) Tranne che nei "cortili primari", negli altri spazi interni non vi possono essere né sporgenze né rientranze di alcun tipo.
- d) In tutti gli spazi interni è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o arrecare pregiudizio alla salute dei cittadini. Nelle "chiostrine" non si possono posizionare motori degli impianti di climatizzazione.
- e) Gli spazi interni non dovranno essere frazionati in più porzioni con murature od altre strutture fisse. Quando ciò avvenisse ciascuna porzione di spazio interno dovrà pertanto essere dimensionata in modo tale da garantire la totale rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento. Non sono consentite costruzioni parziali.
- f) Salvo che nelle "chiostrine", sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno adottando provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti e un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane.

Art. 106 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.

Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti e delle altre superfici non occupate dagli edifici concorrono al corretto inserimento degli edifici nel contesto urbano e alla sua valorizzazione.

Gli edifici e le aree libere di pertinenza nel territorio urbano ed extraurbano devono essere mantenuti a cura del Titolare responsabile dell'immobile, nel rispetto delle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Art. 107 – Piscine

Le piscine a servizio di unità immobiliari sono opere di pertinenza mentre le piscine autonome e funzionali per consentire attività commerciale di balneazione, sono nuove costruzioni.

La loro realizzazione è funzione dello strumento urbanistico.

Le piscine pertinenziali sono sempre realizzabili.

La realizzazione e la gestione delle piscine autonome e funzionali per consentire attività commerciale di balneazione, ove consentito, deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:

1. l'esercizio dell'attività è subordinato alla presentazione della richiesta di PdC, con indicazioni paesaggistiche, strutturali ed impiantistiche;
2. rispettare le norme impiantistiche e di sicurezza UNI EN 16582-1, UNI EN 16582-2 nonché, in relazione al caso di specie, UNI EN 16582-3;
3. rispettare le disposizioni igienico-sanitarie;
4. i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto;
5. gli eventuali spogliatoi e vani di primo soccorso devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dell'edificio esistente o di progetto;
6. le piscine devono essere realizzate completamente interrate e scoperte; nelle zone terrazzate o di pendio, comprovata l'impossibilità tecnica di realizzarle interrate, sono consentite piscine seminterrate fino ad un massimo di cm. 90, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario. Al fine di minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio dovranno essere previsti idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza;
7. l'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche deve essere, di norma, di tipo potabile e lo scarico delle acque deve essere conforme a quanto disposto dalle norme ambientali in materia;
8. devono esser dotate di impianto di depurazione e di sistemi di riciclo al fine di limitare, per quanto possibile, l'uso di acqua proveniente dall'acquedotto.

Le piscine con sponde ripide devono prevedere la dotazione di idonee rampe di risalita per la piccola fauna che potesse cadervi dentro.

L'installazione di piscine pertinenziali fuori terra che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da contenitori in PVC sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera.

Per la realizzazione delle piscine pertinenziali interrate dovranno essere rispettati i precedenti punti tranne il punto 5 che non è applicabile e non è ammesso per tali tipologie di piscine.

Art. 108 - Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti a qualsiasi uso se non previa deroga dei competenti della ASL territorialmente competente ed in accordo con le norme Regionali, fatta eccezione per i magazzini/depositi o per le autorimesse nel rispetto della vigente normativa.

I locali destinati a magazzini debbono essere aerati ed avere pareti ricoperte di intonaco liscio; in particolare i depositi e i magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti rivestite di materiale lavabile, disinfestabile e inattaccabile da acidi, di altezza non inferiore a m 2,00, prevedere sistemi conformi a garantire il ricambio e la qualità dell'aria, ed avere come minimo requisito un punto d'acqua e, ove previsto, la presenza di w.c..

I pavimenti dovranno essere in materiale liscio, duro e compatto.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o a ricovero di impianti tecnologici, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio e qualità dell'aria.

Art. 109 - Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad uso uffici, commerciale ed artigianale/produttivo a seguito di specifica deroga dei competenti Servizi della ASL territorialmente competente.

Art. 110 - Piani terreni

I piani terreni devono avere il livello di calpestio collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

I piani terreni prospicienti la strada, se adibiti ad abitazioni ovvero privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 30 dal piano stradale, riferito al fabbricato a sistemazione realizzata, ed avere il pavimento isolato con materiali impermeabili; la loro altezza utile non deve essere inferiore a m 2,70, salvo minori altezze consentite per casi specifici.

