



**COMUNE DI OTTAVIANO**  
**CITTÀ DI PACE**  
PROVINCIA DI NAPOLI

**RUEC**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO  
COMUNALE**

**Progettista:** *Fedora Architetti Associati:*  
prof. arch. *Alessandro Dal Piaz*  
arch. *Martino D'Onofrio*  
town pl. *Zoe Boviatsi*



arch. *Anna Mesoletta* (in *Fedora A.A.* fino al 19-5-2015)

*Il Sindaco*  
*Avv. Luca Capasso*

*Responsabile V Settore*  
*Arch. Giovanni De Sena*

**APPROVATO**

Il RUEC contiene parti che si riferiscono a modifiche introdotte a seguito dell'esame delle osservazioni presentate al fine della sua Approvazione: ***evidenziate (corsivo)*** quando concordi con le indicazioni dell'Istruttoria Tecnica ed ***evidenziate (corsivo sottolineato)*** quando introdotte a seguito di diversa deliberazione del C.C. (*Delibera n.49 del 21/05/2015*).

**Giugno 2015**

## INDICE

**PARTE PRIMA**  
**DISPOSIZIONI GENERALI****TITOLO 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI****CAPO 1 NATURA FINALITÀ E CONTENUTI DEL RUEC**

- Art.1** Natura, oggetto e contenuti del Regolamento urbanistico edilizio comunale (R.U.E.C.)  
**Art.2** Finalità del R.U.E.C.  
**Art.3** Rapporto con il Piano urbanistico comunale, con gli Atti di programmazione degli interventi (API) e con i piani urbanistici attuativi (PUA)  
**Art.4** Salvaguardia  
**Art.5** Efficacia

**CAPO 2 ORGANI CONSULTIVI**

- Art.6** Commissioni consultive dell'Amministrazione comunale  
**Art.7** Definizione e compiti della Commissione Edilizia  
**Art.8** Composizione e nomina della Commissione Edilizia  
**Art.9** Definizione e compiti della Commissione per il Paesaggio  
**Art.10** Composizione e nomina della Commissione per il Paesaggio  
**Art.11** Funzionamento delle Commissioni  
**Art.12** Commissione per l'autorizzazione sismica

**CAPO 3 SPORTELLLO URBANISTICO**

- Art.13** Sportello urbanistico

**TITOLO 2 - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI****CAPO 1 TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

- Art.14** Definizioni  
**Art.15** Indici urbanistici  
**Art.16** Indici edilizi

**CAPO 2 REQUISITI DI DISTANZA**

- Art.17** Calcolo delle distanze  
**Art.18** Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica  
**Art.19** Distanze minime tra edifici

**CAPO 3 TIPI DI INTERVENTO**

- Art.20** Interventi di manutenzione ordinaria  
**Art.21** Interventi di manutenzione straordinaria  
**Art.22** Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici  
**Art.23** Interventi di restauro  
**Art.24** Interventi di risanamento conservativo  
**Art.25** Interventi di ristrutturazione  
**Art.26** Interventi di nuova costruzione  
**Art.27** Interventi diversi o per opere minori  
**Art.28** Interventi relativi ad aree scoperte  
**Art.29** Interventi di demolizione  
**Art.30** Interventi non ultimati  
**Art.31** Interventi per manufatti provvisori  
**Art.32** Interventi urgenti

A. Dall'acqua

**Art.33** Varianti in corso d'opera

**Art.34** Interventi di variazione della destinazione d'uso

#### **CAPO 4 USI DEL TERRITORIO**

**Art.35** Classificazione degli usi

**Art.36** Dotazioni di parcheggi correlate agli usi

## **PARTE SECONDA**

### **DISCIPLINA DELLE COMPONENTI TERRITORIALI**

#### **TITOLO 3 - SPAZIO APERTO PUBBLICO E D'USO PUBBLICO**

**Art.37** Generalità

**Art.38** Rete viaria e relative fasce di rispetto

**Art.39** Piste ciclabili

**Art.40** Parcheggi

**Art.41** Piazze e percorsi pedonali

**Art.42** Aree di verde attrezzato

**Art.43** Arredo degli spazi pubblici

**Art.44** Insegne e mezzi pubblicitari

**Art.45** Chioschi

#### **TITOLO 4 – ATTREZZATURE**

**Art.46** Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

**Art.47** Qualità delle attrezzature pubbliche

#### **TITOLO 5 - SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA PRIVATA**

**Art.48** Spazi scoperti negli edifici esistenti

**Art.49** Giardini e parchi privati

**Art.50** Recinzioni urbane

**Art.51** Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni

**Art.52** Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali

**Art.53** Apposizione di indicatori e altri apparecchi

**Art.54** Numero civico degli edifici

#### **TITOLO 6 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

**Art.55** Requisiti di salubrità

**Art.56** Conformazione delle costruzioni

**Art.57** Classificazione dei locali

**Art.58** Caratteristiche dei locali e degli alloggi

**Art.59** Sottotetti e soppalchi

**Art.60** Sottotetti termici

**Art.61** Piani interrati

**Art.62** Piani abitabili seminterrati

**Art.63** Elementi aggettanti

**Art.64** Coperture

**Art.65** Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedito

#### **TITOLO 7 - DISPOSIZIONI VARIE**

**Art.66** Installazione di strutture smontabili e/o trasferibili

- Art.67** Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e/o precarie
- Art.68** Depositi di materiali su aree scoperte
- Art.69** Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico
- Art.70** Discariche di rottami e simili
- Art.71** Spazi per raccoglitori RSU e per raccolta differenziata
- Art.72** Chiusura di aree edificabili e cave
- Art.73** Trivellazione ed escavazione di pozzi
- Art.74** Opere cimiteriali

