



**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI SAN VITALIANO (NAPOLI)**  
ex art. 28 e 29 della L.R. n. 16/2004

Adottato con delibera di C.C. n. 33 del 08/09/2007  
Approvato con delibera del C.S. n. 25 del 27/12/2007  
Aggiornato con delibera di C.C. n. del 29/04/2016

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - Contenuti del R.U.E.C.

Art. 1 – Natura, contenuto e finalità del R.U.E.C.

### CAPO II - Definizioni e parametri

Art. 2 - Elementi costitutivi dell'edificio e dell'ambiente costruito

Art. 3 - Indici urbanistico-edilizi

### Capo III - Tipologie di intervento

Art. 4 - Generalità

Art. 5 - Manutenzione ordinaria

Art. 6 - Manutenzione straordinaria

Art. 7 - Restauro

Art. 8 - Risanamento conservativo

Art. 9 - Ristrutturazione edilizia

Art. 10 - Ristrutturazione urbanistica

Art. 11 - Demolizione senza ricostruzione

Art. 12 - Nuova edificazione

Art. 13 - Soppalchi e sottotetti

Art. 14 - Variazione della destinazione d'uso

Art. 15 - Attrezzatura del territorio

Art. 16 - Uso e tutela delle risorse naturali

### CAPO IV – Organi consultivi

Art. 17 - Definizione e compiti della Commissione edilizia

Art. 18 - Composizione della Commissione edilizia

Art. 19 - Funzionamento della Commissione edilizia

Art. 20 - Commissione edilizia integrata

## TITOLO II - NORME PROCEDURALI

### CAPO I - Certificato di destinazione urbanistica

Art. 21 - Oggetto e modalità di rilascio

### CAPO II - Procedimenti autorizzativi all'esecuzione dei lavori

Art. 22 - Opere soggette a procedimento autorizzativo comunale

Art. 23 - Soggetti aventi diritto alla richiesta dei titoli autorizzativi

Art. 24 - Documentazione attestante la titolarità

Art. 25 - Progettisti

Art. 26 - Opere non soggette a titolo abilitativo

### CAPO III - Permesso di costruire

Art. 27 - Oggetto

Art. 28 - Richiesta e documentazione del permesso di costruire

Art. 29 - Elaborati tecnici

Art. 30 - Procedure per l'accettazione ed il controllo del permesso di costruire

Art. 31 - Contenuto dell'atto del permesso di costruire

Art. 32 - Oneri del permesso di costruire

Art. 33 - Decadenza e proroga del permesso di costruire

Art. 34 - Varianti a permessi di costruire rilasciati

Art. 35 - Trasferibilità del permesso di costruire

Art. 36 - Annullamento del permesso di costruire

Art. 37 - Permesso di costruire in deroga

### CAPO IV - Denuncia di inizio attività

Art. 38 - Oggetto

Art. 39 - Documentazione della denuncia di inizio attività

Art. 40 - Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce

Art. 41 - Decadenza degli effetti della denuncia

Art. 42 - Vizi della denuncia

### CAPO V - Lavori di sicurezza e interesse pubblico

Art. 43 - Lavori di sicurezza

Art. 44 - Lavori di interesse pubblico

### **TITOLO III - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

#### **CAPO I - Esecuzione dei lavori**

- Art. 45 - Comunicazione di inizio lavori
- Art. 46 - Punti fissi di linea e di livello
- Art. 47 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere
- Art. 48 - Conduzione del cantiere
- Art. 49 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici
- Art. 50 - Varianti al progetto
- Art. 51 - Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori

#### **CAPO II - Conclusione dei lavori**

- Art. 52 - Comunicazione di fine lavori
- Art. 53 - Relazione tecnico-descrittiva
- Art. 54 - Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità
- Art. 55 - Vigilanza sui lavori

### **TITOLO IV – REQUISITI QUALITATIVI**

#### **CAPO I – Requisiti di qualità abitativa**

- Art. 56 - Classificazione dei locali
- Art. 57 - Caratteristiche dei locali
- Art. 58 - Condizioni minime di qualità abitativa per le case rurali

#### **CAPO II – Requisiti di qualità degli spazi aperti**

- Art. 59 - Relazione tra gli edifici
- Art. 60 - Facciate
- Art. 61 - Toponomastica
- Art. 62 - Vettrine, insegne, tende, pensiline
- Art. 63 - Coperture
- Art. 64 - Recinzioni e muri di contenimento
- Art. 65 - Corti, chiostrine e aree scoperte di pertinenza
- Art. 66 - Strade e piazze
- Art. 67 - Spazi ed attrezzature collettive
- Art. 68 - Parcheggi in superficie e nel sottosuolo
- Art. 69 - Parchi e giardini
- Art. 70 - Aree naturali

### **TITOLO V – NORMATIVA PER IL RECUPERO DELLE ZONE SOGGETTE A CONSERVAZIONE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE**

#### **CAPO I – Prescrizioni particolari per gli edifici delle zone A - documentazione e valutazione degli interventi**

- Art. 71 - Documentazione dello stato di fatto e di progetto
- Art. 72 - Criteri generali per l'esame ed il giudizio di ammissibilità delle istanze di intervento

### **TITOLO VI – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

- Art. 73 - Sportello Unico

### **TITOLO VII – REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED ECOLOGICA**

- Art. 74 - Soleggiamento degli edifici
- Art. 75 - Dispositivi per il controllo dei consumi elettrici
- Art. 76 - Regolazione dei consumi di acque di scarico
- Art. 77 - Riutilizzo acque meteoriche
- Art. 78 - Recupero delle acque di scarico
- Art. 79 - Efficienza impianti termici
- Art. 80 - Utilizzo di vetrocamera
- Art. 81 - Utilizzo collettori solari
- Art. 81bis – Antenne per ripetitori televisivi e di telefonia mobile

### **TITOLO VII – ENTRATA IN VIGORE E SANZIONI**

- Art. 82 - Entrata in vigore e varianti
- Art. 83 - Sanzioni

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – Contenuti del R.U.E.C.

#### *Art. 1 – Natura, contenuto e finalità del R.U.E.C.*

1. Il Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale (R.U.E.C.), così come stabilito dall'art. 28 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, disciplina gli aspetti qualitativi e procedurali di ogni attività che comporti la trasformazione fisica del territorio comunale e definisce le regole per l'applicazione della normativa urbanistica ed edilizia al fine di conseguire una migliore qualità dell'ambiente costruito, esistente o di nuovo impianto, sia fuori terra che nel sottosuolo.

2. L'attività edilizia, le opere di urbanizzazione, gli interventi di salvaguardia o di modificazione dell'ambiente, urbano e non, nel territorio in oggetto, sono disciplinate dal presente Regolamento insieme alle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e alle norme nazionali e regionali in materia.

L'entrata in vigore di nuove norme nazionali o regionali attinenti l'oggetto del presente Regolamento Edilizio comporta l'automatico adeguamento dello stesso senza che ciò ne costituisca variante.

3. Spetta all'Autorità Comunale, attraverso i propri organi tecnici, amministrativi e consultivi, l'esercizio di tale disciplina, secondo i poteri attribuiti ad essa dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

4. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si richiamano le leggi nazionali e regionali vigenti. Sono fatte salve tutte le altre norme di altri regolamenti del Comune di San Vitaliano, purchè non in contrasto con quelle del presente R.U.E.C..

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo II del titolo IV del DPR n. 380/2001 e s.m.i., nonchè alle altre disposizioni in vigore.

5. In particolare il R.U.E.C.:

- definisce le procedure e le tipologie di intervento per la modificazione, la manutenzione e la salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito, dell'ambiente naturale e del sottosuolo;
- disciplina l'iter da seguire per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti sia da parte della pubblica amministrazione che dei soggetti pubblici e privati aventi titolo agli interventi;
- stabilisce i requisiti ed i livelli di prestazione richiesti per la progettazione, la realizzazione e la gestione di ogni intervento per il conseguimento di una migliore qualità dell'ambiente costruito e naturale;
- definisce i metodi di verifica e di controllo necessari.

### CAPO II - Definizioni e parametri

#### *Art. 2 - Elementi costitutivi dell'edificio e dell'ambiente costruito*

##### *Porticato*

E' lo spazio coperto di uso comune, aperto almeno su un lato, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.

##### *Loggia*

E' lo spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione di cui costituisce estensione e pertinenza.

##### *Facciata*

E' la parete esterna di una costruzione delimitata in basso dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo, dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

La facciata può essere esterna, quando affaccia su strade o spazi aperti pubblici o di uso pubblico, interna quando affaccia su corti o altri spazi aperti di uso privato o semipubblico.

##### *Piano*

E' lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo e in particolare:

- *piano terra o piano fuori terra*: il piano o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione.
- *piano interrato*: il piano di un edificio il cui soffitto, in ogni suo punto perimetrale, abbia quota inferiore a quella del terreno circostante;
- *piano seminterrato*: il piano di un edificio che non rientri nei precedenti punti a) e b);

#### *Sottotetto*

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

#### *Spazi interni scoperti*

Si definiscono con questo termine le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:

- ***corte aperta***: spazio aperto interno circondato da fronti di una o più costruzioni che da esso hanno accesso e, per la parte restante, solo da recinzioni, porticato o aperto, con normali minime non inferiori a m 6,00. Nel caso in cui le pareti prospettanti sulla corte aperta abbiano un'altezza superiore a m 6,00, le normali minime devono essere almeno pari all'altezza delle pareti frontiste. Sono ammessi balconi con affaccio sulla corte aperta, con una profondità non superiore al 10% della distanza tra le fronti opposte;
- ***corte chiusa***: spazio aperto interno circondato per l'intero perimetro da fronti di uno o più costruzioni che da esso hanno accesso con normali minime non inferiori a m 6,00. Nel caso in cui le pareti prospettanti sulla corte chiusa abbiano un'altezza superiore a m 6,00, le normali minime devono essere almeno pari all'altezza delle pareti frontiste. Sono ammessi balconi con affaccio sulla corte chiusa, con una profondità non superiore al 10% della distanza tra le fronti opposte;
- ***patio***: spazio interno di un edificio ad un solo piano o ad un piano diverso dal piano terra per edifici a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00. Nel caso in cui le pareti prospettanti sul patio abbiano un'altezza superiore a m 4,00, le normali minime devono essere uguali o maggiori dell'altezza delle pareti frontiste. Sono ammessi balconi senza sporti con affaccio sul patio;
- ***chiostrina***: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- ***cavedio***: spazio interno per la ventilazione 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, 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.
- 

#### *Arredi di spazi esterni*

Si indicano con questo termine, le costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:

- *gazebo*: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al suolo (terreno, solaio, etc.), coperta, completamente aperta sui lati, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3,00;
- *pergolato*: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al suolo (terreno, solaio, etc.), costituita da pilastri e correnti orizzontali in legno o in metallo (ad esclusione dell'alluminio anodizzato), coperta esclusivamente con piante rampicanti o tendaggi;
- *grillages*: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di piante rampicanti non delimitante spazi.

#### *Tettoie e pensiline*

Sono le strutture orizzontali, rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo, costituenti copertura pertinenziale degli spazi scoperti di una costruzione.

*Verande*

Sono le costruzioni, temporanee e non, realizzate con vetro e struttura in alluminio preverniciato a forno (ad esclusione dell'alluminio anodizzato) o di legno, che vengono utilizzate per chiudere balconi, logge e terrazzi con finalità di isolamento termico e/o di protezione dagli agenti atmosferici. Esse sono ammesse negli edifici residenziali esistenti, con esclusione di quelli vincolati ai sensi della Legge n.1089 del 01.06.1939, così come sostituita dal D.Lgs 490/99, di quelli ricadenti in zona A1 e A2 del P.U.C., mentre per le zone A3 limitatamente ai fronti prospettanti su spazi pubblici; per quest'ultime sui fronti prospettanti su spazi privati la loro realizzazione è subordinata alla presentazione di progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato, da approvarsi secondo le disposizioni di legge.

La superficie utile netta delle verande, non deve superare i m<sup>2</sup> 10,00 per ogni unità immobiliare e, qualora non siano estese all'intero balcone, loggia o terrazzo, la parte aperta di questi non deve essere inferiore a m<sup>2</sup> 2,00.

Balconi e logge verandati non devono perdere la caratteristica di superfici pertinenziali non residenziali e pertanto non sono ammesse attrezzature tecnico-impianistiche come lavelli, termosifoni, impianti elettrici (salvo un punto luce), idrici e simili.

*Chiosco*

È una costruzione, temporanea o non, di superficie coperta non superiore a 5 mq e di altezza non superiore a m 3,00, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (es.: guardiania, vendita giornali).

**Art. 3 - Indici urbanistico-edilizi**

Gli indici urbanistico-edilizi regolano i processi di costruzione del territorio comunale e sono stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

Coerentemente con queste e con le norme nazionali e regionali in materia, ai fini della loro applicazione, si assumono le seguenti definizioni:

**St - Superficie territoriale**

E' la superficie perimetrata sulle planimetrie di P.U.C., nella quale il P.U.C. si attua mediante Piani urbanistici attuativi, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nell'ubicazione indicate, caso per caso, nelle planimetrie di P.U.C. e/o nelle N.T.A.

**Sf - Superficie fondiaria**

E' la superficie reale dell'area, compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e in generale ad attrezzature e servizi pubblici. Si divide in Sf utilizzata e in Sf libera.

**It - Indice di fabbricabilità territoriale**

E' il rapporto  $Vt/St$  fra il volume massimo (Vt) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale (St) espressa in metri quadrati.

**If - Indice di fabbricabilità fondiaria**

E' il rapporto  $Vt/Sf$  fra il volume massimo (Vt) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.

**Su - Superficie utile lorda**

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, **nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 50% di quella effettiva;**
- dei balconi e delle terrazze scoperti;
- **dei balconi, negli edifici di nuova costruzione fuori dalla zona A, qualora abbiano una profondità non superiore al 10% della distanza dal fabbricato frontista, misurata dal filo esterno dell'edificio, con l'esclusione di eventuali rientranze in nicchia. Queste ultime non saranno considerate terrazzi coperti qualora la profondità della nicchia non superi m 1,50;**
- **dei terrazzi coperti, negli edifici di nuova costruzione fuori zona A, qualora la superficie del terrazzo non superi il 35% della superficie lorda di pavimento del piano (del fabbricato);**
- delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3,00;
- dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (vano ascensore, cabine elettriche, locali caldaie e simili);

- **dei piani totalmente interrati o seminterrati, purché non abbiano altezza interna netta superiore a m. 2,65, ovvero facciano parte di edifici pubblici.**
- degli ambienti sottotetto che abbiano altezza netta massima inferiore a m. 2,40 per le coperture piane, ed a m. 2,40 di media, per le coperture inclinate.

#### **Snr** - Superficie non residenziale

Espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Costituiscono superfici non residenziali:

- a. cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
- b. **balconi, logge e ballatoi, nella misura massima della loro somma del 30% della Su e, separatamente, i terrazzi nella misura massima del 35% della Su. Sia la somma delle superfici di balconi, logge e ballatoi che la superficie dei terrazzi si intende riferita alla Su di ciascun piano asservito;**
- c. terrazzi;
- d. tettoie, nella misura massima del 30% della superficie scoperta e pensiline, nella misura massima del 10% della Su;
- e. ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- f. locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- g. vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico);
- h. spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art. 41 sexsies della Legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n.122;

#### **Sc** - Superficie coperta

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze.

#### **Ss** - Superficie destinata a servizi pubblici

Essa comprende, nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, le aree destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici.

#### **Rc** - Rapporto di copertura

È il rapporto  $Sc/Sf$  fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

#### **%R** - Percentuale residenziale

È la massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

#### **Hm** - Altezza massima del fabbricato

È la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e la linea mediana della falda o del timpano, nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.

Ai fini della misurazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di m. 1,10;
- i volumi tecnici come più avanti precisato.
- **gli spessori dei materiali impiegati per il raggiungimento delle prestazioni energetiche minime necessarie (materiali isolanti).**

#### **Vt** - Volume del fabbricato

**E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da estradosso a estradosso del solaio.** Per l'ultimo piano, se i solai sono inclinati, l'altezza va misurata come media ponderale delle altezze. Per il piano più basso l'altezza va computata dal pavimento all'intradosso del solaio o dal piano di campagna se a livello inferiore. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- il volume dei piani interrati misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituente Snr o parcheggi pertinenziali;
- il volume dei piani seminterrati quando l'estradosso del solaio è inferiore o eguale a m 1,00 rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;
- **i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 50% di quella effettiva;**
- **i balconi e le pensiline nella misura di cui ai punti b. e c. della Snr;**
- i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- **i volumi dei vani scala relativi all'ingombro strettamente necessario all'utilizzo della scala stessa, comprensivi di ascensori, ballatoi e pianerottoli.** Non rientrano le scale interne a servizio di ambienti diversi di una stessa unità abitativa;
- ***Il volume della soletta del solaio di copertura, nel caso in cui il fabbricato venga dotato di un impianto fotovoltaico di almeno 3Kw, a fronte del deposito di una cauzione di importo pari al valore dell'intero intervento, svincolabile ad avvenuta messa in esercizio dello stesso.***
- i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Per i porticati o porzioni di essi e per i sottotetti praticabili deve esser trascritto, prima del rilascio del certificato di agibilità, presso la Conservatoria dei RR.II. il vincolo pertinenziale tra questi volumi a servizio del bene primario ed il bene stesso.

#### *Volume tecnico*

E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di utilizzazione dell'energia solare ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (**ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, pannelli solari, antenne televisive, il vano scala al di sopra delle linee di gronda la cui altezza utile degli elementi strutturali non superi 2,50 metri**) e a consentirne l'accesso.

#### *Piano di campagna*

Con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno naturale ovvero del terreno sistemato quando tale piano sia più basso del profilo naturale, ovvero sia esplicitamente fissato dal progetto in relazione alle quote delle strade, delle reti fognarie e dei terreni circostanti.

#### *Corpo di fabbrica*

Con tale termine si definiscono le parti (una o più) dello stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili, cioè individuabili come entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

#### *Distanze*

**Le distanze si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze:**

- **di balconi purché abbiano profondità non superiore al 10% della distanza dal fabbricato frontista;**
- **di pensiline, gronde e simili;**

**in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.**

Le distanze degli edifici dai confini delle zone di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio devono essere pari a quelle dai confini del lotto.

Non sono fissate distanze minime degli edifici dai confini di zona nei casi in cui tali confini dividono aree appartenenti alla stessa proprietà.

Fra le fronti finestrate di edifici diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto, e fra quelle finestrate di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta; comunque non inferiore a metri 10.00. **Sono ammesse distanze inferiori solo nel caso di aperture senza affaccio, a servizio di ambienti non abitabili o nel caso in cui si configurino i requisiti previsti la corte aperta, la corte chiusa, il patio.**

Gli edifici inoltre devono rispettare la distanza minima di metri 6.00 da pertinenze, baracche, tettoie, box e simili, preesistenti, sorte con destinazione diversa dall'abitazione.