I piani terreni adibiti a uffici e studi professionali, luoghi di riunione di uso pubblico, negozi e laboratori devono essere posti allo stesso livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, ovvero, nel caso di preesistenti dislivelli, garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche; devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. Nel caso di edifici posti all'interno del centro storico, si terrà conto delle norme del Piano di Recupero.

I piani terreni adibiti ad autorimesse ad uso privato o a depositi motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,40 salvo quanto stabilito dalle norme per la prevenzione incendi.

Art. 111 - Piani sottotetto

Per piano sottotetto si intende lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante, avente falde inclinate e, di solito, funzioni di isolamento termoacustico.

I piani sottotetto delle nuove costruzioni o per interventi di demolizione e ricostruzione, con copertura a falde inclinate, possono essere utilizzati, se presentano un'altezza media non inferiore a m 2,70, con un'altezza minima sul lato più basso, nel caso di copertura a falde, non inferiore a m. 2,00; tali locali, se hanno un'altezza media superiore a m. 2,40, possono essere adibiti a locali accessori, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia, ecc.. Si fanno salve le disposizioni regionali in materia.

I locali sottotetto utilizzabili di cui al comma precedente contribuiscono al calcolo del volume complessivo del fabbricato, al calcolo della sua altezza totale (misurata dal piano di terreno sistemato fino all'estradosso dell'altezza media della copertura a falda), nonchè al calcolo del numero dei piani complessivi fuori terra del fabbricato.

Art. 112 – Vani tecnici

Ai fini del mancato computo nel volume complessivo del fabbricato, della sua altezza totale e del numero dei piani fuori terra, possono essere realizzati vani tecnici esclusivamente per il ricovero di impianti tecnologici o per l'efficientamento energetico, con accesso dal vano scala comune.

Nel caso di fabbricati con un'unica unità immobiliare, tali vani non potranno eccedere una superficie netta di mq. 12,00, non potranno essere collegati all'unità immobiliare e dovranno essere muniti di griglia di aereazione.

Nel caso di fabbricati con più unità immobiliari, tali vani non potranno eccedere il 2% della volumetria complessiva del fabbricato.

In entrambi i casi, tali vani dovranno essere arretrati di m. 3,00 dal filo fabbricato ed avere altezza interna media di mt. 2,20.

Sono fatti salvi i volumi tecnici previsti da leggi speciali, quali ad esempio le leggi sull'efficientamento energetico, nella misura strettamente necessaria e supportati da idonea documentazione a firma di tecnico abilitato.

CAPO VII – CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Art. 113 - Requisiti generali dei locali ad uso non residenziale (uffici/studi professionali, commerciali e produttivi)

1. I locali a piano terra devono avere:

- l'altezza minima prevista all'art. 61 del presente Regolamento;
- vespai ben ventilati in tutta la loro estensione, se privi di sottostanti piani seminterrati/interrati;
- vano porta, vetrina ad aria aperta di una superficie complessiva pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento;

- adeguati sistemi di ventilazione integrativa (norma UNI 10339) qualora abbiano profondità superiore a metri 7,00 e non sia possibile rispettare il rapporto di 1/8;
- disponibilità di un wc munito di antibagno se comunicante direttamente con l'ambiente lavorativo, allacciato alla fognatura pubblica.

In ogni caso, le caratteristiche dei locali da adibire ad uso attività produttive, dovranno fare riferimento alle norme igienico-sanitarie inerenti gli ambienti di vita, di lavoro e di uso collettivo, nonché quelle in materia di salute e sicurezza sul lavoro, previste dalle legislazioni nazionali e regionali.

Art. 114 - Classificazione dei locali di abitazione

1. Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
 - a) camere da letto;
 - b) soggiorni e sale da pranzo;
 - c) cucine abitabili e spazi di cottura;
 - d) altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.
2. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
 - a) servizi igienici;
 - b) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
 - c) dispense, guardaroba, lavanderie, depositi, ripostigli e simili.
3. Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
 - a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
 - b) cantine e simili.
4. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali intercapedini e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).
5. In ogni caso, le caratteristiche dei locali da abitazione dovranno fare riferimento alle norme igienico-sanitarie inerenti gli ambienti di vita e di uso collettivo previste dalle legislazioni nazionali (D.M. 05.07.1975 e ss.mm.ii.) e regionali.