## TITOLO 8 – ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI

- Art.75** Riferimenti legislativi e normativi
- Art.76** Rispetto delle esigenze di estetica edilizia
- Art.77** Colore delle facciate
- Art.78** Obblighi di manutenzione

## PARTE TERZA

### PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E COSTRUTTIVE E PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

## TITOLO 9 - NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

### CAPO 1   NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Art.79** Riferimenti legislativi e normativi
- Art.80** Obiettivi

### CAPO 2   MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

- Art.81** Orientamento degli edifici
- Art.82** Controllo del soleggiamento
- Art.83** Isolamento termico dell'involucro degli edifici di nuova costruzione
- Art.84** Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti
- Art.85** Prestazioni dei serramenti
- Art.86** Prestazione energetica del sistema edificio-impianto
- Art.87** Miglioramento efficienza impianti termici
- Art.88** Impianti centralizzati di riscaldamento e/o condizionamento e criteri di sicurezza
- Art.89** Miglioramento dell'efficienza impianti di illuminazione
- Art.90** Prevenzione e riduzione dell'inquinamento luminoso
- Art.91** Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili
- Art.92** Requisiti relativi alla purezza dell'aria e riduzione effetto gas Radon
- Art.93** Requisiti relativi all'isolamento acustico
- Art.94** Requisiti relativi alla salubrità del terreno e isolamento dall'umidità
- Art.95** Requisiti relativi alla eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni
- Art.96** Requisiti relativi alla fruibilità
- Art.97** Requisiti relativi alla sicurezza
- Art.98** Requisiti relativi alla durata
- Art.99** Classificazione e modalità di scarico delle acque
- Art.100** Approvvigionamento e risparmio idrico
- Art.101** Efficienza nell'utilizzo dell'acqua negli edifici ad uso industriale e artigianale (classe E8)
- Art.102** Controllo del microclima esterno e tetti verdi
- Art.103** Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

A. Pizzani

**CAPO 3 DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art.104** Tutela dall'inquinamento atmosferico  
**Art.105** Tutela dall'inquinamento elettromagnetico  
**Art.106** Impianti per le lavorazioni insalubri  
**Art.107** Prescrizioni antincendio

**CAPO 4 PROCEDURE SPECIFICHE**

- Art.108** Interventi e procedure  
**Art.109** Certificazione energetica degli edifici  
**Art.110** Fascicolo del fabbricato

**CAPO 5 DIFFUSIONE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

- Art.111** Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno acqua calda sanitaria (ACS)  
**Art.112** Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno elettrico  
**Art.113** Fotovoltaico: elementi di arredo pertinenziali  
**Art.114** Geotermia e raffrescamento solare

**PARTE QUARTA****TITOLO 10 – LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA****CAPO 1 TITOLI ABILITATIVI**

- Art.115** Attività edilizia libera (AEL)  
**Art.116** Titoli abilitativi  
**Art.117** Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio  
**Art.118** Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)  
**Art.119** Ambiti ed immobili per i quali non è consentita l'esecuzione di interventi mediante Segnalazione certificata di inizio attività  
**Art.120** Opere soggette a Permesso di Costruire (PDC)  
**Art.121** Varianti  
**Art.122** Interventi di Demolizione  
**Art.123** Certificato di destinazione urbanistica  
**Art.124** Certificato di agibilità

**CAPO 2 PROCEDURE**

- Art.125** Segnalazione certificata di inizio attività - Scia  
**Art.126** Permesso di Costruire  
**Art.127** Nuova istanza di Permesso di Costruire  
**Art.128** Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto  
**Art.129** Verifica della conformità dei progetti  
**Art.130** Opere a carattere precario e temporaneo  
**Art.131** Interventi Urgenti  
**Art.132** Manufatti Stagionali  
**Art.133** Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere  
**Art.134** Lavori di sicurezza  
**Art.135** Lavori di interesse pubblico

**CAPO 3 DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO**

- Art.136** Documenti da allegare alla Segnalazione certificata di inizio attività  
**Art.137** Documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire  
**Art.138** Elaborati grafici da allegare alle istanze - Nuova edificazione  
**Art.139** Elaborati grafici da allegare alle istanze -Interventi di recupero  
**Art.140** Elaborati grafici - Interventi di demolizione

**CAPO 4 ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI**

- Art.141** Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici  
**Art.142** Disciplina generale del cantiere di costruzione  
**Art.143** Vigilanza durante l'esecuzione delle opere  
**Art.144** Prescrizioni in materia di rumore  
**Art.145** Scavi  
**Art.146** Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici  
**Art.147** Recinzioni provvisorie  
**Art.148** Strutture provvisorie del cantiere di costruzione  
**Art.149** Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni  
**Art.150** Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