E' consentito derogare a quanto stabilito dal precedente capoverso solo nei casi esplicitamente previsti dal P.U.C..

**E' sempre ammessa, nel rispetto della disciplina del P.U.C. e del Codice Civile, la costruzione a confine fra lotti appartenenti alla stessa zona omogenea.**

Le distanze, ovvero gli allineamenti da rispettare rispetto alla viabilità esistente e di progetto, sono indicate sulle planimetrie di P.U.C. Ove esse non siano specificatamente previste si applicano le norme di legge vigenti. Comunque nelle zone C di Nuovo Impianto, l'edificazione a filo della strada o della piazza è consentita solo nei casi in cui i piani terra degli edifici non siano destinati a residenza. Nei casi in cui i piani terreni o rialzati siano destinati a residenza, la distanza dalla strada misurata dal limite della carreggiata è pari ad un minimo di metri 7,50.

#### ***Distanze dalle strade interne del centro abitato***

***Fatte salve e in questa sede recepite le norme del Codice della Strada, al fine di definire le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, vale quanto segue: Gli arretramenti minimi delle costruzioni, dalla sede stradale (marciapiedi compresi) destinate al traffico dei veicoli determinati come segue:***

#### ***per la zona B***

***M. 3 per strade di larghezza inferiore a m. 7***

***M. 4.50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15***

***M.6 per strade di larghezza superiore a m. 15.***

#### ***Allineamenti***

Gli allineamenti prescritti sono quelli indicati dalla cartografia del P.U.C. Nelle zone A, anche in caso di demolizione e ricostruzione, vanno rispettati gli allineamenti prevalenti preesistenti.

Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio anche in deroga alle distanze previste.

#### ***Porticati***

I porticati obbligatori previsti nella cartografia di P.U.C. devono avere una larghezza minima di metri 3.00. Essi costituiscono altresì allineamento obbligatorio, che comunque non esclude la possibilità di interruzione al fine di creare piazze o slarghi.

#### ***Coperture a falda***

***Coperture a falda*** Le coperture a falda dovranno avere inclinazione non inferiore al 25% e non superiore al 35%.**Le limitazioni relative all'inclinazione delle falde sono valide esclusivamente per le coperture degli ambienti sottotetto non computabili ai fini del calcolo dei volumi urbanistici.** Le coperture piane possono avere inclinazione non superiore al 5 %.

#### **Destinazioni d'uso**

##### **USI RESIDENZIALI**

##### ***Abitazioni private***

Questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq o il 30% della SU.

Nelle unità edilizie con più di 5 alloggi, gli spazi per attività condominiali non potranno risultare inferiori a 4 mq/alloggio, con un minimo quindi di 20 mq.

L'edificio residenziale deve essere destinato per la maggiore parte della cubatura a residenza mentre la destinazione della rimanente parte deve escludere le attività industriali rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di I ed II classe, ex D.M. 5/9/94

#### *Abitazioni collettive*

Questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata, quali: i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari.

#### USI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE

##### *Asili nido e scuole materne*

Questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

##### *Scuole dell'obbligo*

Questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

##### *Servizi collettivi di quartiere*

Questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

##### *Servizi religiosi*

Questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

##### *Attrezzature del verde*

Questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

#### USI TERZIARI DIFFUSI

##### *Negozi e botteghe*

Questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle attrezzature di vendita con SU > 250 mq) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali.

##### *Pubblici esercizi*

Questo uso comprende i locali bar, di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico. Nelle aree urbane, ad esclusione degli immobili compresi nella zona A, per le attività di pubblico esercizio deve essere individuata un'area di parcheggio per la quale sia espresso parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale di concerto con il Comando di Polizia Urbana.

##### *Uffici e studi*

Questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

#### USI TERZIARI SPECIALIZZATI

##### *Attrezzature amministrative e direzionali*

Questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SU > 300 mq.

##### *Attrezzature commerciali integrate*

Questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi SU > 400 mq; in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso.

*Attrezzature espositive*

Questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

*Attrezzature ricettive*

Questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le altre attività extralberghiere di cui alla Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17.

*Attrezzature per l'istruzione superiore*

Questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

*Attrezzature sociosanitarie*

Questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

*Attrezzature culturali*

Questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

*Attrezzature per lo spettacolo*

Questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

*Attrezzature sportive-ricreative*

Questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

*Attrezzature per la mobilità*

Questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, le piste ciclabili, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione primaria e secondaria né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari.

*Attrezzature tecniche ed impianti tecnologici*

Questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

## USI PRODUTTIVI URBANI

*Laboratori artigiani*

Questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte anche un alloggio fino a 120 mq di SU per opifici di almeno 200 mq di SU.

*Impianti industriali*

Questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nella categoria dei Laboratori artigiani, con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte uno o più alloggi fino a 240 mq di SU, quando l'opificio presenta almeno 1.000 mq di SU.

Qualora le attività, di cui ai precedenti punti, rientrino nell'elenco delle industrie insalubri di I e di II classe, D.M. 5/9/94, dovranno essere localizzate esclusivamente nelle aree industriali, e dotate tutte di adeguate aree di manovra e di parcheggio.

*Terziario produttivo avanzato*

Questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

### *Magazzini e depositi*

Questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

## USI PRODUTTIVI AGRICOLI

### *Abitazioni agricole*

Questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di cui all'ultimo comma del punto 1.8 dell'Allegato alla Legge Regionale n. 14/82; nel caso di aziende abilitate alla vendita di prodotti agricoli lavorati in proprio, oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli, caseari e zootecnici.

Per le attività agrituristiche si fa riferimento alle disposizioni regionali in materia (Legge regionale n. 41 del 28 agosto 1984).

### *Servizi agricoli*

Questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

### *Allevamenti aziendali*

Questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. di S.A.U..

### *Impianti agroalimentari*

Questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, caseari e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

### *Impianti tecnici complementari*

Questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

### *Serre fisse*

Questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

## USI SPECIALI

### *Infrastrutture per il territorio*

Questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

### *Distributori di carburante e servizi-auto*

Questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante).

### *Allestimenti cimiteriali*

Questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

### *Attività di trattamento rifiuti, isola ecologica*

Questo uso comprende tutte le attività e le attrezzature svolte nell'ambito del trattamento dei rifiuti così come disciplinati dalla vigente normativa oltre alla realizzazione di isole ecologiche per la raccolta, la suddivisione e lo smaltimento dei materiali differenziati (vetro, plastica, ferro, carta, ...), secondo le procedure stabilite dalle norme di legge e dalle altre disposizioni vigenti in materia, nonché gli usi pubblici di fatto, consolidati.

## CAPO III - Tipologie di intervento

**Art. 4 – Generalità**

Nel territorio comunale, l'uso delle zone e degli immobili ivi compresi è disciplinato dalle leggi vigenti, dalle prescrizioni del P.U.C. e dalle altre eventuali e più specifiche disposizioni urbanistiche vigenti.

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione senza ricostruzione
- Nuova edificazione
- Soppalchi e sottotetti;
- Variazione della destinazione d'uso
- Attrezzatura del territorio
- Uso e tutela delle risorse naturali

Essi possono riguardare sia l'edificio (per il quale si distinguono in opere interne ed opere esterne) sia gli spazi aperti o singole parti di essi. Le singole parti dell'edificio possono essere oggetto di interventi diversi, nel qual caso la procedura da seguire sarà quella dell'intervento più restrittivo, specificando opportunamente le opere previste per ciascuna parte.

**Art. 5 - Manutenzione ordinaria**

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e/o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, così come definiti dall'art. 31, comma 1, lettera a) della Legge 5 agosto 1978, n.457, sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici o degli altri oggetti dell'intervento, con particolare riferimento agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

2. Per gli *edifici* si distinguono:

a) opere interne:

- o pulitura e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni;
- o tinteggiatura delle pareti e degli infissi interni;
- o bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
- o riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di riscaldamento, di ventilazione, di distribuzione del gas, di sollevamento) a condizione che riguardino le singole unità immobiliari o le sole parti comuni dell'edificio e non comportino la creazione di nuovi locali o manufatti o che non modifichino elementi o parti significative dell'edificio;

b) opere esterne:

- o pulitura, ripristino e sostituzione degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), eseguita senza modificare preesistenti aggetti, decorazioni e partizioni architettoniche, anche con materiali e colori diversi purché siano rispettati gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Le opere in oggetto devono riguardare l'intera facciata dell'edificio;
- o tinteggiatura, sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma, delle partiture e dei materiali;
- o sostituzione di tegole lesionate o mancanti, riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e di materiali per l'isolamento termico, acustico e di impermeabilizzazione;
- o riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, anche con materiali diversi da quelli esistenti purché siano rispettati gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti, senza modificarne la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti.

3. Per gli *edifici industriali*, oltre a quelli che incidono sull'edificio e sugli spazi aperti attraverso l'esecuzione delle opere indicate in precedenza, sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli *impianti di lavorazione*, ed in particolare:

- o realizzazione di strutture porta tubi e passerelle in metallo o conglomerato armato e per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- o basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- o attrezzature per la movimentazione di merci e materie prime quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;

- le opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

4. Per gli *spazi aperti* sono opere di manutenzione ordinaria:

- riparazione e sostituzione di impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario) senza che ciò comporti la creazione di nuovi manufatti o modifichi elementi o parti significative dello spazio aperto;
- riparazione e sostituzione di accessori elettrici degli apparecchi di illuminazione senza che ne venga modificato l'aspetto e di manufatti ed attrezzature quali pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi, cartelloni e contenitori di rifiuti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di recinzioni, parapetti e muretti senza modificarne, forma, posizione, dimensione e aperture;
- riparazione o sostituzione di parti delle pavimentazioni esterne e sistemazione delle superfici di terra senza modificare la modalità di posa, il modellamento e la superficie permeabile;
- pulitura e riparazione delle parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque superficiali, delle opere di sistemazione idraulica in alveo nonché di opere di consolidamento delle scarpate e dei terreni in pendio, senza modificare la forma, i materiali e il funzionamento dello spazio aperto;
- taglio dei tappeti erbosi, potatura e reintegrazione delle specie arboree ed arbustive, rimozione di singoli esemplari morti con sostituzione di soggetti della stessa specie senza modificazione della forma e del funzionamento dello spazio aperto
- riparazione o rinnovo delle coperture degli impianti di serra esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo.

#### **Art. 6 - Manutenzione straordinaria**

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici, nonché le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, così come definiti all'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle attuali destinazioni d'uso.

Va assicurato, in particolare, il mantenimento:

- del numero, della posizione e delle dimensioni dei vani finestra e dei vani porta esterni;
- della quota di imposta dei solai nel caso di rifacimento degli stessi, conservando i solai a volta eventualmente preesistenti;
- dell'ubicazione dei vani scala e della conformazione dei corpi scala, ivi incluse le pendenze delle rampe di accesso alle unità immobiliari.

2. Per gli *edifici* si distinguono:

a) opere interne:

- rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne anche con materiali diversi;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- integrazione ed ampliamento dei servizi tecnici ed igienico-sanitari senza modifiche dell'edificio;
- realizzazione dei servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;
- demolizione con ricostruzione di parti deteriorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifica dei materiali;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti deteriorate di solai, volte e scale, senza modifiche dei materiali strutturali, di quota, planimetria e tipo;
- l'accorpamento di unità immobiliari con analoga destinazione d'uso; per le attività commerciali si rinvia alle specifiche disposizioni della Legge regionale n. 1/2000 ed ai relativi regolamenti comunali;

b) opere esterne:

- sostituzione degli infissi esterni e serramenti con altri aventi caratteristiche simili a quelli esistenti e messa in opera di inferriate;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane, con materiali anche diversi da quelli preesistenti, mantenendo inalterate forma e quote di imposta e di colmo;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e dei massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, ove questo sia compatibile con l'ambiente;

- installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
- tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;
- la demolizione senza ricostruzione di opere di modesta entità;
- la realizzazione di verande, tettoie e pensiline, così come definite all'art. 3.

3. Per gli *edifici destinati ad attività industriali e artigianali* sono inoltre interventi di manutenzione straordinaria:

- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidono sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate;
- la realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art. 2 della Legge 24 dicembre 1979, n.650.

4. Per gli *spazi aperti*:

- realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- realizzazione o rifacimento di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate, senza variare le quote originarie e secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone e da questo regolamento;
- rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifacimento di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compreso la realizzazione di scale o botole interne;
- rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione di materiali ed eventuale modifica delle modalità di posa, forma e funzionamento senza alterare l'assetto generale dello spazio;
- installazione e modifica di elementi, attrezzature e opere di arredo, quali panche, vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, giochi, cartelloni, apparecchi di illuminazione e loro supporti;
- realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;
- realizzazione di pergolati, gazebo e *grillages*;
- realizzazione o modifica di impianti vegetazionali, diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree.

La destinazione ad autorimessa privata al servizio della residenza di locali preesistenti al piano terreno degli edifici a norma della L. 122/89, purché conseguibile senza incremento alcuno di superficie utile lorda (Su) o volume del fabbricato, è assimilata ad intervento di manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti Denuncia di Inizio Attività.

#### **Art. 7 - Restauro**

1. Costituiscono interventi di restauro un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, consentono la conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale ed il ripristino di eventuali sue parti alterate, valorizzando i suoi caratteri e rendendo possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

L'intervento prevede il restauro degli aspetti architettonici e/o il ripristino delle parti alterate (fronti esterne ed interne, ambienti interni), la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale, integrato con gli eventuali successivi ampliamenti e/o rifacimenti organici storici, la eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Si intendono per superfetazioni:

- gli elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o in lamiera e ogni cosa che risulti incompatibile con le caratteristiche tipologiche del manufatto ed ambientali del contesto;
- le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso di autorimessa;
- i capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonché depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di cortili;

- L'intervento di restauro è soggetto ad autorizzazione edilizia, sempre che non vi sia modifica della destinazione d'uso dell'immobile o di sue parti. In caso di modifica della destinazione d'uso, anche parziale, è soggetto a permesso di costruire.

2. Per gli *edifici* può comportare:

- interventi sulle strutture non resistenti e sulle aperture interne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- interventi sulle pareti esterne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale;
- eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio compromettendone la stabilità, la fruibilità e la riconoscibilità;
- consolidamento e ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite.

3. Per gli *spazi aperti* può comportare:

- interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, nonché sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;
- interventi sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, sugli spazi pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti;
- eliminazione di elementi e parti accessorie, ove incongruenti, con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, baracche, costruzioni precarie);
- interventi sugli impianti vegetazionali.

Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della Legge n. 765/67, come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/89, relative alle quote minime dei parcheggi pertinenziali.

#### **Art. 8 - Risanamento conservativo**

1. Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti 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 il consolidamento, con il ripristino e/o il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei ed incongrui.

La valorizzazione degli aspetti architettonici, il ripristino dei valori originari, ammettono la demolizione delle superfetazioni, come già definita in precedenza.

L'intervento di risanamento conservativo è soggetto ad autorizzazione edilizia, sempre che non vi sia modifica della destinazione d'uso dell'immobile o di sue parti. In caso di modifica della destinazione d'uso, anche parziale, è soggetto a permesso di costruire.

2. Per gli *edifici* può comportare:

- consolidamento, rinnovo, ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi (fondazioni, solai, volte, scale, coperture, balconi);
- inserimento di elementi accessori (scale interne, soppalchi) senza alterazione del sistema strutturale;
- installazione di impianti idrosanitari, elettrici e termici centralizzati o autonomi e di impianti tecnici che riguardino l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili), senza ridurre la superficie degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma;
- riordino delle aperture esterne anche con modifiche dell'impianto distributivo interno;
- modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative.

3. Per gli *spazi aperti* può comportare:

- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario) e dei sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;
- consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità delle scarpate e regimentazione delle acque superficiali;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (fontane, vasche, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti) di attrezzature e di spazi pavimentati o superfici in terra;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti di illuminazione (apparecchi e loro supporti);
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbece nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti;
- realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30% della superficie.

Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art. 18 della Legge n. 765/67, come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/89, relative alle quote minime dei parcheggi pertinenziali.

#### **Art. 9 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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 - oltre a quanto consentito per il risanamento conservativo - comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi o impianti, la modifica delle caratteristiche distributive della singola o di più unità immobiliari, ivi inclusi l'eventuale trasferimento di parte della superficie utile da una unità ad un'altra o l'accorpamento o la suddivisione di più unità immobiliari, senza peraltro determinare incremento alcuno delle altezze, dei volumi e delle superfici utili complessivi preesistenti.

Sono consentite:

- opere di consolidamento, rifacimento o innovazione delle strutture verticali;
- opere di consolidamento e rifacimento delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
- opere di risanamento, rifacimento o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- la riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- il rifacimento o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.
- l'inserimento di scale interne alle unità immobiliari in casi di aggregazione per piani plurimi, anche sfalsati, o secondo organizzazioni degli alloggi a duplex, nonché scale interne di collegamento con terrazzi di la copertura o sottotetti che non costituiscano volumi tecnici;
- l'aerazione dei locali igienici e i bagni attraverso l'installazione di canne di ventilazione con aspiratori elettrici;
- l'inserimento di ascensori, ove ne sia ricavabile il vano di pertinenza all'interno degli edifici o sulle fronti interne.

Per gli edifici compresi nella Zona A, sulla base di idonea documentazione grafica relativa al contesto in cui è inserito l'immobile da ristrutturare, si valuterà l'inserimento dell'intervento con per la eventuale conservazione ovvero riconfigurazione del fronte prospettante sugli spazi pubblici al fine di garantire la omogeneità morfologica dell'ambito.

Di norma, volte, archi e decorazioni architettoniche vanno conservati. Qualora vi siano problemi consistenti di natura statica, il progetto deve documentare l'impossibilità tecnica della loro conservazione.

E' consentito realizzare autorimesse private, al servizio esclusivo delle residenze soprastanti, mediante interrati di nuova realizzazione al di sotto dell'edificio esistente o nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne, purché sia possibile ubicare la rampa di accesso su fronte interno o laterale non vincolato.

Agli interventi di cui al comma 3 del presente articolo, si applicano le norme di cui all'art.18 della Legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

#### **Art. 10 - Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 31 comma 1, lettera e) della Legge 5 agosto 1978, n.457, sono 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.

La ristrutturazione urbanistica può essere effettuata soltanto mediante piano urbanistico preventivo che disciplinerà le differenti modalità di riconfigurazione degli immobili, con diverse tipologie di intervento riferite alle categorie precedenti.

Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

#### **Art. 11 - Demolizione senza ricostruzione**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti dei essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

In questa categoria è in particolare compreso l'intervento di demolizione delle superfetazioni.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto ad autorizzazione edilizia.

#### **Art. 12 - Nuova edificazione**

Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli rivolti alla realizzazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altri materiali, nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile per lo svolgimento di una qualunque attività.