PARTE V – EDILIZIA RURALE

Art. 115 - Costruzioni in zona agricola

Qualunque nuovo fabbricato rurale dovrà essere inserito in modo coerente nel sistema insediativo presente nell'ambito di appartenenza, dovrà essere ubicato lungo le strade esistenti, ad una distanza da queste secondo le norme previste, fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada, ad esclusione di strade poderali, e dovrà rispettare quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti in materia di paesaggio e rischio idrogeomorfologico.

In particolare, il progetto:

- a) per quanto attiene alla morfologia insediativa:
 - *dovrà essere coerente con la lettura della morfologia insediativa esistente nell'intorno e avere una conformazione compatibile con le relazioni esistenti nell'unità di paesaggio;*
 - *non dovrà favorire processi di saturazione edilizia lungo le strade, evitando in tal modo la frammentazione ecologica e l'effetto barriera delle visuali;*
 - *non dovrà intaccare le visuali paesaggistiche principali e, in particolare, dalle strade e dai punti panoramici;*
- b) per quanto attiene alla morfologia edilizia:
 - *dovrà rispondere al requisito fondamentale della sostenibilità ecologica ed ambientale, mediante il recupero della tradizione costruttiva e tecnologica locale sperimentando l'uso di materiali e tecniche contemporanee;*

- dovrà essere caratterizzato da buona qualità architettonica, al fine di valorizzare il margine dell'edificato storico della "campagna abitata";
- materiali, tecniche, forme, tipologie e relative aggregazioni dovranno appartenere alle forme tradizionali ricorrenti (es. semplificazione formale dei volumi, impianti distributivi a corte interna, esclusione della formazione di balconi, dimensioni delle bucatore ridotte rispetto ai "pieni" murari, limitazione delle altezze al minimo indispensabile, realizzazione di infissi in legno, scialbature a base di calce, ecc.);
- dovrà privilegiare l'uso di materiali rinnovabili e soluzioni ecologiche e bioclimatiche;
- dovrà comportare sempre la costruzione di eco-edifici autonomi a livello energetico, preferibilmente dotati di sistemi solari passivi e che prevedano l'uso di strategie sostenibili (es. raccolta e riuso delle acque meteoriche, ecc.);
- dovranno essere adottate soluzioni cromatiche compatibili con la realtà del manufatto e dell'intorno, evitando forti contrasti, privilegiando i colori prevalenti nei luoghi, utilizzando preferibilmente pigmenti naturali;
- dovrà essere effettuata, per l'intorno del nuovo manufatto, una accurata progettazione del verde a fini bioclimatici (ombreggiatura degli edifici, ecc.) ed ecologici (incremento della biodiversità, ecc.).

Il progetto di nuove costruzioni rurali dovrà rispettare le norme del PTP.

L'analisi della rispondenza al PTP dovrà essere riportata nella Scheda di Progetto da allegare agli elaborati da redigersi ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica e/o accertamento di compatibilità paesaggistica.

Le nuove abitazioni rurali dovranno rispettare le norme che regolano le civili abitazioni a riguardo dei requisiti igienico-sanitari di cui al presente RE; il pavimento dei locali destinati ad abitazione, sarà elevato almeno di m 0,50 sulla quota 0,00 riferita al piano di campagna, solo nei casi in cui non siano previsti locali interrati o seminterrati.

Intorno alle costruzioni, per l'intero sviluppo del perimetro, potrà essere realizzata una pavimentazione di larghezza non superiore a m 1,20.

I cortili, le aie, ecc., annessi alle abitazioni rurali fino al 100% della loro superficie coperta, dovranno essere sistemati con materiale drenante, nel rispetto della normativa edilizia di riferimento.

Sono comunque vietati per le sistemazioni esterne l'uso di materiali quali ceramiche, marmi lucidi, asfalti e cemento grezzo.

Sono consentite all'interno delle corti, pertinenze private quali gazebo, grigliati di legno, piscine, barbecue e volumi tecnici, tutte opere realizzate nel rispetto delle norme richiamate nell'allegato delle opere minori.