**TITOLO 11 – LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA****CAPO 1 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

- Art.151** Generalità  
**Art.152** Contenuto dei PUA  
**Art.153** Procedimento di formazione dei PUA  
**Art.154** Convenzioni

**CAPO 2 COMPARTO EDIFICATORIO**

- Art.155** Comparti edificatori  
**Art.156** Attuazione dei comparti edificatori

**TITOLO 12 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE****CAPO 1 DISCIPLINA GENERALE**

- Art.157** Generalità  
**Art.158** Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

**CAPO 2 ONERI DI URBANIZZAZIONE**

- Art.159** Oneri di urbanizzazione  
**Art.160** Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione  
**Art.160 bis** *Sanzioni per mancata demolizione abusi edilizi*

**CAPO 3 COSTI DI COSTRUZIONE**

- Art.161** Costo di costruzione e determinazione dell'importo  
**Art.162** Esonero dal contributo per costo di costruzione  
**Art.163** Restituzione del contributo  
**Art.164** Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

**CAPO 4 MONETIZZAZIONE**

- Art.165** Monetizzazione degli standard

**TITOLO 13 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI**

- Art.166** Applicabilità del Regolamento

A. Brusaporci

## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI

##### CAPO 1 NATURA FINALITÀ E CONTENUTI DEL RUEC

###### Art.1 Natura, oggetto e contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.)

1. La pianificazione urbanistica del comune di Ottaviano, ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, si articola in tre strumenti, con diversi livelli di definizione delle scelte e diversi contenuti: il Piano urbanistico comunale (PUC), gli Atti di programmazione degli interventi (API) e il Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC).
2. Il presente Regolamento è redatto ai sensi dell'Art. 4 e dell'Art. 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (*adeguato alle novità apportate dal D.L. 133/2014 modificato in sede di conversione dalla legge n. 164/2014: - art. 17 "Semplificazione ed altre misure in materia edilizia" compatibilmente con le finalità della legge regionale 21/2002*) che, al comma 4, indica che i Comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, di cui all'Art. 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia; dell'Art. 28 della legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16 e successive modifiche e integrazioni; dell'Art. 11 "Procedimento di formazione del regolamento urbanistico edilizio comunale" del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5.
3. Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie di cui all'Art. 4 del D.P.R. n. 380 del 2001, delle altre materie demandate al Regolamento Edilizio da disposizioni con forza di legge nonché delle ulteriori materie che, seppure a carattere eminentemente locale, abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale.
4. Il RUEC è lo strumento, valido a tempo indeterminato, che individua le modalità di intervento e le tipologie delle trasformazioni, nonché criteri e modalità per l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Il RUEC disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani. In conformità alle previsioni del PUC e delle NTA allo stesso allegate, il RUEC definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.  
Il RUEC specifica, inoltre, i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di giunta dalla Regione Campania (Delib.n.659/2007).
5. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri regolamenti e strumenti di pianificazione comunali e territoriali nonché alle leggi vigenti dello Stato e della Regione Campania; si rinvia pertanto, anche quando non riportate nel testo, alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
6. Il Regolamento urbanistico edilizio, che si compone di un unico testo normativo, si articola nelle seguenti parti:
  - la **prima parte** del testo sulle disposizioni generali individua obiettivi e competenze del RUEC, definisce parametri e indici, tipi di intervento e usi;
  - la **seconda parte** sulla disciplina delle componenti territoriali contiene la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
  - la **terza parte** sulle prescrizioni igienico-edilizie e costruttive e le prestazioni energetiche degli edifici definisce i requisiti tecnici e le prestazioni degli edifici;

- la **quarta parte** sulla trasformazione edilizia definisce il quadro dei titoli abilitativi e delle procedure che regolano i processi urbanistico edilizi con specifico riferimento ai piani urbanistici attuativi, all'attività edilizia, alla trasformazione dello spazio pubblico;
- la **quinta parte** sulla trasformazione urbanistica definisce la disciplina degli Ambiti e il costo di costruzione.

## **Art.2 Finalità del R.U.E.C.**

1. Il Regolamento disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale, in particolare, secondo quanto previsto all'Art. 28 della legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16, il Regolamento:
  - 1.1 *“individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Il RUEC disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani”;*
  - 1.2 *“in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori”.*
2. Il RUEC specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico – ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con la Deliberazione 18 aprile 2007, n. 659 *“Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 dell'Art. 28 della legge regionale 16/2004”.*
3. Disciplina le attività delegate al comune in materia paesaggistica. 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 Ottaviano, purché non in contrasto con quelle del presente RUEC. L'entrata in vigore di nuove norme nazionali o regionali attinenti l'oggetto del presente Regolamento Edilizio, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune, comporta che esse debbano intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante e i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva. Devono, altresì, intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni, esplicitamente prevalenti sulle norme locali, che venissero emanate dopo la sua approvazione.
5. In base al comma 3 dell'art. 11 "Procedimento di formazione del regolamento urbanistico edilizio comunale" del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5 *"Il RUEC deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale nell'edilizia degli interventi"*.