Gli interventi consistono in particolare:

- costruzioni di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- ristrutturazione edilizia laddove l'intervento ecceda la volumetria esistente;
- ampliamenti di edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 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 e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 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;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Agli interventi di cui al presente articolo si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art.18 della Legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a permesso di costruire.

### **Art. 13 – Soppalchi e sottotetti**

#### **1. Soppalchi**

La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare, quando coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome, rientra tra gli interventi definiti dall'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380. In tale caso l'atto di controllo comunale è la D.I.A. di cui all'art. 4, comma 7, della Legge 493/93, all'art. 2 della Legge regionale n. 19/2001 e all'art. 22 del D. Lgs. 380/2001.

La realizzazione dei soppalchi è ammessa negli ambienti interni delle unità edilizie aventi altezza media netta non inferiore a m. 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni e simili)

Prima verifica della compatibilità strutturale degli interventi, da depositare presso i competenti uffici, la realizzazione di soppalchi funzionali, è ammessa alle seguenti condizioni:

- la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne, dovendo il relativo bordo distare dal filo di esse almeno m. 1,50;
- la dimensione del soppalco non sia superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- l'intervento negli immobili della zona A3 del P.U.C. differenzi la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento di architettura di interni, o ad arredo fisso;
- l'altezza del soppalco dal pavimento sia almeno di m. 2,30 netti;
- l'altezza media dei locali sopra il soppalco, calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m. 1,80, sia pari almeno a m. 2,20;
- l'angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo o sia, dove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo e a condizione che presenti illuminazione e aerazione diretta, ovvero un'altezza pari o maggiore a m. 2,40 netti.

Il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata, è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dalle norme igieniche vigenti.

La realizzazione di soppalchi non è consentita in ambienti interni caratterizzati da unitarietà architettonica e morfologica nei quali vanno conservati i rapporti dimensionali e i caratteri decorativi (soffitti, pareti affrescate, volte, controsoffittature di pregio, modanature, fregi). In ogni caso la realizzazione di soppalchi non deve compromettere la continuità spaziale e la percezione unitaria di volte, solai a vista, controsoffittature di pregio.

Non costituisce superficie utile (Su) la superficie dei soppalchi per i quali non siano verificati i requisiti minimi di cui al presente articolo.

## 2. Sottotetti

Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono ammessi ai sensi della Legge regionale 28/11/2000 n. 15 per gli edifici esistenti alla data del 17/10/2000 destinati o da destinarsi, in tutto o in parte, alla residenza. Essi sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 DPR 6 giugno 2001 n. 380 lett. B e sono soggetti a permesso di costruire o a D.I.A. qualora siano rispettate le prescrizioni di cui all'art. 38 del presente regolamento.

L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40.

I sottotetti, ad esclusione di quelli previsti dalla L.R. n. 15 del 28/11/00, devono essere considerati ad uso abitativo se di altezza in media pari o superiore a m. 2.70 ed allo spiovente di m. 1.80, mentre i soppalchi devono essere considerati ad uso abitativo se non coprono più del 40% della superficie soppalcata e sopra e sotto vi è un'altezza in media pari o superiore a m. 2.70 per usi residenziali e a m. 2.40 quando utilizzati come aree di servizio, diversamente devono essere considerati deposito.

Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui al punto precedente, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro Sanità del 5 luglio 1975.

### **Art. 14 - Variazione della destinazione d'uso**

Per il patrimonio edilizio esistente, sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenziale: consiste nell'uso abitativo anche saltuario, temporaneo e stagionale dell'immobile;
- b) Produttiva: consiste, anche con riferimento all'art. 27 della L. 22.10.1971, n. 865, nell'utilizzazione dell'immobile a fini industriali, artigianali commerciali, turistici (alberghi, pensioni, motels) e ricettivi, anche per l'accoglienza sociale (case albergo per anziani, studenti, stranieri, ecc.), sanitarie (case di cura e di riabilitazione). In tale destinazione s'intendono compresi anche gli immobili destinati ad offrire servizi dietro corrispettivo, in genere compresi quelli del settore terziario e del tempo libero, nell'ambito di attività economicamente remunerative. Nell'uso produttivo, salva esplicita previsione, non sono ammesse lavorazioni inquinanti e/o rumorose oltre la soglia di normale tollerabilità consentita all'interno di insediamenti residenziali;
- c) Diversa da quelle residenziali o produttive: comprende le restanti possibili utilizzazioni di un immobile, quali quelle religiose, amministrative, per attrezzature e servizi pubblici di tipo culturale, ricreativo e divulgativo, comunque senza finalità di lucro.

Non è ammesso il cambio dalle destinazioni di tipo b) e c) per la destinazione residenziale a), Non è ammesso il cambio delle destinazioni di tipo b) e c) per la destinazione residenziale a), **tranne che nelle zone B. Nel rispetto degli standard urbanistici, in quest'ultimo caso, la quota di calpestio del piano terra dell'abitazione deve essere rialzata di almeno 0.50 mt dalla strada o dal marciapiede se presente.**

In tutte le zone omogenee è consentito il cambio dalle destinazioni del tipo a) per quelle del tipo b) e c), ed anche il cambio dalle destinazioni del tipo b) per quelle del tipo c) e viceversa.

Se per singole unità immobiliari, il cambio consentito potrà avvenire per intervento diretto.

Eventuali deroghe a tali disposizioni potranno essere previste solo nell'ambito dei piani urbanistici esecutivi.

Il cambio di destinazione d'uso che interessi manufatti di valore storico-documentale dovrà essere realizzato previo parere della competente Soprintendenza.

L'intervento del cambio di destinazione d'uso consiste nelle modifiche, anche se non comportanti opere edilizie, all'uso o alla funzione attuale dell'immobile o di sue parti, ivi inclusi il piano terreno e/o il piano seminterrato, comunque nel rispetto delle destinazioni ammesse nel P.U.C. per la zona o per l'edificio.

Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie aree sono specificate negli articoli delle N.T.A. allegate al P.U.C. e relativi alle zone omogenee di piano.

Sono considerate variazioni di destinazione d'uso ai fini delle presenti norme le modifiche, nell'ambito delle singole zone, tra categorie funzionali differenti, e non quelle all'interno della medesima categoria funzionale, purchè diversa dalla residenza.

Nell'ambito della residenza non costituisce variazione il passaggio da abitazione stagionale o seconda casa ad abitazione permanente.

Costituiscono invece, variazione di destinazione d'uso:

- la trasformazione di abitazioni permanenti in abitazioni stagionali, foresterie ecc.;
- quella di abitazioni rurali, al servizio del fondo agricolo - se realizzate dopo il 1977 in virtù di concessioni edilizie rilasciate nel rispetto delle norme urbanistiche della zona agricola - in civili abitazioni, fatta eccezione per le modifiche conseguenti a trasferimenti di proprietà per successione tra parenti entro il 3° grado di parentela;
- quella da residenze stagionali, seconde case, abitazioni rurali, a strutture ricettive (alberghi, pensioni e simili) a rotazione d'uso (tale passaggio è consentito in tutte le zone che non siano destinate ad attrezzature pubbliche di uso pubblico o ad altre destinazioni specifiche tali da escludere quelle turistico-ricettive; il passaggio inverso è invece una variazione di destinazione non consentita;
- quella di sottotetti esistenti a residenza;

L'intervento di variazione della destinazione d'uso è soggetto a permesso di costruire, ad eccezione dei seguenti casi soggetti a D.I.A.:

- passaggio da destinazione commerciale o artigianale di servizio a destinazione artigianale di produzione, compatibile con il contesto insediativo, o viceversa;
- destinazione ad uso agriturismo di volumi rurali, abitativi o pertinenziali, esistenti.

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal permesso di costruire, concessione, autorizzazione o licenza edilizia. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

Nel caso in cui vi sia un cambio di destinazione d'uso che preveda attività produttive ricomprese nell'elenco delle industrie insalubri di I e II classe, ai sensi del D.M. 5/9/94 o attività sanitarie, va richiesto il parere all'ASL.

#### **Art. 15 - Attrezzatura del territorio**

Comprende gli interventi volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'Anas e altri gestori di servizi pubblici come l'Enel, la Telecom, l'Omnitel ecc., e le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua ecc.), nonché gli interventi volti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione dei P.U.A. regolarmente approvati, da chiunque vengano eseguiti.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a permesso di costruire gratuito.

Le opere pubbliche o di pubblica utilità possono essere consentite con intervento edilizio diretto, purché nella relativa delibera di approvazione sia documentata la loro compatibilità nel contesto del territorio, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo urbanistico.

Per le opere pubbliche o di pubblica utilità di competenza comunale, la delibera di approvazione del progetto esecutivo vale come concessione edilizia, fermo restando la necessità di acquisire le prescritte autorizzazioni a tutela dei vincoli esistenti.

Le opere pubbliche o di pubblica utilità sono previste nelle specifiche aree per standards individuate sulle planimetrie di piano, ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R. n. 16/2004, nonché in altre zone territoriali omogenee, purché non in contrasto con le previsioni di Piani sovraordinati.

#### **Art. 16 - Uso e tutela delle risorse naturali**

Include tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia e all'uso controllato del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche, realizzate da enti pubblici istituzionalmente competenti o da privati per conto o concessione dei suddetti enti.

Fermo restando le vigenti norme legislative e regolamentari, ogni intervento di sistemazione del suolo, dei muri di contenimento, degli impianti irrigui e di prelievo delle acque nell'ambito del territorio comunale, nonché di espanto o taglio di impianti arborei, è soggetto ad autorizzazione, che deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la più completa tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale.

L'autorizzazione sarà rilasciata sentita la Commissione Edilizia Integrata.

E' fatto esplicito divieto di aprire nel territorio comunale cave di qualunque genere ed entità per il prelievo di materiali di qualsiasi natura, nonché aprire discariche per materiali di rifiuto di qualunque tipo.

Gli interventi vanno eseguiti nel rispetto delle indicazioni contenute nella Carta sull'Uso Agricolo del suolo, allegata al P.U.C..

### **CAPO IV – Organi consultivi**

**Art. 17 - Definizione e compiti della Commissione edilizia**

1. Ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.P.R. n. 380 del 2001, la Commissione Edilizia non ha carattere necessario ex lege al funzionamento dell'Ente, dal momento che l'art. 13 comma 1 dello stesso D.P.R., introduce il permesso di costruire, rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.

1. bis La Commissione edilizia è un organo di consulenza tecnica in materia urbanistica ed edilizia. Essa esprime parere obbligatorio se istituita, consultivo e non vincolante in merito agli interventi proposti per la conservazione, recupero e trasformazione, degli spazi edificati ed aperti, esistenti e di nuovo impianto, in relazione alle norme urbanistiche ed edilizie comunali, regionali e statali, con riferimento soprattutto agli aspetti morfologici, architettonici ed ambientali, ai fini del miglioramento della qualità urbana e della salvaguardia dei valori naturali e culturali del territorio comunale.

2. Essa esprime parere in merito a:

- i progetti delle opere soggette a permesso di costruire di cui al successivo art. 28, a loro varianti o annullamento;
- i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, di cui la lettera g) dell'art. 32 del D.L. n.163 del 12 aprile 2006 e s.m.i.;
- i progetti di trasformazione delle facciate dei fabbricati prospicienti su suolo pubblico, compresi quelli relativi ad opere di cui all'art. 39 comma 1 lettera k;
- i progetti riguardanti edifici e parti di essi regolamentati dalla "Normativa" di cui al Titolo VI;
- la collocazione di opere artistiche, monumenti o arredo urbano nei luoghi pubblici.

3. La Commissione può essere consultata, a richiesta del Sindaco o del Dirigente del Servizio, su ulteriori questioni attinenti la materia urbanistico-edilizia e in particolare:

- tutte le questioni di carattere pianificatorio e programmatico riguardanti la materia urbanistico-edilizia che interessano il territorio comunale, comprese l'attuazione dei comparti, le varianti del P.U.C., la redazione o le varianti dei piani attuativi, le modifiche al regolamento edilizio e le loro interpretazioni;
- programmi di riqualificazione urbana ex art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179 e relativa Legge regionale applicativa del 19 febbraio 1996, n.3;
- programmi di recupero urbano ex art.11 della Legge 4 dicembre 1993, n.493;
- interventi ambientali, di consolidamento o sistemazione di aree urbane, naturali o a giardino o parco, in zone non sottoposte a vincoli di cui alla Legge 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni;
- accordi di programma.

4. La Commissione edilizia si esprime sulla base dei progetti e degli atti presentati, delle relazioni e dell'istruttoria redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), dei pareri rilasciati e dagli eventuali altri Enti o Istituti che, per legge, sono tenuti al rilascio di nulla osta o parere preventivo.

La Commissione non è dunque tenuta ad effettuare sopralluoghi, ma, se ne ravvisa l'opportunità, può effettuare, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie ad una corretta valutazione delle opere sulle quali deve esprimere parere.

5. Secondo quanto disposto dall'art. 41 della Legge 27 dicembre 1997 n. 449, al fine di conseguire risparmi di spese e recuperi di efficienza nelle procedure amministrative, il Consiglio Comunale, con provvedimento da emanare entro sei mesi dall'inizio di ogni esercizio finanziario, ha facoltà di indicare come non indispensabile la C.E e sospenderne i lavori per la durata dell'esercizio finanziario stesso, a decorrere dal mese successivo all'emanazione del provvedimento. In conseguenza di tale provvedimento le funzioni svolte dalla Commissione edilizia vengono assunte dal Settore che riveste preminente competenza in materia.

**Art. 18 - Composizione della Commissione edilizia**

1. La Commissione edilizia (C.E.) è composta da membri di diritto e membri nominati dal Consiglio Comunale.

- Sono membri di diritto:
  - il Responsabile del procedimento con funzioni di relatore e senza diritto al voto (in sua assenza tali funzioni possono essere svolte dal Presidente o, di volta in volta, da uno dei membri eletti).

Sette sono i membri nominati dal Consiglio Comunale, scelti fra persone che siano iscritte ai relativi Ordini professionali ed abbiano una competenza tecnica e amministrativa in materia edilizia ed urbanistica documentata dai rispettivi curricula da allegare all'atto deliberativo.

Essi sono:

- due architetti;
- due ingegneri;
- due geometri o periti edili;
- un geologo o un agronomo o un perito agrario.

Il Consiglio Comunale, tra essi, designa il Presidente. E' facoltà del presidente nominare un vice presidente, che lo sostituisca in caso di assenza o impedimento.

Il Segretario della C.E., senza diritto di voto, è un operatore del Settore di competenza designato dal Dirigente.

2. I membri di diritto non possono essere né il Sindaco né alcun suo delegato in ottemperanza dei pareri n. 2447 del 13 giugno 2003 del Consiglio di Stato e della circolare del Ministero degli Interni datata 27 aprile 2005 con prot. N. 1599/499/L. 142/1 BIS/F.

2-bis. Analogamente, i membri di nomina consiliare non possono essere scelti tra i consiglieri comunali o fra i rappresentanti di Enti o Istituzioni, ai quali per legge è demandato un parere specifico e autonomo sulla materia.

Non possono essere scelti membri che risultino parenti di primo o secondo grado, coniugi, affini di primo grado, adottanti o adottati di altri componenti della Commissione.

3. I Commissari nominati restano in carica per la durata del mandato del C.C..

4. Qualora i componenti di nomina consiliare risultino assenti a tre sedute consecutive senza giustificato motivo, il loro incarico decade. La sostituzione dei componenti decaduti, dimissionari o morti prima della scadenza consiliare avviene con la medesima modalità; il sostituto resta in carica fino al termine del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

#### **Art. 19 - Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. La Commissione edilizia si riunisce di regola una volta al mese e, in seduta straordinaria, ogni qualvolta il Presidente ritenga di convocarla.

2. All'atto dell'insediamento, su proposta del presidente, la Commissione approva a maggioranza qualificata le procedure e i criteri per la convocazione delle riunioni, la formalizzazione dei pareri, la verbalizzazione delle riunioni, la vidimazione degli atti e degli elaborati, le modalità di esame delle pratiche.

Quanto approvato viene reso pubblico e può essere modificato, previa motivazione, con le medesime modalità di cui al punto precedente.

3. Le riunioni della Commissione sono valide quando sono presenti almeno la metà dei componenti elettivi, oltre al presidente o al vicepresidente.

4. Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.

5. I componenti della Commissione non possono essere presenti, se non per quanto previsto al comma successivo, all'esame e alla discussione di progetti elaborati da loro, da società o associazioni professionali di cui siano membri o consulenti o alla cui esecuzione siano comunque interessati. L'osservanza di questa prescrizione deve essere esplicitamente registrata nel verbale della riunione.

6. La Commissione ha facoltà di sentire durante le sedute ma non al momento della decisione, gli intestatari delle istanze e/o i progettisti per avere chiarimenti sulle pratiche da esaminare.

7. Qualora debba affrontare temi di particolare importanza o che richiedano competenze specifiche, la Commissione può avvalersi di esperti di documentata preparazione in materia che partecipano alle sedute, senza diritto di voto, per il tempo necessario.

8. La Commissione edilizia può esprimere, sempre motivandolo, parere favorevole, favorevole a determinate condizioni da specificare o parere contrario.

9. I processi verbali delle adunanze sono trascritti in apposito registro e devono riportare i pareri dati, le motivazioni, i voti favorevoli e/o contrari e/o astenuti e le dichiarazioni di voto dei singoli Commissari.

I processi verbali sono firmati da Presidente, dal Relatore e dal Segretario.

10. Il registro è vidimato prima del suo uso dal Presidente, previa numerazione pagina per pagina.

11. Il Segretario annota sinteticamente, sulla domanda edilizia esaminata, il parere espresso dalla Commissione ed appone sui relativi elaborati di progetto la dicitura "Esaminato ed approvato - o respinto - dalla Commissione edilizia nella seduta del ..." completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario. In caso di approvazione con prescrizioni queste devono essere riportate in maniera evidente sui progetti.

12. Ai componenti è attribuito un gettone di presenza la cui entità è fissata dal Consiglio Comunale in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta.

**Art. 20 - Commissione Edilizia Integrata**

1. La Commissione Edilizia Integrata (CEI) è un organo tecnico-amministrativo 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, in conseguenza del trasferimento alle regioni delle funzioni dello Stato inerenti la tutela dei beni ambientali ai sensi del DPR 24 luglio 1977, n.616.

2. Essa esprime pareri in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma 2 del DPR 24 luglio 1977 n.616 e successive modifiche ed integrazioni, relativamente ai punti ivi specificati alle lettere b), d) e f), e cioè:

- o la concessione delle autorizzazioni o nulla osta per le loro modificazioni;
- o la posa in opera di cartelli e di altri mezzi di pubblicità;
- o l'adozione dei provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

La CEI inoltre svolge il ruolo di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'Amministrazione comunale o il dirigente del Servizio riterrà opportuno sottoporle relativamente alla salvaguardia dei valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali, in aderenza alle norme di cui all'art. 151 del D.Lgs 490/99, già art. 7 della Legge 29 giugno 1939 n.1497 e relativo Regolamento di attuazione, e della Legge 8 agosto 1985 n.431. Fino alla approvazione del Piano del Colore per le zone storiche, alla stessa è demandato il compito di selezionare e valutare le colorazioni da adottare per gli interventi che incidano sulle facciate degli edifici delle zone A, prospicienti su spazi pubblici.