Ogni abitazione deve essere servita da energia elettrica (anche mediante generatore autonomo), impianto di riscaldamento, e approvvigionamento idrico ad uso potabile, sia esso derivante da conduttura o da pozzo di emungimento, se autorizzato ad uso potabile, o da cisterna non interrata di accumulo.

Ogni abitazione deve essere corredata di almeno un bagno con vaso, bidet, vasca o doccia e lavabo, ove possibile aerato ed illuminato direttamente dall'esterno e non comunicante con ambienti abitabili se non tramite un disimpegno.

Gli impianti per la depurazione e lo scarico delle acque nere o il deposito temporaneo, dovranno essere conformi alle vigenti norme ed a quanto indicato nel presente regolamento.

I locali deposito funzionali alla coltivazione diretta dei terreni non potranno avere comunicazione diretta con l'abitazione; l'altezza interna non potrà essere inferiore a m. 3,00, salvo diverse altezze previste da specifiche normative.

Se non richiesti da imprese agricole a titolo professionale ovvero da imprenditori agricoli a titolo principale, i locali deposito non dovranno superare una superficie coperta massima di mq. 50, e comunque nel rispetto della massima superficie copribile prevista dallo strumento urbanistico generale.

Nel caso di depositi funzionali all'attività di impresa agricola a titolo principale, gli stessi, in funzione dell'attività a svolgere, dovranno rispondere ai requisiti previsti dalle specifiche normative di settore.

Nel rispetto degli indici di PRG, nonché del Piano Paesaggistico e delle relative prescrizioni e della pianificazione sovra-ordinata di settore, è consentita la possibilità di realizzare manufatti che non sviluppino volumetria funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e, in aggiunta a questi, nel rispetto del Regolamento per l'installazione di strutture temporanee e precarie approvato con deliberazione di C.C. n.04/2017 e previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex d.lgs.42/04, anche strutture precarie per esigenze temporanee connesse all'attività agricola.

Art. 116 – Manufatti rurali esistenti

Per tutti gli interventi sui fabbricati rurali esistenti vanno rispettate le prescrizioni richiamate al comma 1 dell'articolo precedente.

Per gli interventi di recupero e restauro sui beni in pietra a secco e di tutti i manufatti rurali riconducibili al patrimonio rurale, dovranno essere rispettati i principi richiamati nel PTP.

Art. 117 - Intonaci, pavimenti e coperture di fabbricati rurali

Nei fabbricati rurali, esistenti e di nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

1. Intonaci:

- a. Conservare le caratteristiche costruttive prevalenti della zona o del sito su cui è ubicata la costruzione;
- b. tutti i fabbricati intonacati esternamente devono rispettare una gamma di colori compresi tra il bianco e il neutro terroso;
- c. tutti gli ambienti interni devono rispettare le normative igienico - sanitarie, sia se intonacati che se a faccia vista.

2. Pavimenti:

- a. tutti i vani interni di ogni costruzione, sia residenziale che accessorio al fondo, devono essere pavimentati;
- b. per le case rurali si prescrive l'uso di materiali tradizionali in argilla;
- c. per gli annessi può essere usato, oltre ai materiali sopra citati, il battuto di cemento, salvo casi particolari, dove il pavimento può essere di intralcio all'attività;
- d. gli ambienti di lavoro devono rispettare le normative igienico – sanitarie pertinenti (cantine, sale mungitura, preparazione prodotti).

3. Coperture:

- a. Tutte le costruzioni poste nel territorio aperto possono essere coperte con tetto piano o eventualmente anche con tetto a falde (capanna o padiglione con pendenza non superiore al 30°), salvo diverse prescrizioni dettate da norme e prescrizioni del paesaggio;
- b. La struttura portante delle coperture può essere in latero - cemento, ferro e legno;
- c. Potranno essere realizzate pensiline a copertura degli ingressi con gli stessi materiali dell'edificio esistente;
- d. Per i fabbricati rurali aventi un tetto a falde, il manto di copertura dovrà essere solo in laterizio.