## **Art.3 Rapporto con il Piano urbanistico comunale, con gli Atti di programmazione degli interventi e con i Piani urbanistici attuativi**

1. Il RUEC, in conformità al Piano urbanistico comunale, disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto. Precisando inoltre i contenuti della disciplina degli Ambiti individuati nel PUC, il RUEC definisce e specifica per ogni tipo di Ambito gli interventi ammissibili.
2. In relazione agli Atti di programmazione degli interventi (API), costituiscono riferimento normativo i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il RUEC esplicita in merito alle definizioni di termini, dimensioni, materiali tipi d'intervento, usi, procedure.
3. Per quanto riguarda i Piani urbanistici attuativi (PUA), che si configurano come gli strumenti urbanistici che danno attuazione agli interventi di trasformazione e di riqualificazione previsti dagli API, essi trovano nel RUEC la specificazione delle procedure
4. inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico-edilizia.



**Art.4 Salvaguardia**

1. Ai sensi dell'art. 10 della Lr 16/2004, a decorrere dalla data di adozione del RUEC o di variante allo stesso, fino ad avvenuta approvazione, e comunque per non più di 12 mesi, è sospesa ogni determinazione in merito all'autorizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le previsioni di detto strumento.

**Art.5 Efficacia**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il RUEC assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento edilizio previgente.

**CAPO 2 ORGANI CONSULTIVI****Art.6 Commissioni consultive dell'Amministrazione comunale**

1. A garanzia della uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, può essere istituita la Commissione Edilizia di cui ai successivi art. 7 e art. 8 e va istituita la Commissione per il Paesaggio di cui ai successivi art. 9 e art. 10, entrambe con carattere consultivo.

**Art.7 Definizione e compiti della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia (C.E.) è un organo consultivo dell'Amministrazione Comunale e del Dirigente delegato nel campo urbanistico ed edilizio.
2. Se istituita, essa esprime parere obbligatorio e non vincolante sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del regolamento edilizio, sull'interpretazione degli strumenti urbanistici e relative varianti 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 agli aspetti morfologici, architettonici ed ambientali al fine di conseguire obiettivi di qualità e salvaguardia dei valori paesistico-ambientali nel territorio comunale.
3. Il parere della Commissione Edilizia è richiesto esclusivamente per i seguenti tipi di progetto:
  - a) progetti che comportino deroga rispetto alla prescrizioni del presente Regolamento o delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC;
  - b) annullamento delle permessi di costruire già rilasciati;
  - c) progetti che comportino eccezione alle disposizioni di tutela per la zona omogenea "A" e per le zone equivalenti previste nel Piano Territoriale Paesistico vigente<sup>1</sup>;
  - d) progetti che comportino eccezione alle norme sul colore, sui materiali e sugli altri elementi che interessano l'aspetto esteriore degli edifici;
  - e) progetti che prevedano la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico.
4. Progetti diversi da quelli elencati al comma precedente non possono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, se non in casi particolari nei quali il Responsabile del Procedimento richieda di acquisirne il parere.
5. In nessun caso il ricorso al parere della Commissione Edilizia dovrà causare appesantimento e/o il rallentamento del procedimento rispetto ai termini stabiliti dalla legge per il rilascio dell'atto abilitante richiesto.
6. Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del permesso di costruire che è riservato esclusivamente al soggetto di cui all'art. 114, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

<sup>1</sup>Nel PTP dei Comuni Vesuviani attualmente vigente tale zona corrisponde alla zona R.U.A..

**Art.8 Composizione e nomina della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia, è composta da membri di diritto e membri nominati dal Consiglio Comunale.
2. Sono membri di diritto:
  - a) il Dirigente del Servizio Urbanistica o suo delegato;
  - b) il Responsabile del procedimento con funzioni di relatore e senza diritto al voto.
3. Ogni qualvolta vengano sottoposte all'esame della Commissione competente istanze di condono edilizio, la Commissione stessa è integrata dal Direttore dell'Ufficio Speciale Condono, o da suo delegato, che sarà anche relatore senza diritto al voto.
4. Sono membri nominati dal Consiglio comunale tre membri esperti scelti sulla base del proprio curriculum da allegare al provvedimento deliberativo. I membri nominati sono scelti tra:
  - a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali;
  - b) professori e ricercatori universitari di ruolo in pianificazione, urbanistica o progettazione nonché in materie storiche, ambientali o paesaggistiche;
  - c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a), o in possesso del titolo di studio richiesto per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.
5. I membri di diritto non possono essere né il Sindaco né alcun suo delegato, in ottemperanza del parere 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.
6. 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.
7. I Commissari nominati restano in carica per la durata del mandato del Consiglio Comunale.
8. 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 deceduti 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.9 Definizione e compiti della Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio è un organo tecnico-amministrativo di supporto ai soggetti ai quali sono delegate le competenze in materia di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146, comma 6 del D.Lgs. n. 42/2004.
2. La Commissione per il Paesaggio corrisponde alla precedente Commissione Edilizia Integrata per l'esercizio della subdelega 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 a seguito del D.P.R. n. 616/1977 e ss. mm. e ii.
3. La Commissione per il Paesaggio deve essere composta da soggetti con pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio e disporre di idonee risorse umane e strumentali nonché delle competenze tecnico-scientifiche necessarie a differenziare l'attività di tutela paesaggistica dall'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico - edilizia ai sensi del comma 6 dell'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e integrazioni.
4. Alla Commissione per il Paesaggio è attribuito il compito di esprimere parere:
  - in merito alle materie sub-delegate di cui all'Art. 82 comma 2, lettere b), d) ed f), del D.P.R. n. 616/1977 e ss. mm. e ii.;