3. La CEI è composta dai membri della Commissione edilizia di cui al precedente art.18 e da tre membri esperti nominati dal Consiglio Comunale, scelti fra persone di competenza, documentata dai rispettivi *curricula* allegati all'atto deliberativo, nelle seguenti discipline: Beni Ambientali, Discipline agricolo-forestali e Legislazione Beni Culturali e Ambientali.

4. Nel caso di soppressione della Commissione edilizia, tale componente della CEI è sostituita dal Dirigente del Servizio tecnico che ne ha assunto le funzioni.

5. Gli esperti nominati quali membri aggregati restano in carica tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Per quanto riguarda il decadimento dell'incarico, le procedure di convocazione, di funzionamento interno, di esame e registrazione del parere della Commissione edilizia integrata, valgono le stesse condizioni, modalità e regole previste per la Commissione edilizia agli art. 18 e 19.

6. Le sedute della Commissione edilizia integrata sono valide se, nella composizione minima della Commissione sono presenti almeno due componenti esperti. Nel caso di soppressione della Commissione edilizia, le sedute della CEI sono valide se presenti almeno due componenti esperti ed il Dirigente del Servizio che ne ha assunto le funzioni.

7. Le convocazioni, l'espressione dei pareri e la verbalizzazione degli stessi e delle votazioni vanno tenute distinte, anche se tenute nello stesso giorno, da quelle della Commissione edilizia, poiché i due organi assumono ruoli e funzioni diverse ed esprimono pareri di valenza diversa.

8. Il compenso per i componenti della CEI è stabilito con le stesse modalità di cui al comma 12 dell'art. 19.

**TITOLO II - NORME PROCEDURALI****CAPO I – Certificato di Destinazione Urbanistica****Art. 21 – Oggetto e modalità del rilascio**

Il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.U.C. vigente o adottato, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico-ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui ogni intervento nell'area o sull'immobile oggetto del certificato, deve essere conforme.

I cittadini possono richiedere all'Amministrazione comunale il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

Il certificato dovrà essere rilasciato entro 30 giorni lavorativi dalla richiesta ed avrà validità per un anno, salvo intervenute modificazioni alla strumentazione urbanistica vigente.

Il certificato è rilasciato per gli usi previsti dalle vigenti normative.

## CAPO II - Procedimenti autorizzativi all'esecuzione dei lavori

### **Art. 22 - Opere soggette a procedimento autorizzativo comunale**

1. I soggetti che, avendone diritto, intendano realizzare nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, procedere all'esecuzione di opere di riqualificazione o trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, devono preventivamente munirsi di titolo autorizzativo attraverso le procedure di seguito specificate.

2. I titoli che consentono l'esecuzione degli interventi di cui al comma 1 sono:  
il permesso di costruire, di cui al successivo Capo III;  
la denuncia di inizio dell'attività, di cui al successivo Capo IV;

3. Gli edifici o parti di essi, costruiti senza titoli autorizzativi successivamente all'entrata in vigore della Legge 765 del 6 agosto 1967 non possono essere oggetto degli interventi di cui al comma 1, anche se l'edificio o alcune delle sue parti sono oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi delle vigenti leggi, non ancora esitata, o se per essi/esse è stato disposto il rigetto dell'istanza di sanatoria. La preclusione di cui al presente comma riguarda esclusivamente le parti dell'edificio abusivamente realizzate con l'esclusione delle altre parti del medesimo edificio. Inoltre gli interventi riguardanti i suoli di pertinenza di costruzioni illegittime, ove consentiti, sono subordinati a provvedimento autorizzativo.

4. La demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino o il pagamento della prevista sanzione pecuniaria, rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

### **Art. 23 - Soggetti aventi diritto alla richiesta dei titoli autorizzativi**

1. Hanno diritto a richiedere i titoli autorizzativi o a denunciare gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 22 i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi:

- a. il proprietario dell'immobile;
- b. il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c. l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- e. il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f. il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del codice civile;
- g. l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
- h. i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Aziende municipalizzate, eccetera) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

2. In sostituzione del titolare o quando questo sia costituito da un insieme di soggetti individuali (Società cooperative assegnatarie, Condomini, etc.), possono presentare istanza:

- o il delegato, procuratore o mandatario;
- o il curatore fallimentare;
- o il commissario giudiziale;
- o l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

### **Art. 24 - Documentazione attestante la titolarità**

1. I soggetti di cui al precedente art. 24 possono attestare i relativi diritti anche a mezzo di autocertificazione.

2. Nei casi di cui al comma 1 lettera h) e al comma 2 dell'art. 22, il titolo deve essere attestato dal relativo provvedimento autorizzativo.

**Art. 25 - Progettisti**

I progetti degli interventi che necessitano dei titoli autorizzativi di cui all'art. 22 devono essere redatti e firmati da progettisti abilitati ed iscritti ai rispettivi Albi professionali e ai quali non sia inibito lo svolgimento della libera attività professionale.

**Art. 26 - Opere non soggette a titolo abilitativo**

1. Possono essere realizzate senza titolo autorizzativo le seguenti opere:
  - opere di manutenzione ordinaria, come definite dal precedente art. 5;
  - interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - opere di interesse pubblico;
  - cambio di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito delle categorie compatibili nelle singole zone territoriali omogenee.

**CAPO III - Permesso di Costruire****Art. 27 - Oggetto**

1. Il Permesso di costruire, che sostituisce la Concessione edilizia dalla data di entrata in vigore del D.Lgs 06/06/2001 n. 380, è richiesto per i seguenti interventi:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, mutamenti della destinazione d'uso, fatte salvo quanto previsto dal precedente art. 9.

Sono inoltre oggetto di permesso di costruire gli interventi di cui ai commi 6), 7) e 8) dell'art. 2 della Legge regionale n. 19/2001 e specificamente:

- d) il cambio di destinazione d'uso con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee;
- e) il cambio di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalle norme e dagli strumenti vigenti;
- f) il cambio di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E, qualora ammesso dalle norme e dagli strumenti vigenti.

2. Hanno gli stessi effetti del permesso di costruire:

- la deliberazione consiliare per l'approvazione del progetto delle opere pubbliche del Comune, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 4 della Legge n. 493/93 e successive integrazioni e modificazioni.
- l'approvazione delle opere pubbliche delle amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, con le procedure di cui agli articoli 29 e 31, comma 2 della Legge n. 1150 /42, o, se in variante alle stesse, con le procedure di cui all'art. 81 del DPR 24 n.616/77 e successive modifiche e integrazioni;
- la pubblicazione dell'accordo di programma di cui all'art. 27 della Legge n.142/90, con le procedure di cui ai commi 4 e 5, e per le opere e i programmi di cui al comma 1 del medesimo art. 27.

3. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs 29/10/1990 n. 490, la realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte degli Enti competenti, ove prescritta.

**Art. 28 - Richiesta e documentazione del permesso di costruire**

1. La richiesta del permesso di costruire, presentata dall'avente titolo di cui al precedente art. 24, deve essere redatta in duplice copia.

Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti, atti ed elaborati:

- copia del documento comprovante la titolarità o autocertificazione sostitutiva;
- progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
- relazione illustrativa dello stato di fatto e di progetto;

- dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi esistenti, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art. 23;
- elaborati grafici di rilievo e di progetto, redatte in conformità a quanto previsto all'art. 30;
- dichiarazione di compatibilità all'incarico resa dal progettista;
- pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali;
- bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- atto unilaterale d'obbligo o schema di convenzione nel caso di permessi convenzionati.

#### **Art. 29 – Elaborati tecnici.**

Le opere per le quali viene richiesto il permesso di costruire devono essere chiaramente descritte nelle loro parti, materiali, funzioni e relazioni con il contesto. A questo fine gli elaborati di progetto minimi richiesti sono:

- relazione tecnica che illustri in dettaglio lo stato di fatto e gli interventi proposti e le opere in progetto, con riferimento ai criteri urbanistici, edilizi ed architettonici assunti;
- corografia in scala non superiore a 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000, con l'indicazione dell'area e/o dell'edificio interessato alla costruzione o agli interventi previsti;
- planimetria catastale con identificazioni numeriche, indicante la delimitazione del lotto di fabbrica, della proprietà e dei lotti confinanti;
- planimetria quotata dello stato dei luoghi, in scala non superiore a 1:500, indicante: l'andamento altimetrico con quote e/o curve di livello, la vegetazione, la posizione e la specie degli alberi d'alto fusto esistenti, la distanza e l'altezza dei fabbricati esistenti anche sui lotti limitrofi, la larghezza delle strade. In caso di pendenza del suolo maggiore o eguale al 10% è richiesta almeno una sezione del terreno nella stessa scala.
- rilievo fotografico a colori dell'area e/o dell'edificio – quest'ultimo deve essere ripreso da tutti i suoi lati, anche quelli su corti e/o spazi interni, ove esistenti;
- planimetria e sezioni quotate di progetto in scala non superiore a 1:500 dalle quali risultino: le quote del terreno sistemato, le aree pavimentate, a parcheggio e quelle a verde con indicazione dei materiali impiegati e della vegetazione prevista, degli alberi d'alto fusto da conservare, abbattere e/o porre a dimora, l'edificio o i manufatti progettati, gli edifici esistenti sui lotti confinanti;
- planimetria del fabbricato in scala adeguata, comunque non superiore a 1: 500, con indicazione degli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche, degli impianti di approvvigionamento idrico fino alle reti collettrici o alla destinazione finale;
- piante quotate, in scala non superiore a 1:100, di ogni piano, comprese quelle delle coperture e dei volumi tecnici, con indicazione delle destinazioni d'uso di ciascun vano, delle dimensioni delle aperture di porte e finestre;
- almeno due sezioni quotate riferite alle dimensioni principali, di cui almeno una rappresentante la scala;
- prospetti in scala non superiore a 1:100, disegnati a semplice contorno senza ombre, con indicazione anche di eventuali camini e volumi tecnici e dei materiali costruttivi previsti. Nel caso di edifici inseriti in una cortina continua saranno riportati anche i prospetti degli edifici confinanti;
- tabelle di verifica in cui i dati quantitativi del progetto sono confrontati con gli indici urbanistici e i parametri edilizi, così come descritti nel presente Regolamento edilizio, prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

La Commissione edilizia può comunque richiedere sezioni quotate qualora ne ravveda la necessità;

#### **Art. 30 - Procedure per l'accettazione e il controllo del permesso di costruire.**

1. Le procedure per l'accettazione, il controllo e il rilascio (o il diniego) del permesso di costruire sono quelle previste dalle leggi vigenti in materia, in particolare quelle all'art. 1 della Legge regionale n. 19/2001 .

In particolare il provvedimento deve essere comunicato al richiedente entro sessanta giorni dalla data di presentazione, quale risulta dal protocollo comunale, ovvero dalla data di presentazione di chiarimenti e/o dei documenti integrativi eventualmente richiesti.

Nei quindici giorni successivi alla data del rilascio, il permesso viene reso pubblico tramite affissione all'albo pretorio del Comune.

2. L'emissione del titolo è effettuato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico, previa istruttoria d'ufficio e parere della Commissione edilizia.

Esso è subordinato ai seguenti adempimenti, laddove previsti dalle rispettive norme:

- deposito dei progetti, redatti dai professionisti abilitati, per gli impianti di cui all'art.1 della Legge n.46/90 e relativi decreti di attuazione;

- copia dell'autorizzazione prevista dal DPR n.203/88 per gli interventi in stabilimenti industriali o altri impianti fissi a uso industriale e gli impianti di imprese artigiane di cui alla Legge n.443/85;
- pagamento degli oneri di cui all'art. 3 della Legge n.10/77 e successive modificazioni ed integrazioni, di cui al successivo art. 33.

### **Art. 31 – Contenuto dell'atto del permesso di costruire**

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:

- gli estremi della richiesta e dell'oggetto del permesso;
- le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso con gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente;
- la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, parte integrante del permesso, e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento;
- l'indicazione della normativa urbanistica che consente l'intervento;
- i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, non superiori rispettivamente ad 1 e 3 anni;
- gli estremi delle necessarie autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune con indicazione delle eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- gli estremi dei pareri, laddove richiesti, della Commissione edilizia e/o della Commissione edilizia integrata;
- l'entità e le modalità di versamento degli oneri relativi al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 3 della Legge n.10/77, con riferimento agli atti ufficiali di determinazione dell'entità e della modalità dei pagamenti, ovvero menzione della motivazione e/o del titolo per cui il titolare del permesso usufruisce di esenzione.
- convenzione o atto di obbligazione unilaterale, laddove previsto, redatto e trascritto ai sensi delle normative vigenti.

2. Il permesso di costruire deve inoltre contenere i seguenti obblighi per il titolare:

- richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- non iniziare i lavori prima dell'avvenuto deposito delle opere strutturali, ai sensi delle leggi 1086/1971 e 64/1974;
- comunicare la data di inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, nonché il responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori quando queste figure sono previste ai sensi del D.L. n.494/96 oppure quando tale norma non è applicabile, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della L 55/90;
- depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art. 28 della Legge n.10/91, relativa al contenimento dei consumi energetici;
- apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una tabella, di dimensioni 100x150 cm, recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della circolare Ministero LP 1 giugno 1990 n.1729/UL;
- conservare presso il cantiere copia del permesso e degli elaborati allegati;
- procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;
- richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione firmata anche dal direttore dei lavori.

### **Art. 32 - Oneri del permesso di costruire**

1. Ai sensi dell'art. 3 della Legge n.10/77 il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento di un contributo che è:

- ⊖ commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria così come stabilito da deliberazione di Consiglio Comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001;
- commisurato al costo di costruzione così come stabilito da deliberazione di Consiglio Comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001;

2. A scomputo parziale o totale del versamento del contributo di permesso dovuto per gli oneri di urbanizzazione, il titolare del permesso può essere obbligato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione comunale.

3. Il contributo di permesso è parzialmente dovuto o non è dovuto nei casi dell'articolo 17 del DPR 380/2001;

4. Il ritardato o omesso versamento del contributo di permesso, comporta, previa messa in mora e fino all'entrata in vigore delle relative leggi regionali, l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 3 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive integrazioni e modificazioni.

#### **Art. 33 - Decadenza e proroga del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire decade nei casi seguenti:

- a) mancato ritiro del permesso entro mesi 12 dalla data del rilascio;
- b) mancato inizio dei lavori nel termine stabilito e comunque non oltre 12 mesi dal suo ritiro;
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- d) il permesso risulti in contrasto con nuove previsioni urbanistiche, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La decadenza viene dichiarata dal dirigente dell'ufficio tecnico e notificata al titolare del permesso.

2. Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c) e prima delle scadenze relative ai termini per l'inizio o l'ultimazione dei lavori, il titolare del permesso può richiedere, con istanza motivata, la proroga dei termini e la fissazione di una nuova data.

La proroga può essere concessa quando il ritardo nell'esecuzione dei lavori derivi da sopraggiunti fatti estranei alla volontà dei richiedenti, opportunamente documentati.

3. Nel caso in cui siano già decorsi i termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori o il permesso sia stato dichiarato decaduto, il titolare del permesso dovrà presentare nuova istanza di permesso per i lavori non completati.

#### **Art. 34 – Varianti a permessi di costruire rilasciati**

1. Qualora, prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera, si presenti la necessità di opere che modifichino il progetto approvato, tali modifiche dovranno essere assoggettate alla stessa procedura seguita per il progetto originario relativamente alle parti modificate. Il titolare del permesso, prima della realizzazione delle opere in variante, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in variante corredato di tutti gli atti tecnici modificativi di quelli già presentati, essendo considerati validi quelli che non necessitano di modifiche.

2. Le opere in variante possono essere escluse dalla procedura di cui al comma 1 nei caso in cui le modifiche al progetto approvato:

- a) non riguardino edifici soggetti alla "Normativa" di cui al Titolo VI del presente Regolamento;
- b) riguardino esclusivamente l'interno degli edifici o dei manufatti;
- c) costituiscano varianti non essenziali, di cui all'art. 50.

3. Le opere in variante di cui al comma 2. lettere b) e c) possono essere subordinate a D.I.A., alle condizioni e nei modi stabiliti al Capo V del presente Titolo.

4. La richiesta di permesso o autorizzazione in variante non modifica la validità ed i termini di inizio e ultimazione dei lavori del permesso originario.

#### **Art. 35 - Trasferibilità del permesso di costruire**

Il permesso ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato. In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto del permesso, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa dell'intestatario possono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso. Il dirigente dell'Ufficio Tecnico, verificata la legittimità, provvede alla voltura, che non comporta la modifica dei termini di validità e decadenza previsti per il permesso originario.

#### **Art. 36 - Annullamento del permesso di costruire**

1. Il permesso è annullato, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

quando risulti in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;

quando sussistano vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione del permesso medesimo, compreso, ove previsto, il mancato rilascio di autorizzazioni e nulla osta di organi non comunali;

quando risulti che il permesso sia stato rilasciato in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti.

Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio di cui al precedente art. 30 e determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

**Art. 37 – Permesso di costruire in deroga**

Il permesso in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente e del presente RE può essere rilasciato, ai sensi e con le modalità dell'art. 41-quater della Legge n.1150/42 e dell'art. 3 della Legge n.1357/55, limitatamente a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, così come definiti dall'art. 12 della Circolare del Ministero LL.PP. del 30/10/67 n. 3210.

L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico 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 e, in mancanza, di cui alle norme degli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/68.

Il permesso in deroga può essere rilasciato previa deliberazione del Consiglio Comunale ed è subordinato al preventivo nulla osta della Sezione urbanistica provinciale e della Sovrintendenza competente.

**CAPO IV - Denuncia di Inizio Attività****Art. 38 - Oggetto**

1. Gli interventi che possono essere oggetto di denuncia di inizio attività (D.I.A.), presentata con le modalità di cui al successivo art. 48, sono quelli previsti al comma 7 dell'art. 4 della Legge n. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni e all'art. 2 della Legge regionale 28/11/2002 n. 19, ed in particolare:

- a. le opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro, così come definite nei precedenti articoli;
- b. le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quali rampe o ascensori esterni ovvero manufatti a ciò preordinati anche con alterazione della sagoma dell'edificio;
- c. recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d. aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e. opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nei perimetri dei centri storici dallo strumento urbanistico, non modifichino la destinazione d'uso;
- f. impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di nuovi volumi tecnici, che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g. varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- h. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato nel rispetto dei limiti, vincoli e prescrizioni di cui alla specifica regolamentazione.
- i. le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- j. gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- k. i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio; le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso;
- l. i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- m. la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla Legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

2. Considerato che il territorio del Comune risulta vincolato parzialmente ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (ex art. 1 della Legge n. 1497/39), la realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 22 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. La realizzazione degli interventi su edifici vincolati ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, è subordinata al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 21 dello stesso D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42

3. La denuncia di inizio attività ha la medesima efficacia dell'autorizzazione edilizia e ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione al Comune.

4. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire o autorizzazione edilizia per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 1.

#### **Art. 39 - Documentazione per la denuncia di inizio attività.**

1. La denuncia di inizio attività, è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art. 23 in duplice copia delle quali una sarà restituita al soggetto denunciante, previa istruttoria del responsabile del procedimento da effettuarsi nel termine massimo di trenta giorni dalla data di presentazione della denuncia, con l'attestazione di copia conforme da parte del responsabile del procedimento.

Tale copia conforme della denuncia di inizio attività è da ritenersi unico documento valido attestante il titolo abilitante all'esecuzione degli interventi denunciati ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.

2. Alla denuncia devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- autocertificazione comprovante i titoli di cui al precedente art. 23;
- nomina del tecnico progettista che assevera le opere a farsi, del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori con le relative accettazioni;
- asseverazione resa dal progettista, con dichiarazione, sulla legittimità della costruzione, o della parte, oggetto dell'intervento;
- progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
- relazione ed elaborati grafici di rilievo e di progetto, comprensivi di documentazione fotografica a colori di cui all'art. 30;
- dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art. 22;
- relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare ove previsto dalla Legge regionale 19/2001, con esclusivo riferimento all'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici;
- pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
- bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- atto d'obbligo laddove richiesto.

3. Il denunciante, trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione, può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo a:

- eventuale deposito dei calcoli strutturali ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n.1086 e 2 febbraio 1974, n.64;
- apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della denuncia d'inizio attività, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero L.P. 1 giugno 1990 n.1729/UL;
- conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati di cui al precedente comma 2, con gli estremi di presentazione e accettazione.

#### **Art. 40 - Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce**

1. Le procedure relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio delle denunce di inizio dell'attività sono quelle previste dalle leggi in materia e in particolare dall'art. 4 della Legge 4 dicembre 1993, n.493 e successive modificazioni e integrazioni e dall'art.19 della Legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Il responsabile del procedimento del competente servizio urbanistico del Comune, ove entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività, riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, comunica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine professionale di appartenenza.

3. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori, allegando un certificato di collaudo finale, redatto dal direttore dei lavori, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con la denuncia di attività.

4. Il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività è tenuto a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, secondo le vigenti norme in materia, qualora gli interventi influiscono sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

**Art. 41 - Decadenza degli effetti della denuncia**

1. Gli effetti della denuncia di inizio dell'attività decadono nei seguenti casi:
  - mancato inizio o ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
  - ritiro da parte del tecnico progettista dell'asseverazione resa;
  - non completamento dei lavori entro il termine di tre anni dalla data di presentazione: la realizzazione della parte non ultimata è subordinata a presentazione di nuova D.I.A..
2. La decadenza viene dichiarata dal dirigente dell'Ufficio Tecnico e notificata al denunciante.

**Art. 42 - Vizi della denuncia**

Qualora la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi vigenti o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia si applicano le procedure e le sanzioni di cui all'art. 4 della Legge 4 dicembre 1993 n.493 e successive modifiche e integrazione.

**CAPO V - Lavori di sicurezza e interesse pubblico****Art. 43 - Lavori di sicurezza**

1. I lavori strettamente necessari a evitare un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità, possono essere eseguiti senza alcun atto amministrativo preventivo, previa comunicazione di cui al successivo comma 2.
2. All'atto della constatazione, va data immediata comunicazione al dirigente dell'Ufficio Tecnico e al Comando dei VV.UU. e al Comando Provinciale dei VV.F.F, denunciando la situazione di pericolo, l'eventuale urgenza e le opere necessarie.
3. Per le costruzioni vincolate ai sensi delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939, la comunicazione di cui al comma 1 va inviata contestualmente alla Soprintendenza competente.
4. La comunicazione può essere inviata:
  - dai soggetti di cui al precedente art. 23;
  - da un tecnico abilitato, all'uopo delegato da uno dei soggetti di cui al punto precedente.
5. I lavori strettamente necessari, di cui al comma 1, possono consistere in:
  - opere di puntellamento provvisoria;
  - spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozione di ornate e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli eccetera, scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;
  - transennamenti di zone costituenti pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità.
6. Nei casi di demolizioni di murature, solai interni o di copertura o di parti limitate di fabbricati per ordinanza dell'amministrazione ex art. 38 L. 142/90, nella denuncia di inizio dell'attività può anche essere presentato il progetto di ricostruzione, nelle medesime dimensioni e posizioni, delle parti demolite allegando un verbale di consistenza, grafico e fotografico, prima delle demolizioni, redatto dal tecnico di parte e asseverato ai sensi e per gli effetti di legge.
7. Nei casi di cui al comma 3, il progetto di cui al comma 6, deve riportare anche il parere favorevole della Soprintendenza competente.

**Art. 44 - Lavori di interesse pubblico**

1. Il Sindaco, con propria ordinanza può disporre le esecuzioni di:
  - opere di tutela per l'igiene pubblica;
  - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità e del decoro urbani.
2. Nei casi di cui al comma precedente il Sindaco assegna nella medesima ordinanza, un tempo non superiore a 120 giorni. Trascorso tale termine, in caso di mancata ottemperanza, si procederà senza ulteriore avvertenza alla verbalizzazione dell'inadempienza, applicando la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalle leggi e dai provvedimenti comunali vigenti.

Decorso il termine assegnato, il Comune, può intervenire di ufficio, a spese dell'inadempiente, salve le responsabilità ulteriori conseguenti al mancato intervento.

### **TITOLO III - ESECUZIONE E CONTROLLO DEI LAVORI**

#### **CAPO I - Esecuzione dei lavori**

##### **Art. 45 - Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire o autorizzazione deve comunicare al Servizio la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna al protocollo generale, sottoscritta anche dal direttore dei lavori, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le qualifiche dei responsabili della direzione dei lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro quindici giorni.

3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- comunicazione, se dovuta, degli estremi dell'avvenuto deposito del progetto strutturale ai sensi dell'art. 4 della Legge 5 novembre 1971, n.1086 e della Legge 2 febbraio 1974, n.64;
- comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo statico ai sensi dell'art. 4 della Legge 5 novembre 1971, n.1086 e della Legge regionale 7 gennaio 1983, n.9 e relative dichiarazioni di accettazione e compatibilità;
- comunicazione delle nomine del responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, quando queste figure sono previste ai sensi del decreto legislativo del 14 agosto 1996, n.494 oppure quando non è applicabile il decreto legislativo n.494/96, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della Legge 14 marzo 1990, n.55;
- se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della Legge 1 gennaio 1991, n.10;
- autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
- eventuali nulla osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati dai lavori;
- dichiarazioni degli operatori tecnici sull'osservanza delle normative di igiene e salubrità, sicurezza, fruibilità e risparmio energetico vigenti, ove dovute.
- deposito cauzionale provvisorio (con fidejussione bancaria, polizza assicurativa o deposito presso aziende di credito nazionali) pari all'intero importo presunto delle eventuali opere di ripristino, nel caso di interventi che riguardano strade, spazi e edifici pubblici, anche non comunali.
- copia del D.U.R.C. secondo la normativa vigente.

4. La comunicazione di inizio lavori è obbligatoria anche per le opere non soggette a provvedimenti autorizzativi di cui all'art. 22.

##### **Art. 46 - Punti fissi di linea e di livello**

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova edificazione o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di pubblico servizio, il titolare di provvedimento amministrativo all'esecuzione dei lavori è tenuto a presentare, con la medesima comunicazione di cui al precedente art. 45, la delimitazione delle linee di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza oggetto degli interventi.

2. Il Comune può, entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione, richiedere la determinazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

3. Le operazioni di cui al comma precedente sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal titolare del provvedimento amministrativo e dall'impresa esecutrice dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale, ed essere espletata da parte degli uffici tecnici comunali entro venti giorni dalla richiesta.

4. Delle operazioni è redatto verbale, che viene sottoscritto da tutte le parti presenti.

5. Trascorso il termine di cui al comma 2 senza alcun intervento da parte del Comune, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il direttore dei lavori trasmetterà al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che

descrive in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al medesimo comma 2.

#### **Art. 47 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Dirigente del Servizio che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il permesso di costruire o l'autorizzazione o la denuncia di inizio dell'attività e la copia degli elaborati relativi, approvati e timbrati dal Comune, devono essere tenuti in cantiere per ogni verifica da parte degli uffici comunali.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile, con indicazione dell'opera, degli estremi del provvedimento amministrativo a eseguire i lavori, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice, del responsabile del cantiere, ai sensi della Circolare Ministero L.P. 1 giugno 1990 n.1729/UL. La tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se, in caso di visite di controllo, viene accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art.15 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si applicano le disposizioni di cui al capo I della medesima legge.

#### **Art. 48 - Conduzione del cantiere**

1. Il titolare di provvedimento amministrativo, il costruttore e il direttore dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze, sono responsabili della conduzione dei lavori, della conformità delle opere al provvedimento amministrativo rilasciato ed alle modalità esecutive ivi stabilite, nonché di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti e in particolare del D.L. 19 settembre 1994, n.626 e successive modificazioni e integrazioni e in attuazione del D.L. 14 agosto 1996 n.494 o della Legge 19 marzo 1990, n.55.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, sotto la responsabilità del costruttore. Le recinzioni, devono essere solidamente ancorate e garantire la sicurezza di chi vi transita. Le porte delle recinzioni devono aprirsi verso l'interno. Gli angoli sporgenti devono essere segnalati con strisce bianche e rosse e muniti di luce rossa di segnalazione da accendersi dal tramonto all'alba o in caso di scarsa visibilità. I ponteggi prospicienti strade e spazi pubblici devono essere recintati o rivestiti da pannelli fino all'altezza di 2,00 m.
4. Nel caso di interventi in zone di vincolo ambientale o comunque in edifici che rivestano carattere storico o ambientale, le recinzioni provvisorie, potranno essere stabilite in sede di permesso o autorizzazione, e potrebbe essere richiesto il progetto relativo ai materiali, ai colori e alle dimensioni, al fine di garantirne la compatibilità.
5. Quando i lavori comportino l'occupazione temporanea di suolo pubblico il costruttore deve munirsi di autorizzazione comunale che stabilirà dimensioni e periodo di permanenza. Se l'occupazione comporta la recinzione di manufatti, cabine, pozzetti di ispezione, centraline di servizi pubblici deve essere comunque garantito il libero e rapido accesso da parte delle Aziende titolari dei servizi.
6. Per impedire il sollevamento e la propagazione delle polveri nelle opere di demolizione i materiali debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti. A questo stesso fine i lavori esterni di qualsiasi genere riguardanti i fabbricati prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni degli stessi.
7. In caso di interruzione dei lavori, deve essere comunque garantita la sicurezza e l'igiene, liberando il cantiere di materiali polverosi o pericolosi, assicurando il deflusso delle acque e mantenendo in efficienza la recinzione. In caso di inadempienza si procede ai sensi del precedente art. 47.

#### **Art. 49 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico durante l'esecuzione dei lavori, il titolare del provvedimento amministrativo ad eseguire i lavori deve informarne *ad horas* il

Sindaco e le competenti Soprintendenze. Dovrà contestualmente sospendere i lavori riguardanti la parte interessata dai ritrovamenti, lasciando inalterato lo stato dei luoghi, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui alla Legge 1 giugno 1939, n. 1089.

#### **Art. 50 - Varianti al progetto**

Gli interventi elencati alle lettere dalla a) alla e) dell'art. 8 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, fatto salvo quanto eventualmente stabilito dalla regione Campania con propria legge, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato. Gli interventi di cui innanzi, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della stessa Legge 47/85. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Le variazioni al progetto approvato comportanti un incremento, contenuto nel 2%, dell'entità delle cubature accessorie e dei volumi tecnici o che incidono sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, non costituiscono variazioni essenziali

#### **Art. 51 - Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori**

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente art. 22, i lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

2. L'esecuzione dei lavori deve essere affidata esclusivamente a impresa idonea, regolarmente iscritta a una Camera di Commercio; nel caso di opere eseguite in economia dal proprietario, quest'ultimo resta obbligato al rispetto delle leggi e dei regolamenti, sia in materia di lavoro che di esecuzione di opere.

3. Il titolare dell'impresa esecutrice dichiara, con autocertificazione, da allegare alla denuncia di inizio dei lavori di cui al precedente Capo V del Titolo II, di essere in regola con le norme relative ai contributi previdenziali e assicurativi del personale impegnato nei lavori, con quelle relative alla sicurezza e di rispondere per i danni verso terzi.

### **CAPO II - Conclusione dei lavori**

#### **Art. 52 - Comunicazione di fine lavori**

1. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal provvedimento autorizzativo e comunicato all'Ufficio tecnico entro trenta giorni debitamente firmato dal titolare, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

2. Per gli interventi di nuova costruzione e, comunque per le opere soggette a permesso di costruire, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, di cui all'art. 221 RD 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dal DPR 22 aprile 1994, n. 425, il titolare del provvedimento autorizzativo deve allegare all'istanza, i seguenti documenti:

- relazione tecnico-descrittiva di cui al successivo art. 62, delle opere eseguite, debitamente sottoscritta dal direttore dei lavori, anche ai fini dell'art. 4 del DPR 22 aprile 1994, n. 425;
- certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086;
- certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F.) o dichiarazione del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuna per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
- dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi dell'art. 9 della Legge 5 marzo 1990, n. 46;
- autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR 24 maggio 1988, n. 203;
- autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dai fabbricati alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, si specifica che gli scarichi in fogna di tipo industriale vanno sempre autorizzati ai sensi del D.Lgs. 152/99 e s.m.i., vanno altresì esclusi gli scarichi civili in quanto risultanti autorizzati all'atto del rilascio del permesso di costruire;
- dichiarazione del tecnico del rispetto della Legge 13/89 all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del DM 14 giugno 1989, n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);

- documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 3 del DPR 22 aprile 1994, n. 425.

**Art. 53 - Relazione tecnico-descrittiva**

1. Al termine dei lavori il direttore dei lavori redige una relazione tecnico-descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta anche dal collaudatore per le rispettive competenze.

2. Questa dovrà contenere, in particolare:

- la descrizione dei lavori eseguiti, delle eventuali varianti, sospensioni e riprese dei lavori;
- gli estremi del provvedimento autorizzativo e delle eventuali integrazioni;
- il confronto tra i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e quelli realizzati.

3. La relazione dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal direttore dei lavori, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal R.U.E.C., che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate, nonché che è stata verificata l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

**Art. 54 - Rilascio del certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

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

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

4. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

5. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 3, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

6. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 5, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

7. Il termine di cui al comma 5 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità

dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

#### **Art. 55 - Vigilanza sui lavori**

1. Il controllo sul territorio dell'esecuzione dei lavori è esercitata dal Dirigente del Servizio a mezzo dei funzionari e degli organi di vigilanza.

2. In caso di verifica dell'esecuzione dei lavori in assenza dei provvedimenti autorizzativi di cui all'art. 22 o in difformità degli stessi, gli organi di vigilanza sospendono i lavori e comunicano all'Ufficio tecnico con relazione scritta le violazioni accertate, applicando le procedure e le sanzioni di cui al capo I della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modifiche e integrazioni.

3. Il frazionamento di terreni che prefiguri lottizzazioni abusive è assoggettato alle disposizioni di cui all'art.18 della L 47/85 e successive modifiche e integrazioni. In particolare:

- o è vietato il frazionamento o la vendita o atti equivalenti di terreni non edificabili in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione, il numero, l'ubicazione e la eventuale previsione di opere di urbanizzazione e in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio;
- o nel caso di frazionamenti catastali o di trasferimento anche senza frazionamenti catastali, di terreni di superficie inferiore a 10.000 mq, l'Ufficio tecnico competente opera il controllo ai sensi del primo comma.

### **TITOLO IV - REQUISITI QUALITATIVI**

#### **CAPO I - Requisiti di qualità abitativa**

##### **Art. 56 - Classificazione dei locali**

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

2. I locali sono suddivisi ai fini del presente Regolamento, in due categorie A1 e A2.

La categoria **A1** comprende:

- a. soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b. alloggi mono stanza;
- c. uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria **A2** comprende:

- d. negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- e. laboratori scientifico - tecnico, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- f. officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- g. parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- h. magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

3. Sono locali accessori quelli che prevedono una permanenza delle persone limitata all'uso cui sono adibiti. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo **S1** comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo **S2** comprende:

- a. scale che collegano più di due piani;
- b. corridoi o disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c. magazzini e depositi in genere;
- d. autorimesse di solo posteggio;
- e. locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;

Il tipo **S3** comprende:

- a. disimpegni inferiori a 12 mq;
- b. ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c. vani scale colleganti solo due piani;
- d. locali macchine che funzionano automaticamente.

4. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione Edilizia.

#### **Art. 57 - Caratteristiche dei locali**

1. I locali devono avere le seguenti altezze minime:

- l'altezza interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 65, non deve essere inferiore a 2,70 m.
- l'altezza interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 65, non deve essere inferiore a 3,00 m salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o in regolamenti specifici.
- i locali A1 ed A2 devono in ogni caso avere un'altezza non inferiore a 3,00 mt che può essere ridotta ad un'altezza minima di 2,70 mt previa deroga all'art.6 del d.p.r. 303/56.
- l'altezza minima interna utile dei locali classificati come S1, S2 - con esclusione dei punti a), h), ed n) di cui all'articolo precedente -, non deve essere inferiore 2,40 m, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.
- i locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi 2,50 m sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal PRG di categoria A.

Si specifica che i locali S2 e S3, per essere considerati di categoria A, devono avere un'altezza non inferiore a 3,00 m che può essere ridotta ad un'altezza non inferiore a 2,70 m previa deroga dell'art. 6 del DPR 303/56, ma non utilizzabili come abitabili. **Si specifica che le attività lavorative ai piani seminterrati, sono consentite qualora l'altezza fuori terra sia almeno i 2/3 dell'altezza utile del piano. Ciò deve avvenire per almeno tre lati su quattro.** Infine, non sono ammessi bagni con altezza media inferiore a 2,40 m anche se si tratta di secondi bagni.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da realizzarsi mediante Piani Attuativi, è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte ai commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti e sempre che l'altezza media complessiva non risulti inferiore a ml 2,40.

Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta dal paragrafo precedente ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento.

In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 1,80 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale.

2. I locali devono avere le seguenti superfici minime e caratteristiche:

- tutti i locali di categoria A devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 mq.
- per i locali di categoria A1 deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq/abitante per i primi quattro abitanti e di altri 10 mq per ciascuno dei successivi.
- i locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 mq se per una persona e non inferiore a 14 mq se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di 14 mq. La dimensione dei lati non può essere inferiore a 2,10 mq
- i locali A1 destinati a cucina devono avere superficie minima di 5 mq con il lato minimo non inferiore a 1,70 mq. In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 5 mc che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari 26 mc purché non risultino da questo separate con pareti fisse.
- si specifica che i locali su cui si aprono le cucine a nicchia devono essere provvisti di idonea finestratura
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.
- l'alloggio mono-stanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq se per una persona e non inferiore a 38 mq se per due persone.
- i locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensione inferiori a 30 mq.
- i locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.
- i locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti. Non è comunque consentito l'accesso diretto da cucine o sale di soggiorno o pranzo.

- ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.
- tutti i locali classificati come A al punto c), d), f) e g) nel precedente articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e anti-latrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso. La superficie minima di una latrina è di 1,20 mq e la larghezza minima 0,90 m.
- i locali di categoria S1 devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti fino ad una altezza minima di 0,50 m, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.
- nelle unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere dimensione minima di 1,50 x 1,80 m al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte capacità motorie.
- tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime di 1,80 x 1,80 m.
- i locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo di destinazione, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche al tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, da realizzarsi mediante Piani Attuativi, è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei paragrafi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

### 3. Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi aperti, adeguati alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 20 Lux al centro della stanza.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a 0,80 mq.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta, detti locali possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

### **Art. 58 - Condizioni minime di qualità abitativa per le case rurali**

1. Si intende per abitazioni rurali esclusivamente quelle connesse alla conduzione del fondo, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

2. Alle abitazioni rurali si applicano tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute negli articoli precedenti, salvo quanto diversamente stabilito nel presente articolo.

3. I locali destinati ad abitazione devono avere una superficie minima pari a 8 mq e una cubatura non inferiore a 22 mc.

4. L'altezza netta interna non deve essere inferiore a m 2,70.

5. Le aperture esterne devono avere una superficie pari almeno a 1/10 della superficie della stanza e comunque non inferiore a mq 1,20.

6. Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile e dotato di vespaio.

7. I locali destinati alla produzione agricola e/o al ricovero degli animali di allevamento devono essere separati dalle abitazioni e distare da queste di almeno 10 m.

8. Per l'approvvigionamento e la conservazione delle acque potabili, lo smaltimento delle acque nere e meteoriche, per le concimaie e i locali destinati all'allevamento e al ricovero degli animali si rimanda alle vigenti normative di igiene pubblica.

## CAPO II – Requisiti di qualità degli spazi aperti

### Art. 59 - Relazione tra gli edifici

#### 1. Distanza tra le facciate

In tutti gli interventi di recupero di edifici esistenti (compreso gli interventi di ristrutturazione edilizia) nelle zone soggette a conservazione del tessuto urbano, la distanza tra le facciate degli edifici va generalmente conservata. Nelle zone caratterizzate da edilizia recente o di ristrutturazione urbanistica, gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione devono rispettare la distanza tra le facciate prescritte, per ciascuna z.t.o., dal P.U.C. e comunque non inferiore a 10,00 metri. Vanno comunque rispettate le distanze prescritte dalle norme antisismiche.

#### 2. Distanza dai confini

Per tutti gli interventi in z.t.o. A è consentita l'aderenza ai confini di pareti di costruzioni non finestrate o libere da costruzioni.

#### 3. Altezza delle facciate

Nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia l'altezza massima delle facciate non può superare l'altezza media dell'intorno urbano di riferimento, costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto della facciata di riferimento. Il progetto può considerare la possibilità di altezze minori o maggiori, che vanno però motivate e documentate in relazione della morfologia urbana e dei caratteri edilizi assunti come sistema di riferimento.

### Art. 60 – Facciate

1. Negli interventi di recupero nelle zone A, ovvero per gli interventi sulle facciate degli edifici prospicienti su spazi pubblici, fino alla approvazione di un apposito Piano del Colore, non dovranno essere alterati e modificati i caratteri tipologici, morfologici, costruttivi e dimensionali del sistema delle aperture e i reciproci rapporti tecnici e architettonici tra le diverse componenti figurative e strutturali, condizione indispensabile per evitare una perdita dell'equilibrio compositivo e della resa espressiva complessivi ed anche una diminuzione delle prestazioni funzionali.

Tutti gli elementi lapidei esistenti così come gli elementi originali in ghisa e ferro, vanno conservati e reimpiegati, previa verifica dello stato di conservazione e conseguenti interventi di riparazione, trattamento e adeguamento alla normativa antisismica.

Al fine della salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e geometrico-dimensionali proprie dell'edilizia storica e tradizionale, vanno conservati i rapporti dimensionali altezza/larghezza degli infissi, configuranti geometrie rettangolari allungate, nonché le modalità di partitura tradizionali (vanno escluse quindi partiture non tipiche come quelle all'inglese). Negli interventi puntuali di sostituzione o nei casi di ristrutturazione degli edifici, l'infisso e il sistema di schermatura ed oscuramento (persiana e scuretto) vanno realizzati con lo stesso materiale, correlando la scelta alle caratteristiche architettoniche dei prospetti: in particolare, nel caso di impiego dell'infisso e della persiana tradizionale in legno, va sempre previsto l'uso dello scuretto interno in tutti gli ambienti, con eventuale esclusione dei servizi (bagni, cucine, corridoi); nel caso di impiego di infisso in alluminio preverniciato (escludendo l'uso dell'alluminio anodizzato o brunito), persiana esterna e scuretto interno non vanno previsti per ragioni di cattivo comportamento termico dell'irraggiamento solare (in tal caso vanno ricercate soluzioni alternative che garantiscano le prestazioni di protezione esterna all'irraggiamento e di oscuramento interno, come schermi solari esterni a lamelle su guida e tende opache scorrevoli).

L'apparato decorativo, costituito da cornici, cimase, davanzali, lesene e fasce marcapiano, va conservato in sito, poiché rappresenta una testimonianza costruttiva e figurativa che caratterizza e qualifica il disegno del sistema finestra/balcone e dell'intera facciata. La salvaguardia di tali elementi va garantita anche attraverso un'opportuna scelta di tecniche di consolidamento strutturale che non impongano lo smontaggio dall'esterno delle piattabande delle finestre. In particolare, negli interventi di rifacimento del sistema decorativo cornice-cimasa-davanzale, forma e dimensione dovranno essere individuate dal disegno d'insieme, nel caso di un prospetto unitario tuttora leggibile (in tal caso le tecniche e i materiali da utilizzare potranno essere sia di tipo tradizionale – conci di tufo a sbalzi progressivi, modanature di malta riportata con sagome a mano e lastre superiori di pietra a protezione - sia di tipo innovativo – elementi prefabbricati in cls armato); nel caso di un prospetto in cui non siano più rinvenibili i caratteri originari, potrà

essere studiato un disegno del sistema decorativo dai caratteri semplici ed esplicitamente moderni. Il colore del sistema decorativo, infine, deve essere rapportato a quello con cui è trattato il paramento, con una tonalità di maggiore accentuazione cromatica; i colori ricorrenti (omogenei e senza venature, sia che si tratti di tinteggiatura che di colorazione naturale dei materiali), nelle more dell'approvazione del Piano del Colore, sono definiti dalla Commissione Edilizia Integrata, privilegiando quelli della tradizione locale.

Negli interventi puntuali di sostituzione o nei casi di ristrutturazione degli edifici, lo sporto del balcone può essere realizzato con una lastra in pietra (naturale o artificiale) a sbalzo (spessore 12-14 cm), con una lastra in pietra (naturale o artificiale) appoggiata su mensole (spessore della lastra di almeno 4 cm), oppure con una soletta in c.a. (spessore 12-14 cm) con sovrapposta pavimentazione continua, in pietra naturale o artificiale (spessore 3 cm circa). La lastra in pietra a sbalzo non deve essere pavimentata, in quanto funge tradizionalmente da pavimento finito; pertanto qualora si impieghi un elemento prefabbricato, esso deve possedere caratteristiche fisiche –colore, granulometria, porosità, resistenza all'usura- che rendano il calcestruzzo impiegato simile per prestazioni alla pietra naturale vesuviana. Anche le superfici in vista dei bordi devono essere trattate ad uso pietra naturale e sagomate in modo da ridurre visivamente lo spessore tramite adeguate modanature, realizzando contemporaneamente adeguati gocciolatoi sulla faccia inferiore. Nel caso di lastra appoggiata su mensole, queste ultime vanno sempre collegate da un elemento metallico di irrigidimento; qualora si impieghi una lastra superiore in pietra artificiale, il suo spessore deve essere di almeno 4 cm. Nel caso si preveda invece la soluzione del pavimento sovrapposto ad una soletta, va escluso l'uso di pavimentazioni ad elementi discreti, che richiederebbero l'adozione dello stangone, inducendo un notevole spessore del pacchetto soletta/pavimento per la necessità di realizzare un sottofondo ed un'impermeabilizzazione; pertanto il pavimento sovrapposto alla soletta deve essere realizzato con un'unica lastra in pietra naturale o artificiale, per non avere giunti che provocherebbero infiltrazioni d'acqua; lo spessore della lastra deve peraltro essere tale da evitare l'inflessione (almeno 3 cm) e la posa essere effettuata su letto di malta con calce dolce.

Per le ringhiere vanno di norma reimpiegati gli elementi esistenti in buone condizioni, previa completa asportazione dello strato di verniciatura esistente, spazzolatura, eventuale stuccatura e ciclo di verniciatura. Negli interventi puntuali di sostituzione o nei casi di ristrutturazione degli edifici, le ringhiere possono essere realizzate in quadrello o in ferri piatti di piccolo spessore (2-3 cm) di ferro o ghisa; sono da escludere altri materiali e altri sistemi di recinzione dei balconi, quali muretti bassi con ringhiera, muretti o altro; in ogni caso le ringhiere devono essere collocate a filo interno rispetto al margine della soletta del balcone e riproporre la semplicità e trasparenza del disegno geometrico tradizionale. Per le ringhiere e le opere in ferro, ad esclusione degli infissi esterni, vanno analogamente individuati dalla commissione edilizia Integrata i colori da utilizzare fino all'approvazione del Piano del Colore.

2. Tutti gli interventi devono assumere le facciate esterne delle costruzioni come parte dell'ambiente urbano circostante la cui composizione, aspetto e manutenzione intervengono sul valore e sul carattere urbano complessivo e assumono pertanto un carattere collettivo.

La composizione della facciata, oltre a rispondere alla necessità di illuminazione ed areazione interna, deve anche assumere regole e criteri finalizzati alla riconoscibilità del luogo e alla sua identità, con particolare attenzione alla parte basamentale, più direttamente coinvolta dal carattere e dall'uso della strada.

#### *Intonaci*

Sono da preferire gli intonaci che lasciano respirare la muratura, con malta di calce o con percentuale di cemento non superiori al 15%, con esclusione di additivi chimici impermeabilizzanti.

#### *Rivestimenti e cornici*

Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni edilizie non riguardanti edifici delle zone A, è consentito il ricorso a materiali estranei alla tradizione costruttiva locale, ad esclusione di materiali plastici di alluminio e in piastrelle di ceramica. Intorno agli infissi sono da preferire ornate o cornici in pietra o a stucco, mentre eventuali ornate in acciaio o alluminio preverniciato sono consentite solo all'interno di tali cornici.

#### *Infissi esterni*

Nelle aree soggette a vincolo ambientale sono ammessi esclusivamente infissi in legno naturale o verniciato; nelle zone e sugli edifici soggetti a conservazione delle zone A sono consentiti infissi in legno naturale o verniciato, in ferro e alluminio preverniciato satinato con l'osservanza delle prescrizioni della CEI.

Nelle altre zone, oltre a quelli enunciati, sono consentiti anche infissi in pvc.

Per la realizzazione di portoni e portoncini dovranno essere escluse tecniche e materiali quali l'alluminio o i materiali plastici, privilegiando l'uso del legno, naturale o verniciato, o del ferro e vetro.

In tutti i casi, oltre a quelle del legno naturale, sono ammesse colorazioni compatibili con le caratteristiche prevalenti della zona di intervento. E' sempre esclusa la colorazione in rosso ed in tinte vivaci.

### *Ringhiere e cancelli*

Per tutti gli interventi sono consentiti solo in ferro verniciato o, dove necessario, in legno, con esclusione di materiali plastici e alluminio. Nel centro storico le ringhiere, i corrimano, i cancelli di ogni tipo, visibili dall'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto secondo la tradizione locale.

Negli altri casi vanno utilizzati colori con le caratteristiche di cui al punto precedente.

### *Pluviali, canali di gronda e fecali*

Le tubature esterne di scarico delle acque piovane e nere devono essere inserite nella muratura e nei tompagni. E' consentita la sistemazione esterna delle pluviali solo a condizione che rientrino in un disegno organico della facciata e siano realizzate in lamiera zincata o rame. Negli edifici delle zone A, i canali di gronda dovranno essere progettati in relazione con i cornicioni sommitali esistenti; per le facciate principali degli edifici di particolare pregio potranno essere allocate all'interno della stessa cornice lapidea o occultate da velette dello stesso materiale, in forma semplice e dimensioni tali da non interferire con il disegno complessivo della facciata.

### *Canne fumarie*

E' vietato installare canne fumarie sulle facciate prospicienti strade e spazi pubblici. Esse saranno poste all'interno delle murature e dei tompagni esterni, dove questo non risulti possibile, sulle facciate dei cortili interni, a condizione che rientrino in un disegno organico di tali facciate.

### *Impianti a rete*

Le reti di telefonia e trasmissioni dati e quella di energia elettrica devono essere riportate "sotto traccia" alle varie utenze, possibilmente accentrando in un unico locale al piano terra le linee principali, i misuratori di consumo e la gestione delle diramazioni. Le tubazioni adduttrici del gas e dell'acqua potabile, necessariamente esterne, devono essere accentrate in pochi punti e disposte in maniera organica con il disegno delle facciate. Nel centro storico o su edifici rurali che rivestano interesse storico o ambientale, gli impianti a rete non devono alterare o tagliare gli elementi dell'architettura di dettaglio.

### *Impianti tecnici*

Ad esclusione degli interventi riguardanti attività produttiva a carattere industriale o commerciale all'ingrosso, gli impianti tecnici, quali condizionatori d'aria, depuratori, ripetitori o impianti di ricezione segnali audiovisivi, dovranno essere prevalentemente disposti sulle coperture delle costruzioni. Al di fuori del centro storico o, comunque, su edifici che non rivestano interesse storico o ambientale è consentita l'installazione di impianti sulle facciate interne, non prospicienti strade o spazi pubblici. Per le attività commerciali, artigianali e terziarie a piano terra si applicano le norme di cui agli articoli successivi.

### *Tinteggiature e verniciature*

La tinteggiatura delle facciate sarà realizzata con pitture a calce o ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali, con esclusione di pitture plastiche al quarzo, di resine co-polimere o di resine acriliche in percentuali superiori al 5%. Per le qualità cromatiche si farà riferimento alle indicazioni della CEI con le modalità in precedenza specificate. Per la verniciatura di gronde e canali si utilizzeranno, oltre agli stessi colori delle facciate, anche il nero, i grigi scuri ed il marrone. Per le cornici e le partiture decorative delle facciate degli edifici nel centro storico o che rivestano interesse storico o ambientale, ove quelle preesistenti non siano in pietra a facciavista, saranno utilizzati colori nelle tonalità, del bianco, dei grigi o in una tonalità più scura di quella utilizzata per la facciata.

### **Art. 61 - Toponomastica**

Sulle facciate degli edifici è fatto divieto apporre tabelle, lapidi ed insegne, tranne nei casi di cui agli articoli successivi. Le targhe viarie e i numeri civici sono definiti dal Comune nella forma, nei materiali e nei colori, in modo omogeneo per aree urbane, strade o singoli edifici. Le targhe sono apposte a cura e spese del Comune, i numeri civici a cura e spese dei soggetti interessati (proprietari, costruttori, amministratori di condominio, esercenti,) ad un'altezza fra i 2 e i 3 m. Gli indicatori toponomastici di interesse storico, tipologico o artistico vanno restaurati e conservati in sito.

### **Art. 62 - Vetrine, insegne, tende e pensiline**

1. In linea generale le vetrine, le insegne, le mostre e le tende non dovranno alterare, modificare o coprire gli elementi che compongono la facciata della costruzione interessata né generare confusione con le indicazioni toponomastiche e della segnaletica stradale, né ridurre la visibilità o alterare le facciate di particolare pregio.

2. L'intervento sul piano basamentale dell'edificio deve essere unico ed organico: i progetti di recupero o di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione su interi edifici o su intere facciate devono prevedere interventi coordinati anche per quanto riguarda gli elementi architettonici di dettaglio che dovranno essere omogenei per forma,

colore e materiali. Il provvedimento autorizzativo all'esecuzione dei lavori dovrà fissare i termini, non superiori a tre anni, entro i quali gli esercizi interessati dovranno adeguarsi.

3. Per interventi sui singoli locali il progetto dovrà essere congruente ai caratteri edilizi dell'intero edificio, all'architettura della facciata e del suo basamento.

4. Per gli interventi nel centro storico, in zone di vincolo ambientale o, comunque, su edifici che rivestono interesse storico o ambientale:

- non è consentito realizzare vetrine, insegne e porte di ingresso sporgenti rispetto al paramento murario del basamento e deve essere conservata la sagoma e la dimensione del vano originario, con il restauro dei materiali di rivestimento delle cornici intorno ad esso. Non è ammessa l'installazione di vetrine sporgenti su marciapiedi di larghezza inferiore a metri uno;
- non è consentito realizzare impianti e altri mezzi pubblicitari a bandiera o frontali sui balconi ad eccezione di quelli che recuperino tipologie storiche del luogo;
- non è consentito installare tettini stabili, anche se interamente sospesi;
- eventuali tende mobili devono essere interne al vano e sono consentite solo dove vi sono marciapiedi, senza superare la larghezza di questi diminuita di m 0,30; una volta abbassate esse non potranno raggiungere un'altezza inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede stesso;
- non è consentito installare vetrine esterne o che modificano la sagoma e la dimensione del vano originario di ingresso; in caso l'esercizio disponga di un solo vano prospiciente la strada adibito anche ad ingresso, è suggerita l'installazione di "ante-vetrine" che sfruttano come spazio espositivo lo spessore delle ante di chiusura una volta aperte;
- insegne a caratteri indipendenti, che dovranno essere esclusivamente opache o retroilluminate e non ad illuminazione diretta (scatolari e neon) sono consentite solo nei casi di portali e vetrine di particolare pregio e valore storico, o in caso di edifici interamente destinati all'attività da indicare; in questo caso potrà essere collocata anche a piani diversi dal piano terra;
- le insegne potranno essere realizzate esclusivamente in ferro, ottone, rame, marmo, vetro e legno.