Art. 118 - Stalle, ricovero animali e altri locali

Tutte le stalle, porcilaie, ed altri locali adibiti al ricovero del bestiame devono poter usufruire di una presa d'acqua per il lavaggio e devono avere una superficie finestrata apribile, per areazione ed illuminazione pari ad 1/10 della superficie utile per aperture laterali e 1/14 se a tetto.

Il pavimento delle stalle adibite al ricovero dei bovini ed equini deve essere impermeabile e dotato di idonei scolari.

Per le stalle destinate alla produzione del latte si dovrà provvedere alla dotazione di appositi locali per la raccolta e il deposito del latte. Tali locali dovranno essere pavimentati con materiale impermeabile e le pareti rivestite con materiale lavabile per una altezza di mt.2,20 dal pavimento e dovranno essere dotati di tutti quegli accorgimenti necessari ad ottemperare alle prescrizioni sanitarie. Le stalle di nuova realizzazione devono essere realizzate in corpi di fabbrica separati da quelli della residenza. Per le strutture preesistenti, in caso di corpo unico, la stalla non deve comunicare con l'abitazione e la distanza delle finestre di quest'ultima rispetto alla stalla non deve essere inferiore a 10 mt. in linea orizzontale.

Per quanto riguarda la costruzione di porcilaie le stesse non potranno essere posizionate a distanza inferiore a mt.20,00 dai fabbricati residenziali e dalle strade.

Gli abbeveratoi non potranno essere alimentati direttamente dalla rete idrica che fornisce l'acqua alle persone.

Le stalle dovranno avere un'altezza non inferiore a mt. 4,00 dal pavimento al soffitto e dovranno avere una cubatura idonea differenziata per capo adulto di bestiame e la metà per il bestiame minuto secondo la disciplina vigente in materia.

Il tutto comunque nel rispetto delle normative specifiche vigenti anche in tema di inquinamento ambientale e previo parere del Servizio Veterinario della ASL territorialmente competente.

Art. 119 - Serre

Le Serre, anche per la loro localizzazione e modalità di realizzazione sono regolamentate dalle norme regionali, dal D.L.VO 152/06 e ss. mm. e ii, dal D.M. 37/08 , D.M. 31/01, D. M. 185/03 e ss. mm. e ii, nonché dal manuale di Buona Pratica Agricola e per l'impiego dei fitosanitari.

Le serre fisse devono intendersi come luogo di lavoro ed in quanto tali devono rispettare il D.Lgs 81/2008 e s.m. e i.; inoltre dovranno essere previsti opportuni sistemi di raccolta e smaltimento delle acque nere e meteoriche e servizi igienici, nel rispetto delle normative vigenti.

Non sarà necessaria la realizzazione di servizi igienici qualora il conduttore vorrà utilizzare servizi eventualmente presenti all'interno del centro aziendale.

Art. 120 - Pozzi, vasche di irrigazione e bacini

I pozzi di qualsiasi tipo per l'accumulo di acqua non potabile possono essere realizzati in qualunque parte del territorio comunale, rispettando le normative impartite dal Codice Civile e da Enti predisposti alla tutela del territorio competenti in materia, nonché leggi regionali.

La richiesta di ricerca idrica per i pozzi ad uso domestico è sottoposta ad autorizzazione comunale.

Tale richiesta, supportata da studio geologico - idrogeologico redatta da professionista abilitato, contenente i dati ottenuti sulla stratigrafia, sulla falda, sulle caratteristiche costruttive del pozzo e portata di emungimento, deve essere comunicata agli Uffici Regionali del Genio Civile.

I bacini e le vasche di irrigazione potranno essere realizzate in tutto il territorio agricolo comunale.

Le vasche di irrigazione senza opere murarie ma realizzate ai soli fini di bonifica agraria per irrigazione, di piccole dimensioni (fino a mq 100) possono essere realizzate senza alcuna autorizzazione o concessione.

I bacini ad uso venatorio senza opere murarie potranno essere autorizzati previo nullaosta o autorizzazioni in conformità alle vigenti normative in materia.

Tali impianti dovranno essere sottoposti a periodica manutenzione al fine di impedire l'impaludamento del terreno circostante per infiltrazione o altre cause e per impedire il crearsi di focolai di insetti.

La realizzazione di bacini e vasche dovrà essere supportata da relazione geologica - idrogeologica, a firma di professionista abilitato, ai sensi della normativa vigente.