- in merito ai progetti degli interventi inerenti immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004, a termini dell'articolo 142, o in base allo stesso decreto, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157;
- nonché il compito di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare i valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali esistenti in aderenza alle norme di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e integrazioni.
5. Fino all'approvazione del Piano del Colore per le zone storiche, alla Commissione per il Paesaggio 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.
  6. Non sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi di cui all'Art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004 e, in particolare, quelli che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
  7. ***Deroga all'autorizzazione paesaggistica (art. 6 comma 4, L. n. 164 dell'11 novembre 2014): È esclusa dall'autorizzazione paesaggistica l'installazione e modifica di impianti radioelettrici, da eseguire su edifici e tralicci preesistenti che comportino realizzazione di pali di supporto per antenne di altezza non superiore a 1,5 metri e superficie delle medesime antenne non superiore a 0,5 metri quadrati.***
  8. ***Autorizzazione paesaggistica – modifiche all'art. 146, comma 9 del D.lgs. 42/2004***  
***La modifica apportata dall'art. 25 prevede che decorsi 60 giorni dalla ricezione degli atti da parte del Soprintendente senza che questi si esprima, l'Amministrazione competente provvede comunque sulla domanda.***

#### **Art.10 Composizione e nomina della Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio è composta dai membri della Commissione Edilizia, di cui al precedente art. 8, se istituita, ovvero dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico, affiancati da cinque membri esperti di *“beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricole forestale, naturalistica, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali”* coerentemente con l'Annesso A – Allegato alla Legge Regionale n. 10 del 23 febbraio 1982. *Directive per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai Comuni con Legge 1 settembre 1981, n. 65 – Tutela dei beni ambientali*, come modificato dall'Art. 49 della L.R. n. 16/2004.
2. I cinque membri esperti di nomina comunale non dovranno essere dipendenti o amministratori del comune interessato ed ogni Consigliere comunale, all'atto del voto, può esprimere un solo nominativo.
3. I membri esperti vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.
4. La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà essere eseguita a seguito dell'approvazione del presente regolamento, dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto, vistata dall'organo di controllo, dovrà, in copia, essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.
5. La Commissione per il Paesaggio si esprime a maggioranza, con parere motivato, *“in merito alle materie sub-delegate di cui all'Art. 82 comma secondo – lettere B), D) ed F) del D.P.R. n. 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali”*.  
Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela paesaggistica ed ambientale, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

A. Brucian

**Art.11 Funzionamento delle Commissioni**

1. La C.E., se istituita, e la Commissione per il Paesaggio si riuniscono di norma nella sede municipale in sedute ordinarie e straordinarie. Le sedute ordinarie si tengono di norma secondo il calendario fissato dal presidente all'inizio di ciascun mandato e comunicato per iscritto a tutti i membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute.
2. Le Commissioni possono essere convocate in seduta straordinaria ogni volta che il presidente lo ritenga necessario o per autoconvocazione.
3. Il presidente deve comunicare, almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, la convocazione delle sedute straordinarie a mezzo di telefono, fax, telegramma o posta elettronica ai membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte ad esame.
4. L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico su richiesta di iscrizione da parte dei tecnici istruttori responsabili dei procedimenti.
5. L'ordine del giorno, unitamente a tutte le pratiche in esso iscritte, comprensive delle istruttorie svolte da tecnici istruttori responsabili dei procedimenti, deve essere adisposizione dei Commissari fin da tutta la giornata antecedente quella in cui si svolge la seduta.
6. Il presidente di ciascuna Commissione è il Dirigente dell'Ufficio Tecnico o suo delegato.
7. Le riunioni delle Commissioni sono valide se è presente il Presidente e la metà più uno dei componenti.
8. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione ed i pareri vengono presi a maggioranza dei voti e devono essere adeguatamente motivati.
9. Il componente della Commissione che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi, in ragione di rapporti professionali e/o di parentela con autore o committente del progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della valutazione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.
10. Il componente di Commissione avente diritto di voto che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere incarichi successivi relativi al medesimo progetto.
11. Ogni membro della Commissione ha l'obbligo di presenza durante le sedute e di motivarne l'eventuale assenza. Il componente che si assenta, senza giustificato e valido motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio comunale nella successiva riunione.
12. Il presidente, sentita la commissione, ha la facoltà di convocare il professionista autore del progetto per avere chiarimenti sullo stesso. Il professionista non può essere presente alla lettura della relazione istruttoria da parte del tecnico istruttore responsabile del procedimento, alla discussione di merito e al voto. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.
13. Delle adunanze della commissione viene redatto apposito verbale che riporta il parere espresso su ciascun progetto esaminato, le motivazioni dei voti contrari sul parere e le eventuali dichiarazioni di voto.
14. Il parere espresso dalla Commissione deve essere integralmente riportato, con la sola omissione delle dichiarazioni di voto, dall'Ufficio competente sulla domanda relativa alla pratica esaminata con la dicitura "*Esaminato dalla Commissione ... nella seduta del giorno .../.../... con parere ...*". Su una copia degli elaborati dovrà essere apposto al momento dell'espressione del parere da parte della Commissione competente, la stessa dicitura di cui sopra con il numero d'ordine del parere.