Nelle zone diverse da quelle di cui al comma 4. valgono le seguenti disposizioni:

- vetrine sporgenti su suolo pubblico sono ammissibili solo su strade e piazze dotate di marciapiede e a condizione che lo sporto, misurato dal nudo muro, non occupi oltre 1/10 della larghezza del marciapiede antistante con un limite massimo 0,25 m.
- le tende mobili e le loro armature sono consentite solo dove vi sono marciapiedi, senza in ogni caso superare la larghezza di questi diminuita di m 0,30, con la possibilità di essere abbassate fino a m 2,10 dal piano del marciapiede stesso;
- insegne a caratteri indipendenti (retroilluminate o opache) ai piani diversi dal piano terra sono ammesse solo nel caso di edifici interamente interessati dall'attività oggetto dell'insegna;
- in nessun altro caso sono ammesse insegne collocate a piani diversi dal piano terra;
- in generale le insegne frontali devono essere comprese entro i limiti laterali della cornice del vano e non potranno superare i 15 cm di sporgenza se sono poste ad un'altezza inferiore ai m 4,10; per altezze superiori la sporgenza non potrà superare i 25 cm;
- le insegne a bandiera sono consentite solo a i piani terra ed al difuori delle zone A; su strade senza marciapiede esse dovranno avere il lato inferiore ad un'altezza dal piano stradale maggiore o eguale di m 4,10 con sporgenza massima dalla parete minore o eguale ad 1/5 della larghezza della sede stradale in quel punto, con un limite massimo di m 1 e un'altezza massima di 0,60 m; nel caso di strade con marciapiede di larghezza maggiore o uguale a m 1,50, le insegne, le iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie dovranno avere il lato inferiore ad un'altezza non inferiore ai m 2,10 dal piano del marciapiede e la sporgenza massima dalla parete non potrà superare 1/5 della larghezza della sede stradale misurata dalla parete stessa e comunque mantenendosi entro il limite massimo di m 1,30 e un'altezza di 0,80 m;
- le insegne potranno essere realizzate in ferro, acciaio, ottone, alluminio verniciato, rame, marmo, vetro, legno, policarbonato e polimetilacrilato di metile se coprenti e con colorazioni non fosforescenti o sgargianti; sono esclusi i seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetilacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.
- non sono comunque consentiti impianti frontali sui balconi.

In tutte le zone gli impianti di illuminazione esterni (faretti, fanali, lampade sospese al muro) devono essere posti a m 2,75 dove esiste il marciapiede e m 3,50 dove questo manca. Le luci dovranno essere rivolte verso il basso e comunque non dovranno costituire disturbo per i pedoni e la circolazione veicolare.

Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico, sui quali potranno anche essere coinvolte le associazioni di categoria maggiormente rappresentative, e potrà prevedere incentivi ed agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di

inadempienza nei termini prefissati. Con ordinanze sindacali potranno essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme.

### **Art. 63 - Coperture**

1. Il tipo di copertura (a terrazzo piano, a tetto, a cupola) caratterizza non solo la tipologia edilizia, ma anche l'immagine dall'alto del paesaggio urbano e gli usi delle superfici scoperte non a livello terreno, secondo una tradizione legata al clima ed alla cultura mediterranea. Pertanto anche l'intervento sulle coperture costituisce un problema di guida comportamentale d'interesse pubblico.

2. Le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo, sia esistenti che da realizzare, possono essere rivestite con pavimentazioni in pietra, graniglie, piastrelle di calcestruzzo precolorato, di gres o maiolicate o impermeabilizzate con manti bituminosi, non riflettenti. E' consentita la realizzazione di pergole in legno o in ferro o di sistemazione a giardino, previa idonea impermeabilizzazione drenaggio di raccolta delle acque, nell'ambito delle tipologie d'intervento.

3. Le terrazze di copertura non praticabili non possono essere trattate con rivestimenti superficiali che producono fenomeni di rifrazione, come le vernici a base di alluminio; sono da privilegiare finiture opache con colori neutri.

4. Le coperture a volta esistenti vanno inderogabilmente conservate: sono consentiti i soli interventi di consolidamento statico che non ne alterino il comportamento ed il restauro del manto di copertura (in lastre metalliche, in maioliche o in malte pozzolaniche). Per la realizzazione di nuove coperture a volta è consentita la realizzazione di strutture in c.a. Sono comunque vietate le impermeabilizzazioni con manti bituminosi argentati.

5. Le coperture non portanti possono essere realizzate in legno o con pannelli in lamiera di rame o di alluminio o di acciaio preverniciati, con esclusione di pannelli in materiale plastico. Sono consentiti materiali plastici trasparenti per i soli lucernari.

6. I volumi e gli impianti tecnici nelle coperture a tetto devono rientrare, per quanto possibile, all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione unitaria. In particolare, per gli interventi nei centri storici, in aree di vincolo ambientale o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, i volumi tecnici vanno previsti prevalentemente nei locali del piano terra o interrato. Nei casi in cui risulti indispensabile realizzarli in copertura dovranno comunque essere accorpate in locali arretrati rispetto alle facciate di almeno 2,40 m e dell'altezza minima indispensabili per contenerli, comunque non superiore a 2,40 m. Anche per le nuove costruzioni o per le ristrutturazioni al di fuori dei centri storici, il progetto dovrà particolarmente curare l'organizzazione unitaria dei volumi e degli impianti tecnici, ubicandoli al centro delle coperture. Per quanto attiene agli impianti di ricezione segnali audiovisivi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi è obbligatorio ricorrere ad impianti unitari e centralizzati. Queste prescrizioni si applicano anche agli impianti di ricezione e trasmissione non di pertinenza delle costruzioni.

7. Eventuali terminali con un certo grado di connotazione formale (come i comignoli), devono essere realizzati con materiali e tecniche che si accordino con i caratteri della copertura.

8. Nel caso di tetti a falda/e esistenti rivestiti di tegole, in edifici di interesse storico-architettonico e ambientale, queste ultime vanno conservate previa rimozione, verifica di consistenza e qualità e successivo rimontaggio in sito, valutando, ove necessario, l'integrazione delle parti mancanti o di quelle da sostituire necessariamente, con elementi aventi le stesse caratteristiche morfologiche, tecniche e dimensionali. La posa degli elementi vecchi e nuovi deve essere diffusa omogeneamente a seconda delle diverse condizioni esistenti ed alle quantità di elementi recuperabili evitando la concentrazione in zone degli uni e degli altri in relazione alle condizioni percettive privilegiate.

9. Negli stessi edifici ed aree di cui al punto precedente, cornicioni modanati esistenti vanno conservati in sito studiando le tecniche di consolidamento e di realizzazione dei solai di copertura compatibili con tale obiettivo. Nei casi in cui le condizioni di degrado fisico non consentono la conservazione in sito, potranno essere adottate soluzioni di rifacimento, anche parziale per tratti, necessarie al ripristino delle configurazioni originarie, adottando modalità di esecuzione tradizionali (conci di tufo a sbalzi progressivi, modanature di malta riportata con sagome a mano e lastre superiori di pietra a protezione). Laddove non si riscontri alcun cornicione e la sua realizzazione sia richiesta da motivi di decoro e di protezione dagli agenti atmosferici, è possibile prevedere una soluzione progettuale semplificata e congruente per caratteristiche formali e dimensionali con le caratteristiche architettoniche generali dei prospetti.

**Art. 64 – Recinzioni e muri di contenimento**

1. Cancellate o muri di suddivisione tra confini di proprietà possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque devono essere relazionate ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte, di pertinenza e non.

2. Per gli interventi nel centro storico e in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le recinzioni concorrono alla definizione delle tipologie insediative e degli aggregati; pertanto la loro forma, tipologia materica ed altezza sono determinate in funzione delle caratteristiche tipo-morfologiche di questi. In questi casi l'altezza delle recinzioni deve essere quella preesistente e devono essere conservati in forma, dimensione e posizione, i portali in pietra o in muratura.

3. Nelle zone agricole di pregio, incolte e aree di macchia, le recinzioni devono essere realizzate con siepi, arbusti o, soprattutto in adiacenza alle strade - nei modi previsti dal successivo articolo specificamente dedicato -, alberi in filare di essenze tipiche del luogo. In tutti i casi le recinzioni non devono ostacolare le libere visuali, le siepi possono essere protette all'interno da reti.

4. In tutte le altre zone le recinzioni possono avere altezze non superiori a 2,50 m ed essere realizzate in muratura di tufo o di mattoni pieni, a vista o intonacata, in ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite in tufo, in laterizi o in lastre di pietra o intonacate.

Per i colori valgono le medesime prescrizioni di cui all'articolo relativo alle facciate.

**Art. 65 – Corti, chiostrine e aree scoperte di pertinenza**

1. In generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione.

2. Per gli interventi nel centro storico, o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le pavimentazioni delle corti e altri spazi aperti di relazione, delle strade, delle scale e delle aree scoperte originarie, vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originali, saranno realizzati con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva. In entrambi i casi vanno escluse le impermeabilizzazioni e dovranno essere utilizzati materiali che consentano l'assorbimento delle acque piovane.

3. In tutti gli altri casi si utilizzeranno prevalentemente materiali dell'ambiente della città quali le pietre vulcaniche (pietra lavica, pietrarsa), quelle flegree (trachite, piperno, tufo, imbrignite), il cotto campano, le arenarie del casertano, nonché piastrelle di calcestruzzo precolorate. Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, basalti, pietra serena, eccetera) entrati nell'uso più recente. Per le superfici non cortilive vanno escluse le impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato.

4. Per gli impianti destinati alla produzione di beni e servizi è consentito, per le sole aree scoperte destinate a tale attività, la pavimentazione di tipo industriale. Per le altre aree scoperte (viali, parcheggi ed aree di pertinenza) valgono le prescrizioni precedenti.

5. Le aree scoperte di relazione (corti, chiostrine, percorsi di impianto edilizio) e gli spazi scoperti di pertinenza dovranno essere realizzati in modo tale da consentire un rapido deflusso delle acque dal piede degli edifici ed evitare ristagni. Gli elementi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, quali griglie, canaline, pozzetti dovranno essere in ferro, in ghisa o nei materiali lapidei di cui al punto precedente. Nelle aree esterne al centro storico potranno essere usati anche elementi in conglomerato cementizio colorato.

6. Va assicurata una continua manutenzione degli spazi scoperti sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

7. Gli impianti tecnici (serbatoi, pompe di calore, caldaie, depuratori) e le cabine di energia elettrica dovranno essere organicamente inseriti all'interno dei cortili o nelle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione degli stessi. In generale saranno inseriti in locali tecnici ispezionabili e, per quanto possibile, accorpati o mascherati con opere di arredo (grillages, siepi, pannelli murari).

8. Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti che potranno essere differenziati in funzione dei caratteri estetico-morfologici delle aree. Gli apparecchi illuminanti, a

braccio o su pali, dovranno essere schermati verso l'alto, in modo da evitare dispersione della luce con conseguente disturbo, anche della percezione della volta celeste.

9. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.

#### **Art. 66 - Strade e piazze**

1. La strada rappresenta l'elemento ordinatore della struttura urbana, di separazione degli edifici e dei lotti urbani, di determinazione delle direzioni di fruizione, di collegamento e comunicazione di poli e funzioni anche lontane: su di essa si svolgono le principali attività della residenza e del lavoro e del tempo libero.

Sulla base della perimetrazione delle aree di interesse storico ambientale (zone A) il Comune potrà anche definire gerarchie di valori, la normativa di salvaguardia, approfondire eventuali prescrizioni, le modalità e la gestione degli interventi, tenendo conto dei tracciati e delle forme, dei materiali di pavimentazione e di recinzione, delle alberature, della segnaletica e degli elementi architettonici di arredo.

2. Nelle aree del centro storico, gli interventi dovranno essere orientati al restauro dell'insieme degli elementi costitutivi, con la conservazione dei tracciati, della forma e dei materiali della tradizione locale (basolato e cubetti vesuviani, pietra calcarea). Eventuali elementi di innovazione non dovranno alterare l'ambiente così come stratificato nel tempo. In queste aree, sono consentiti solo interventi di restauro. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentarne i materiali originari, saranno realizzati con materiali consoni con l'ambiente.

3. Solo per le strade carrabili esterne ai centri storici è consentita la pavimentazione con asfalti o in conglomerato cementizio.

4. Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana sulla base di progetti unitari determinati dalla lettura storico-morfologica dei luoghi e orientati ad un accorto uso dei materiali, con particolare riguardo a quelli tradizionali. In particolare le pavimentazioni andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Si utilizzeranno prevalentemente materiali dell'ambiente della città quali le pietre vulcaniche (pietra lavica, pietrarsa), quelle flegree (trachite, piperno, tufo, imbrignite), il cotto campano, le arenarie del casertano, nonché blocchetti di calcestruzzo precolorato. E' consentito, in via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, basalti, pietra serena, eccetera) entrati nell'uso più recente.

5. Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare 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 caratterizzazione urbana.

6. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.

7. Le strade, dovunque la dimensione lo consenta, dovranno essere alberate. La scelta delle essenze arboree, che dovranno comunque essere di tipo tradizionale, dovranno contribuire alla caratterizzazione e al riconoscimento della gerarchia stradale. In questo senso, per le strade di grande dimensione e di attraversamento, sono da prevedere essenze di alto fusto. Esse saranno poste, ove possibile, su entrambi i lati della strada, Per le strade di attraversamento di dimensione minore e per tutte le altre strade potranno essere scelte, gerarchicamente e sempre fra quelle presenti nella tradizione locale, le essenze arboree o arbustive di minore dimensione.

8. Per tutti gli interventi dovrà 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. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne al centro storico.

9. Per le strade veicolari con marciapiedi va garantita la piena sicurezza ed agibilità dei pedoni senza alcun intralcio da parte dei veicoli. I marciapiedi dovranno essere tutelati dalla sosta o dalla mobilità veicolare, liberi da depositi di materiali, merci e ingombri che ne riducano la larghezza. Cabine di pubblici servizi, arredi urbani, alberature e pali per la segnaletica potranno essere posti garantendo comunque una larghezza libera, in quel punto, di almeno 1,20 m.

10. I passi carrai e gli ingressi veicolari in genere che interrompano o attraversino i marciapiedi devono essere segnalati con pavimentazioni di forma o colori diversi e delimitati in modo da impedire l'accesso dei veicoli sui marciapiedi e devono essere posizionati in modo da garantire la sicurezza stradale.

11. Le parti di strada destinate alla mobilità veicolare dovranno avere larghezza e pendenza adeguate secondo le norme del Nuovo codice della strada. Le nuove strade dovranno prevedere, laddove possibile, marciapiedi o percorsi pedonali protetti di larghezza libera non inferiore a 1,50 m e, ove la pendenza lo consenta, piste ciclabili dedicate.

12. Per le strade destinate prevalentemente alla mobilità veicolare il Piano urbano traffico normerà l'uso, la capacità di traffico, le tipologie di veicoli e gli spazi di parcheggio e manovra. Per le pavimentazioni stradali andranno utilizzati prevalentemente asfalti fonoassorbenti.

#### **Art. 67 - Spazi e attrezzature collettive**

1. Gli spazi e le attrezzature pubbliche o ad uso collettivo rappresentano non solo i luoghi di servizi destinati alla collettività ma soprattutto i poli di riferimento urbano e di autorappresentazione di una città. Scuole, teatri, case comunali, stazioni, musei possono determinare, nell'ubicazione, nella ricchezza tipologica, nella cultura architettonica, nell'efficienza dei servizi resi, la rappresentazione urbana di una società. La bellezza di una città si misura dai suoi spazi pubblici e non necessariamente in termini quantitativi ma innanzitutto nei valori qualitativi che essi esprimono.

2. Il progetto dovrà rispondere non solo alle funzioni richieste dalla destinazione d'uso, ma anche alla capacità di svolgere un ruolo di aggregazione e riferimento urbano. Le tipologie edilizie assunte dovranno chiaramente estrinsecare la funzione richiesta, evitando il ricorso a contenitori anonimi e privi di riferimento

3. L'edificio dovrà contribuire alla definizione dei lotti urbani senza ricorrere a recinzioni e con gli ingressi posti preferibilmente sulle piazze o sui larghi, evitando separazioni tra il tessuto urbano e le attrezzature pubbliche.

4. Le norme relative alla sicurezza, all'igiene ed al superamento delle barriere architettoniche, per i quali si rimanda alle normative specifiche, saranno utilizzate come ulteriori parametri di soluzioni intelligenti e qualitativamente elevate.

5. Per gli spazi esterni di pertinenza, così come per le recinzioni e le aree verdi, si rimanda agli articoli specifici.

#### **Art. 68 - Parcheggi in superficie e nel sottosuolo**

1. La realizzazione di parcheggi pubblici o privati pertinenziali costituisce una condizione indispensabile per una corretta politica della mobilità, per la migliore fruizione delle attività e delle attrezzature urbane prevalenti e per la liberazione delle strade e degli spazi pubblici dalla sosta impropria delle auto.

Tuttavia la realizzazione di un diffuso sistema di parcheggi va reso compatibile con la salvaguardia delle aree inedificate, dei valori ambientali e del sottosuolo della città. Appositi piani dovranno definire le modalità ed il dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati pertinenziali.

2. I parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari di cui alla Legge 24 marzo 1989 n. 122, possono essere realizzati anche nelle aree di pertinenza (all'aperto o nel sottosuolo) degli edifici; ai sensi del comma 5 dell'articolo 9 della stessa Legge n.122/89, i parcheggi pertinenziali realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

3. I parcheggi di pertinenza di immobili privati possono anche essere realizzati su aree di proprietà dei Comuni ovvero altri enti pubblici secondo quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 9 della Legge n. 122/89.

4. Nelle aree di pertinenza di singoli edifici e di condomini, nel sottosuolo o all'aperto, sotto idonei sistemi di copertura protettiva, possono essere realizzati parcheggi per bici e motoveicoli, da destinare a pertinenza degli edifici stessi.

5. Per i parcheggi a raso dovranno essere utilizzate soluzioni tecniche e materiali che garantiscano la permeabilità all'acqua: si può in tal senso ricorrere a pavimentazioni carreggiabili-erbose ottenute con l'uso di masselli di calcestruzzo di cemento vibrocompresso, disposti in modo da lasciare tra un elemento e l'altro lo spazio per la distribuzione di terra di coltivo sulla quale seminare specie erbacee, o con soluzioni similari.

6. Ogni area dedicata al parcheggio deve essere delimitata lungo il perimetro interno da una fascia, di profondità non inferiore a 2,5 metri, di essenze arboree a prevalente portamento fastigiato o piramidale (*Carpinus betulus*, *Quercus robur*, *Populus nigra*, eccetera). In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, comunque nella misura non inferiore al 20% del totale di ogni area, oltre le fasce alberate perimetrali. Saranno prevalentemente utilizzate essenze che: consentano un elevato ombreggiamento estivo, abbiano tolleranza verso gli agenti inquinanti, contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli, non producano

organi vegetali voluminosi o pesanti o che attraggano gli uccelli, siano di facile o scarsa manutenzione, corrispondano alle specie climatiche mediterranee del paesaggio della città.

7. Nelle aree sottoposte, per gli eventuali muri di contenimento e recinzioni valgono le medesime prescrizioni di cui agli articoli specifici. Le pavimentazioni dovranno consentire il drenaggio delle acque meteoriche e saranno disposti su letti di drenaggio in pietrisco con esclusione di sottofondi di cemento. Come materiali, oltre a quelli tradizionali dell'ambiente della città, sono consentiti i blocchetti di calcestruzzo precolorato nonché il sistema carreggiabile-erboso, con una percentuale di superficie inerbita non inferiore al 60%.

8. Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Sono consentiti corsetti di calcestruzzo del tipo ad impasto precolorato nelle aree esterne al centro storico.

9. Va assicurata una continua manutenzione sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

10. Non è consentita la realizzazione di costruzioni o volumi ad eccezione di un chiosco in legno per l'eventuale guardiania, di dimensioni non superiori a 3,00 mq.

11. Per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie. Le opere interrato dovranno essere progettate sulla base di esaustive e dettagliate indagini geognostiche e geopedologiche per documentare la consistenza tettonica del sottosuolo, la formazione di strati del suolo, la presenza di cavità, faglie, piani di scivolamento, materiali di riporto. L'indagine va estesa ad un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa, e comunque non inferiore a 50 m intorno al perimetro, soprattutto in presenza di fenomeni franosi e cavità accertate, di opere rilevanti già eseguite o di importanti reti di servizio. Andranno inoltre documentate le ipotesi di equilibrio e gli effetti determinati sul sottosuolo dalle opere una volta realizzate. Le indagini ed il progetto terranno conto della presenza di corpi idrici (pozzi, falde acquifere, vasche di accumulo anche naturali) formulando previsioni dettagliate per la loro tutela e gli scenari credibili di eventuale interferenza e degli effetti determinati dalla realizzazione delle opere previste. Per quanto attiene le reti dei sottoservizi andranno sentite tutte le aziende erogatrici di servizi, nonché le società di gestione di impianti e il servizio fognatura comunale, al fine di determinare la presenza, l'eventuale interferenza e le opere compatibili o per i possibili spostamenti di linee.

12. Nel caso di parcheggi realizzati nel sottosuolo delle aree di pertinenza, in copertura, laddove possibile, dovrà essere previsto uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm; in ogni caso particolare attenzione dovrà essere posta allo smaltimento delle acque al fine di evitare, in caso di forti piogge, l'eccessivo carico, l'accumulo ed il ristagno. La superficie così ottenuta, sarà alberata, pavimentata e trattata come stabilito per i parcheggi in superficie.

***13. I garage che affacciano su strada pubblica devono obbligatoriamente essere dotati di automazione. Nei casi in cui la realizzazione di tali garage comporta l'eliminazione del marciapiede stradale, vanno obbligatoriamente previsti dei dissuasori automatici di parcheggio.***

#### ***Art. 69 – Parchi e giardini***

1. I parchi e i giardini pubblici e privati costituiscono un patrimonio di grande valore non solo per il ruolo equilibratore che svolgono nell'ambiente e nel paesaggio della città, ma anche come testimonianze della storia di culture nella trasformazione e nell'ordine della natura.

2. I giardini dei palazzi nobiliari, masserie rurali e degli impianti ecclesiastici devono essere conservati al pari degli edifici di interesse storico ambientale. Tutti rappresentano valori di interesse pubblico e pertanto possono essere oggetto solo di interventi di restauro, indipendentemente dalla normativa di zona dello strumento urbanistico in cui ricadono. Sono pertanto consentiti, sulla base di una analitica lettura storica, iconografica, documentaria e sulla base di indagini dirette, solo gli interventi di conservazione della connessione strettissima tra essenze vegetali ed architettura, come si sono configurate e stratificate nella storia, salvaguardando la particolare materia del giardino costituita da manufatti artificiali e da vegetazioni vive e quindi mutevoli con i giorni e durante il giorno e con i suoi cicli biologici, o di innovazione laddove necessario, secondo le prescrizioni della Carta italiana per il restauro dei giardini storici del 1981.

3. I parchi ed i giardini di nuovo impianto dovranno, pur nell'autonomia progettuale, ricostruire la connessione tra la particolare morfologia del suolo e l'articolazione vegetale basata principalmente sulle essenze a clima mediterraneo. Anche in questi casi l'analisi delle caratteristiche dei terreni e del sottosuolo, del sistema idrologico e dell'ambiente in

generale (insolazione, clima, piovosità, umidità, venti) costituisce il parametro determinante e documentato per le scelte progettuali. In generale il progetto dovrà rispondere alle necessità di libero godimento, di riflessione, di passeggio, di gioco, di meraviglia consoni con il concetto di giardino, evitando l'eccessivo ricorso a manufatti o ad attività non compatibili. Per gli elementi di architettura si farà ricorso principalmente ai materiali della tradizione vesuviana, con esclusione del cemento e della plastica.

4. I parchi dedicati alle attività sportive all'aperto valgono le indicazioni del punto precedente, con la particolare attenzione all'inserimento dei campi da gioco e delle relative strutture (spogliatoi, uffici, servizi di ristoro, tribunette, illuminazione) in modo da creare un unicum organico e diminuire l'impatto delle ampie superfici sterrate dei campi.

5. Le pavimentazioni (strade, aree di pertinenza, piazzali, eccetera) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche: sono perciò escluse tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, a base plastica, cementizie, eccetera). Le pavimentazioni in blocchetti di cemento pre-colorato sono consentite purché intervallate da corsetti di drenaggio e permeabilità delle acque meteoriche. Vanno comunque previsti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità nonché adeguate pendenze per evitare ristagni di acqua o deflussi troppo rapidi. Le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante.

6. Per le recinzioni valgono i requisiti prestazionali di cui all'articolo specifico.

#### **Art. 70 – Aree naturali**

1. La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico in quanto patrimonio della collettività. Gli strumenti urbanistici definiscono, ai diversi livelli di pianificazione, la delimitazione, le finalità e le norme di tutela delle aree naturali.

2. In linea generale l'obiettivo della tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso strutturale delle aree naturali costituito dai caratteri geologici, geo-pedologici, idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, dalla tipicità e qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza colturale, anche in relazione al paesaggio urbano. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, eccetera).

Il progetto di intervento deve derivare da un'attenta lettura e da un'analisi puntuale delle caratteristiche i tali caratteristiche geomorfologiche, pedologiche, dell'idrologia superficiale e sotterranea, oltre che paesaggistiche, relativamente all'ambiente naturale ed antropizzato, che saranno documentate negli elaborati di rilievo.

Le indagini geomorfologiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del suolo dovuta alla presenza di movimenti di massa, erosione, frane, depressioni, a fenomeni di instabilità dei versanti o di piani di scivolamento. La sovrapposizione e l'alternanza temporale di strati superficiali di provenienza eterogenea, spesso dovute a residui, scorie, sottoprodotti di lavorazioni, rifiuti da discarica, costituisce un necessario approfondimento necessario per definire, per aree più limitate, gli interventi di ricostruzione pedologica. Gli interventi devono tendere a riconsolidare gli strati geologici superficiali, ad eliminare i riporti di scorie o di materiali non autoctoni, a ricostruire un substrato idoneo agli interventi compatibili.

3. Le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea stabiliranno la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, sorgenti, canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento e di tutela delle falde freatiche. Ogni intervento, sulla base delle indagini sopraindicate, dovrà rispondere all'esigenza di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, all'eliminazione di scarichi di acque luride, al controllo dell'efficienza dei letti delle falde acquifere o di eventuali reti e canalizzazioni di acque domestiche presenti: anche in questo caso non è consentito l'uso di manufatti cementizi superficiali.

4. Le aree coltivate per la produzione agricola, già esistenti o di nuovo impianto, costituiscono un elemento di forte riconoscibilità del paesaggio e di memoria storica. Tuttavia l'attività dovrà svolgersi con criteri di igiene, decoro e compatibilità con l'ambiente urbano.

Le attività connesse dell'allevamento del bestiame (stalle, ovili, porcilaie, pollai, conigliere, eccetera) sono consentiti nei limiti e con le modalità di cui ai regolamenti igienici e di salute pubblica. I locali adibiti a questo scopo devono essere realizzati in conformità alle norme di igiene e di salubrità degli animali, e prevedere canaline di raccolta e di scolo dei liquami collegati alla fossa di macerazione o agli opositi pozzetti.

I letamai, le concimaie, le platee di ammassamento dei liquami, le vasche di scolo delle acque devono essere posizionate a valle di acquedotti e serbatoi per l'acqua potabile, ad una distanza minima di m 20 da questi, dalle abitazioni e dalle strade pubbliche. Essi devono essere realizzati con il fondo e le pareti impermeabili.

Il fondo agricolo, le strade di servizio, i piazzali devono essere mantenuti in efficienza.

5. Le serre, che vengono qui definite come tutte le strutture di climatizzazione e protezione destinate a colture ortofrutticole, devono mantenere il sistema di scolo delle acque rispetto al sistema di deflusso originario e non possono mutare il bilancio idrico complessivo del terreno.

Nelle aree a vincolo paesistico non è consentito l'impianto di nuove serre.

6. L'eventuale mungimento di acque da pozzi o falde freatiche deve essere regolarmente denunciato e controllato. I pozzi in disuso devono essere chiusi e impermeabilizzati per evitare inquinamento delle acque sotterranee. Le opere di servizio dell'attività quali palificate, tutori, pensiline, recinzioni e staccionate, pergolati possono essere realizzate in legno, in ferro verniciato o in muratura, con esclusione di elementi, anche prefabbricati, in cemento o plastica.

7. Le piantumazioni di pregio sia arboree, che arbustive o floreali, soprattutto caratterizzanti il paesaggio vesuviano, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, ed essere oggetto di interventi di restauro fitologico. Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro teorico del tronco dell'albero (rilevato ad 1,00 m dal colletto), pari a 8 volte il diametro del tronco in quel punto. In tale aree è vietata l'impermeabilizzazione con pavimentazioni o altre opere, il deposito di materiali di risulta, l'inquinamento con scarichi di acque, i ricarichi superficiali di terreno o materiale organico di spessore maggiore di cm 20.

8. E' vietato l'espianto di essenze con fusto superiore ai 20 cm. di diametro. La loro rimozione, se giustificata da motivi di necessità, deve essere autorizzata dall'ufficio comunale competente alla manutenzione del verde pubblico.

L'abbattimento o l'estirpazione abusiva di piantumazioni di pregio sono oggetto di sanzione ai sensi dell'art. 83 del R.U.E.C.

9. Le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. Le reti e gli impianti aerei possono essere autorizzati solo se compatibili con l'ambiente.

## **TITOLO V – NORMATIVA PER IL RECUPERO DELLE ZONE SOGGETTE A CONSERVAZIONE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE**

### **CAPO I – Prescrizioni particolari per gli edifici della zone A - Documentazione e valutazione degli interventi**

#### **Art. 71 - Documentazione dello stato di fatto e di progetto**

1. Per gli edifici ricadenti all'interno delle zone A, ad integrazione e parziale sostituzione di quanto previsto all'art. 29 del presente regolamento, è prevista una documentazione specifica a corredo delle richieste di intervento per le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che deve comprendere le informazioni di seguito elencate, facendo riferimento alle specifiche indicazioni sugli aspetti qualitativi di cui ai punti precedenti, composta da:

- a. piante quotate di tutti i livelli dell'edificio, compreso l'eventuale sottotetto, in scala 1:50 con indicazioni relative a:
  - destinazioni d'uso e superfici in mq;
  - elementi architettonici caratterizzanti la tipologia edilizia ed insediativa e lo spazio architettonico come ambienti voltati, elementi del sistema distributivo, quali androni, scale interne ed esterne;
  - pavimentazioni interne ed esterne;
  - piantumazioni
  - allacciamenti alle reti pubbliche;
- b. prospetti quotati in scala 1:50 di tutti i fronti prospicienti sia su spazi pubblici sia su spazi aperti interni, con indicazioni relative a :
  - ingombri degli eventuali edifici adiacenti;
  - elementi caratterizzanti la facciata, la tipologia delle aperture e le partiture decorative, con indicazione delle tecnologie costruttive adottate;
- c. sezioni quotate in scala 1:50 con rappresentazione di:

- rapporto degli edifici con gli spazi pubblici su cui prospettano e gli spazi aperti di relazione;
- altezze e tipologia delle coperture di tutti i piani, compresi i sottotetti e i piani interrati;
- elementi della distribuzione orizzontale e verticale, comprese logge, scale e ballatoi esterni;
- profondità dei balconi e degli aggetti.

- d. una relazione di sintesi che illustri i risultati delle singole elaborazioni analitiche e gli elementi che concorrono in modo determinante a definire l'organismo edilizio oggetto dell'intervento e le eventuali diverse fasi del suo assetto e della sua costruzione;
- e. una documentazione fotografica dei prospetti esterni ed interni, con particolari degli elementi di cui ai commi precedenti.

2. Gli elaborati di progetto devono essere organizzati secondo modalità omologhe a quelle fissate per la redazione degli studi sullo stato di fatto al fine di consentire, da parte degli organi competenti, il confronto fra i caratteri dell'edificio e le modifiche apportate e, conseguentemente, il riconoscimento della coerenza morfologica degli interventi proposti.

Gli elaborati di progetto e le informazioni richieste, organizzati con le modalità di cui al punto precedente, sono:

- a. piante quotate in scala 1:50 di tutti i livelli, compreso il sottotetto, come stabilito al comma A. con le ulteriori indicazioni:
  - delle modifiche apportate allo stato di fatto, diversificando le eventuali parti di nuova costruzione e quelle da demolire;
  - i dettagli tecnici, costruttivi, strutturali, architettonici e gli impianti;
- b. prospetti e sezioni quotati in scala 1: 50 corrispondenti a quelli di rilievo e con le medesime indicazioni di cui ai punti B e C ;
- c. dettagli architettonici e costruttivi degli elementi riportati nelle tavole di cui ai punti precedenti;
- d. relazione tecnica con indicazione:
  - dell'intervento ammissibile per ciascuna parte;
  - metodologia d'intervento sulle strutture, i caratteri architettonici e costruttivi, gli spazi e gli allestimenti interni.

3. Qualora le opere oggetto della richiesta di intervento siano limitate a parti specifiche e circoscrivibili dell'edificio, le analisi devono essere estese ad un intorno significativo per la comprensione dell'elemento in sé e nelle relazioni con le parti contermini. A semplice titolo esemplificativo si forniscono le seguenti indicazioni:

- interventi su parti o elementi dei fronti edilizi→analisi dell'intero fronte;
- interventi su di un unico fronte edilizio→analisi dei fronti contermini anche se afferenti ad altre proprietà e non interessati dalle opere e dei restanti fronti edilizi dello stesso edificio per consentirne una valutazione integrata;
- interventi sulle coperture eccedenti l'ordinaria manutenzione e comportanti anche la semplice sostituzione degli elementi e materiali presenti con altri analoghi→ pianta stratificata della copertura e sezioni;
- interventi sulla singola unità immobiliare comportanti modifiche strutturali→ analisi sull'intera unità posizionata entro l'edificio;
- interventi sui corpi scala e sugli elementi distributivi comuni a più unità immobiliari→analisi sull'intero sviluppo degli stessi (piante e sezioni).

#### **Art. 72 - Criteri generali per l'esame ed il giudizio di ammissibilità delle istanze di intervento**

1. La Commissione edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere non solo in merito alla conformità delle opere previste al presente Regolamento, ma anche sulla coerenza delle modifiche previste dai progetti con lo stato di fatto, in un'ottica di conservazione degli elementi caratterizzanti gli edifici.

2. La congruenza e compatibilità dei nuovi elementi rispetto a quelli esistenti, è suggerita, di norma, dalla loro coerenza con i caratteri esistenti.

### **TITOLO VI – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

#### **Art. 73 – Sportello Unico**

Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, e per le altre problematiche connesse, nello spirito dell'art.20, comma 8, della L.15.3.1997, n.59 e del DPR 20.10.1998, n.447 e in applicazione dell'art. 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno2001, l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello Unico per tutti gli adempimenti relativi ai detti procedimenti riguardanti le attività produttive.

Lo Sportello unico cura il procedimento principale ed i sub-procedimenti relativi ad altri titoli comunque da acquisire, al fine dell'approvazione dell'intervento.

Esso fornisce agli interessati le informazioni necessarie in relazione ai procedimenti, alle documentazioni, e ad ogni altro elemento necessario. Può anche fornire, su richiesta degli interessati, pareri preventivi sulla conformità di eventuali progetti preliminari alla normativa urbanistica vigente.

Laddove sia necessario al fine della assunzione delle determinazioni definitive la acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, di altre Amministrazioni, può essere attivata la conferenza dei servizi secondo le modalità di cui all'articolo precedente.

Il verbale definitivo della conferenza dei servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello sportello unico.

Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui le leggi vigenti.

Nel caso di istituzione di sportello unico intercomunale il funzionamento dello stesso verrà disciplinato nell'atto che ne determinerà la formazione.

## TITOLO VII – REQUISITI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED ECOLOGICA

### *Art. 74 - Soleggiamento degli edifici*

1. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.

2. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

### *Art. 75 - Dispositivi per il controllo dei consumi elettrici*

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principali, per attività secondarie (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente.

2. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

3. E' d'obbligo l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

4. Negli apparecchi per l'illuminazione è opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.

5. Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

6. I locali, in cui è obbligatorio una illuminazione artificiale, sono gli spazi e i luoghi di residenza e lavoro.

7. Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applicano le Norme UNI in vigore.

#### **Art. 76 - Regolazione dei consumi di acque di scarico**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

#### **Art. 77 - Riutilizzo acque meteoriche**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m<sup>2</sup>, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m<sup>3</sup> per ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie lorda complessiva degli stessi.

4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### **Art. 78 - Recupero delle acque di scarico**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è fatto obbligo l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- l'intasamento di cassette e tubature;
- la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

4. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne;

sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il w.c.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

#### **Art. 79 - Efficienza impianti termici**

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).

2. La norma del comma precedente si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

3. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di  $\pm 1^\circ\text{C}$  e presentare tempi di risposta  $T_r \leq 1$  min.

#### **Art. 80 - Utilizzo di vetrocamera**

1. È d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi.

#### **Art. 81 - Utilizzo collettori solari**

1. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.

2. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato.

3. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

#### **Art. 81bis – Antenne per ripetitori televisivi e di telefonia mobile**

1. L'installazione, l'attivazione, la modifica degli impianti fissi di telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz, compresi gli impianti a microcelle, impianti mobili su carrato e provvisori, nonchè gli impianti di ponti radio, installati nel territorio del Comune di San Vitaliano, dovranno rispettare il vigente Regolamento Comunale per il controllo dei campi elettromagnetici (CEM) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 15.06.2007.

### **TITOLO VII – ENTRATA IN VIGORE E SANZIONI**

**Art. 82 - Entrata in vigore e varianti**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUEC sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute ed vanno adeguata tutte le situazioni di fatto a questo RUEC non coerenti. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti, prevalgono queste ultime.

2. In caso di leggi statali e regionali che determinino variazioni o integrazioni alle disposizioni del presente regolamento, esse saranno immediatamente operative e automaticamente adottate salvo che queste non rimandino, in maniera diretta o indiretta, alla discrezionalità degli amministratori.

**Art. 83 - Sanzioni**

1. Quando le infrazioni al presente regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria. Con apposita ordinanza il Sindaco determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/81, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.

2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.