Art. 121 - Recinzioni e sistemazioni esterne

In tutte le zone rurali del Comune sono sottoposti a tutela tutti i muretti a secco esistenti, i quali vanno ricostruiti e costruiti secondo le linee guida del PTP, sia se sono adibiti a terrazzamento sia se sono di recinzione, mantenendo i varchi per il ruscellamento delle acque superficiali.

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità del PTP.

Internamente ai confini di proprietà potrà essere recintata solo la sede di terreno di pertinenza del fabbricato o del centro aziendale; la recinzione sarà delle stesse caratteristiche di cui sopra.

Art. 122 – Cisterne per lo stoccaggio di acqua potabile.

Le cisterne private di accumulo di acqua potabile non possono essere interrate.

Le cisterne devono essere costruite con materiale idoneo a venire a contatto con gli alimenti (MOCA) , certificato a tale scopo, protette termicamente mediante intercapedine o apposito materiale coibentante.

In mancanza di rifornimento idrico da acquedotto Pubblico, per la potabilità dell'acqua deve essere acquisita con apposita certificazione rilasciata dagli Organi Competenti in materia.

PARTE VI – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 123 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale è esercitata dagli Uffici Comunali secondo quanto disposto dagli articoli 27 e 28 del DPR n.380/2001 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.

La vigilanza è esercitata dai funzionari ed agenti municipali delegati dal Sindaco, i quali hanno libero accesso agli immobili.

A tale scopo, in cantiere devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali il permesso di costruire con i disegni di progetto o copia degli stessi con dichiarazione di conformità agli originali.

L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Le unità organizzative competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

Ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi in cui il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, i funzionari o agenti municipali inoltrano rapporto dettagliato al Dirigente competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio di cui al DPR 380/01 nei confronti dei responsabili, dando immediata comunicazione all'autorità giudiziaria.

Art. 124 - Sanzioni amministrative

In caso di inosservanza delle normative del presente Regolamento, fatte salve le sanzioni previste da normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 7-bis del D.Lgs. n.267/2000 e s.m. e i. (TUEL).

Le inosservanze alle norme igienico - edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art.344 del T.U. sulle leggi Sanitarie 27 Luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi in cui verrà accertato dal Comune, nell'ambito dei suoi poteri di controllo, prevenzione e repressione dell'attività urbanistico - edilizia abusiva sul territorio comunale, il mancato rispetto della legislazione in materia, come riportato nei precedenti articoli del presente RUEC, saranno applicate le procedure sanzionatorie di cui al DPR n. 380/2001 e s.m. e i. e le specifiche normative e disposizioni di riferimento stabilite dalla vigente legislazione regionale in tema di abusivismo edilizio.

Le inesattezze, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto costituiscono sempre violazione al presente regolamento e determinano l'applicazione delle procedure all'uopo previste dalle leggi vigenti.

PARTE VII - NORME TRANSITORIE

Art. 125 - Abrogazione del precedente Regolamento edilizio

É' abrogato il Regolamento edilizio vigente precedentemente all'adozione del presente.

Si intendono altresì abrogate o modificate le disposizioni e norme tecniche comunali precedenti in contrasto con il presente Regolamento.

Art. 126 - Aggiornamento del regolamento edilizio

Le modifiche del presente Regolamento sono di competenza del Consiglio Comunale.

Art. 127 - Entrata in vigore, disposizioni transitorie

Le disposizioni contenute nel presente RUEC assumono efficacia ed entrano in vigore a far tempo dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Consiglio Comunale.

Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio si applicano:

- a. ai permessi di costruire richiesti dopo la data di entrata in vigore dello stesso;
- b. alle S.C.I.A. presentate dopo l'entrata in vigore dello stesso;
- c. alle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate di cui all'art. 6 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., presentate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio.

Al fine di quanto previsto nei precedenti punti la domanda/segnalazione/comunicazione si intende presentata dalla data in cui perviene allo Sportello Unico.

I titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti, dovranno necessariamente essere adeguati alle norme del presente RE.

I procedimenti edilizi presentati prima dell'approvazione del presente RE, nonché le varianti in corso d'opera, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente RE, sono conclusi sulla base della disciplina regolamentare vigente al momento della presentazione delle relative istanze iniziali.