**Art.12 Commissione per l'autorizzazione sismica**

1. Viene istituita presso il comune la Commissione per l'autorizzazione sismica poiché ai sensi della L.R. n. 16 del 7 agosto 2014 "1. Le attività e le funzioni di competenza del settore provinciale del Genio civile, di cui agli articoli 2, 4 e 5, come modificati dall'articolo 10 della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la

- semplificazione amministrativa), sono trasferite ai comuni, alle unioni dei comuni o dei comuni in forma associata che, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, fanno specifica richiesta al competente ufficio regionale entro il 31 gennaio di ogni anno. Il rilascio dell'autorizzazione sismica per opere pubbliche o di interesse pubblico o opere di edilizia privata la cui altezza superi i metri 10, 50 dal piano di campagna resta in capo al settore del Genio civile."
2. La Commissione è formata da tre tecnici in possesso di diploma di laurea in ingegneria o architettura, vecchio ordinamento universitario, con comprovata esperienza in collaudi sismici o diploma di laurea specialistica in ingegneria civile e comprovata esperienza in collaudi sismici. La funzione di presidente di Commissione è svolta dal professionista in possesso dei requisiti di collaudatore in corso d'opera.

### CAPO 3 SPORTELLO URBANISTICO

#### Art. 13 Sportello urbanistico

1. Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, nello spirito dell'Art. 20, comma 8, della Legge n. 59 del 15 marzo 1997 e del D.P.R. n. 447 del 20 ottobre 1998, in applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'Art. 41 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello Urbanistico per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.
2. Allo Sportello Urbanistico sono affidati i seguenti compiti:
  - a. ricezione delle Denunce di Inizio Attività, delle domande per il rilascio di permessi di costruire e dei provvedimenti e certificazioni in materia edilizia;
  - b. acquisizione di pareri e nulla-osta di competenza di altre amministrazioni;
  - c. rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e della certificazione in materia edilizia. Il rilascio di titoli abilitativi all'attività edilizia avviene mediante un unico atto comprensivo di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi e di ogni altro provvedimento di consenso, comunque denominato, di competenza comunale;
  - d. adozione dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
  - e. cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, i privati e le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti preordinati all'adozione degli atti di cui al punto c.
3. Ai sensi del precedente punto 2, lo Sportello urbanistico cura il procedimento principale ed i sub-procedimenti relativi ad altri titoli comunque da acquisire, al fine dell'approvazione dell'intervento, nonché i rapporti con gli altri uffici e le altre amministrazioni comunque interessate.
4. Lo Sportello urbanistico fornisce agli interessati tutte 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.
5. Laddove sia necessario, al fine della assunzione delle determinazioni definitive, la acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, da parte di altre Amministrazioni o Enti può essere attivata una Conferenza dei Servizi.
6. 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 urbanistico.
7. Lo Sportello urbanistico è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'Art. 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e ss. mm. e integrazioni.
8. Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

Albanian

**TITOLO 2 - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI****CAPO 1 TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI****Art. 14 Definizioni**

Gli indici urbanistico - edilizi regolano i processi di costruzione del territorio comunale e sono stabiliti ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC e delle altre norme che regolano l'attività edilizia. Coerentemente con queste e con le norme nazionali e regionali in materia, ai fini della loro applicazione, si assumono le seguenti definizioni:

**Allineamento**

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

**Alloggio**

Unità immobiliare destinata alla residenza e composta da uno o più locali di soggiorno diurno e/o notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze.

**Altezza della costruzione**

Lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di spicco e con il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, l'altezza si misura alla linea di gronda per edifici a copertura inclinata con esclusione dei soli volumi tecnici.

**Altezza media dei locali e degli spazi interni**

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali dei singoli spazi interni.

**Altezza d'uomo**

Posizione di osservazione compresa tra quella dell'uomo assiso e quella dell'uomo eretto, ubicata normalmente tra 1 e 2 ml dal piano di calpestio.

**Ampliamento**

L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la realizzazione di spazi supplementari racchiusi da elementi murari.

**Androne**

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

**Area di sedime**

Per area di sedime di un edificio si intende la figura piana descritta dall'effettivo attacco al suolo dell'edificio, cioè dall'intersezione dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o i piani di campagna.

**Arredo urbano**

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

**Balcone**

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

**Ballatoio**

Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.

**Classe degli edifici**

Gli edifici possono essere classificati in merito alla destinazione d'uso come segue (D.P.R. 412/93) :

- E1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili
- E2. Edifici adibiti a uffici ed assimilabili
- E3. Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili

- E4. Edifici adibiti ad attività ricreative, associative, di culto e assimilabili
- E5. Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili
- E6. Edifici adibiti ad attività sportive e assimilabili
- E7. Edifici adibiti ad attività scolastiche di tutti i livelli e assimilabili
- E8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

A. Brucchi

### **Chiosco**

Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro eventualmente delimitato da chiusure leggere.

### **Coefficiente di forma F degli edifici**

Rapporto tra la superficie S, che delimita il volume lordo riscaldato V, e il medesimo volume lordo V, giusta l'art. 3 del D.M. 10 marzo 1977 - Determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica.

### **Coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd**

Potenza termica dispersa per trasmissione per unità di volume lordo riscaldato e per unità di differenza di temperatura aria-aria, giusta l'art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052 - Regolamento di esecuzione alla legge 30 aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.

### **Costruzione**

Qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o altri materiali, nonché qualunque manufatto che, indipendentemente dalla durezza, inamovibilità o incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

### **Destinazione d'uso**

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

### **Depositi di materiali a cielo aperto**

Per depositi di materiali a cielo aperto si intendono gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi e di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile. Sono escluse da questa definizione le discariche di rifiuti, disciplinate da specifica normativa.

### **Depositi in area agricola**

Si definisce deposito in area agricola un manufatto edilizio realizzato per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione delle aree stesse, ed utilizzato per il rimessaggio degli attrezzi e delle macchine agricole, per il ricovero delle sementi, ecc.

### **Fronte della costruzione**

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spicco e dal piano o dai piani di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

### **Gazebo**

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

### **Impianti tecnologici**

Sono impianti tecnologici:

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

### **Indice di valutazione**

Parametro atto a definire le prescrizioni sull'isolamento acustico, giusta ISO/R 717-1968 e ISO 140-1978/ parti IV, V, VII.

### **Isolato**

Per isolato si intende una porzione di suolo urbano, edificato e non, perimetrato da strade, o comunque da spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

**Lastrico solare**

Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto e praticabile della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.

**Loggia**

Per loggia si intende uno spazio praticabile, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto sul fronte esterno, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare.

**Lotto**

Per lotto si intende una porzione di suolo unitaria comprensiva dell'edificio (esistente o da realizzarsi) e della relativa area di pertinenza.

**Lotto minimo**

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

**Manufatti temporanei**

Si intendono temporanei i manufatti facilmente amovibili, oggetto di interventi reversibili, con carattere di provvisorietà e installati per esigenze stagionali o momentanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.

**Pensilina**

Per pensilina si intende una struttura accessoria in aggetto dalle pareti esterne di un edificio realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

**Pergolato**

Per pergolato si intende una struttura di pertinenza costituita da elementi verticali e orizzontali a sviluppo lineare (in legno o metallo), priva di chiusure laterali e copertura, di norma costituente il supporto per la crescita di vegetazione rampicante.

**Pertinenze**

Per pertinenze comuni degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne sono parte si intendono gli spazi aperti ed edificati - di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura - comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.

**Piani degli edifici**

Si intende per:

- piano di un edificio: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo;
- piano fuori terra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di piano comprese all'interno di vani il cui pavimento si trovi nelle condizioni sopra specificate. Sono assimilati a piani fuori terra (e quindi come tali considerati ai sensi del presente Regolamento) i piani seminterrati o le porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a -0,30 m rispetto alla quota del terreno circostante;
- piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento non possa dirsi fuori terra secondo la definizione sopra riportata e il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a +0,90 m rispetto a quella del terreno circostante;
- piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani seminterrati con soffitto a una quota inferiore a +0,90 m rispetto alla quota del terreno. Si definisce completamente interrato un piano in cui l'estradosso del solaio di copertura sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione;

*Albraviano*



- piano ammezzato: un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani (e, tipicamente, con finestre sotto portico);
- piano sottotetto: il piano compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Nelle NTA del PUC, quando non diversamente specificato, i parametri riportati fanno riferimento alla realizzabilità del numero dei piani fuori terra.

#### **Piano di campagna**

Per Piano di campagna 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.

#### **Piano di spiccato**

Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

#### **Proiezione della fronte**

Figura geometrica piana risultante dal ribaltamento della fronte sul piano di spiccato.

Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte intorno alla retta originata dall'incontro del piano contenente la fronte stessa con il piano di spiccato.

#### **Porticato**

Si definisce porticato uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.

#### **Quota di spiccato**

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

#### **Ricostruzione**

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

#### **Semifronte della costruzione**

Figura geometrica piana che si ottiene dimezzando in altezza in ogni punto la figura geometrica definita fronte della costruzione.

#### **Soprelevazione**

L'estensione in senso verticale di tutta, o di parte di, una costruzione esistente.

#### **Spazio di cottura**

Parte di un locale di soggiorno destinata alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

#### **Spazio pubblico**

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze, dai giardini e dagli spazi assimilabili aperti permanentemente al pubblico, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

#### **Superfetazione**

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere i caratteri tipologici dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante. Gli interventi edilizi, in conformità al presente RUEC, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie.

#### **Terrazza**

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

#### **Tettoia**

Per tettoia si intende una costruzione di pertinenza costituita dalla copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

#### **Tipologia**

Insieme di elementi, figurativi, distributivi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta, ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali.

#### **Unità immobiliare**

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

#### **Utente virtuale**

Parametro di riferimento per la progettazione funzionale-igienica dell'alloggio.

#### **Veranda**

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

### **Art. 15 Indici urbanistici**

#### **S.T. Superficie territoriale**

Si definisce superficie territoriale la superficie complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [mq], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali (PUC) ed attuativi (PUA) alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte (esistenti e/o previste). La Superficie territoriale è perimetrata nelle planimetrie di PUC, nelle quali lo stesso PUC si attua mediante Piani urbanistici attuativi, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nell'ubicazione indicate, caso per caso, negli API e/o nelle Norme Tecniche di Attuazione.

#### **S.F. Superficie fondiaria**

È la superficie reale, espressa in metri quadrati [mq], compresa in zone a destinazione omogenea, delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte -pavimentate o meno- di pertinenza della costruzione.

#### **Superficie permeabile**

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

#### **U.T. Indice di utilizzazione territoriale = S.U./S.T.**

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

#### **U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = S.U./S.F.**

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

#### **I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = V.C./S.T.**

L'Indice di fabbricabilità territoriale è il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

#### **I.F. Indice di fabbricabilità fondiario = V.C./S.F.**

L'Indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (Vt) e la Superficie fondiaria (Sf);  $I_f = V/S_f$ : rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc.]/[mq.].

#### **Indice di permeabilità**

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

### **Art. 16 Indici edilizi**

#### **S.U. Superficie utile**

La superficie utile, misurata in mq, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:

- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole;

- i balconi se hanno superficie minore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 2,00 (che costituisce limite assoluto invalicabile di sporgenza) ovvero se hanno superficie eguale o superiore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore **a ml 1,20**: ove si eccedano l'uno o l'altro dei limiti indicati è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore **a ml 1,20**;
- le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.

Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).

S.U.R. è la superficie utile esclusivamente di tipo residenziale.

S.U.T. è la superficie utile totale.

### **S.C. Superficie coperta**

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq], della proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; da essa si escludono le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili se di profondità non superiore a ml **1,20**, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie racchiusa nell'involuppo delle proiezioni a terra dei perimetri di tutti i piani fuori terra.

In ogni caso, anche in assenza di indici, la Superficie Coperta non può eccedere i 2/3 della superficie del lotto comprese le strutture provvisorie o temporanee.

### **R.C. Rapporto di copertura = S.C./S.F.**

È il rapporto massimo ammissibile, espresso in percentuale, fra la superficie coperta (SC) e quella fondiaria (Sf),

### **SUA Superficie utile abitabile**

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge e balconi se di profondità non superiore a m **1,20**, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

### **S.D. Superficie disperdente**

È la superficie che delimita verso l'esterno, ovvero verso vani non dotati di impianti di riscaldamento, il volume riscaldato V.

### **H.F. Altezza delle fronti**

Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza delle fronti :

- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato;
- negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 60% -oppure, in caso di inclinazione maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta-, e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.

### **H.M. Altezza massima del fabbricato**

Si assume come Altezza Massima la differenza di quota, misurata in metri [m] e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna **e la linea di gronda della copertura** nel caso di coperture a falde inclinate; ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.

Ai fini della misurazione dell'altezza massima del fabbricato sono esclusi dal computo:

- I volumi tecnici collocati al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
- I maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, fino al valore di 10 cm per solaio oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di misure di isolamento acustico e/o impiantistico opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti.
- Eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza minima di 3,00 m.
- I pergolati di altezza non superiore a metri 3,00.
- I parapetti anche chiusi realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a metri 1,10.

#### **N.P. Numero massimo dei piani abitabili**

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 (**2,20 per i sottotetti preesistenti**) e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali (**ml 1,40 per quelli preesistenti**), ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta superiore a ml 2,40.

#### **V.C. Volume del fabbricato**

È pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati. Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali costruzioni abusive.

#### **H.V. Altezza virtuale = V.C./SUA**

È rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).

#### **Volume lordo riscaldato**

È il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

#### **V.T. Volumi tecnici**

I volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione; per il vano scala ed il vano ascensore al di sopra della copertura dell'edificio, qualora non siano integrati all'interno di locali aventi diversa destinazione; per la protezione da fulmini, per le installazioni inerenti impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; per deposito di rifiuti solidi urbani) che non possono -per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi- trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Non costituiscono volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso o di accesso da terrazzo.

#### **Soppalco**

È definito soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/2 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

#### **Sottotetti e Terrazzi**

1. Si definiscono sottotetti, i volumi sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio o di sue parti, compresi nella sagoma di copertura.

2. Sono definiti terrazzi le parti di costruzione con piano di calpestio pubblico o privato, recintate o meno da parapetto e lasciate a cielo aperto, la cui soletta del pavimento costituisce la copertura di una costruzione sottostante o di un portico o del suolo.

### **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;
- corte chiusa: spazio aperto interno circondato per l'intero perimetro da fronti di uno o più costruzioni che da esso hanno accesso;
- patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- cortile: spazio interno di un edificio delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale.
- 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 di bagni o locali di servizio ed per il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella 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.

## **CAPO 2 REQUISITI DI DISTANZA**

### **Art. 17 Calcolo delle distanze**

1. Criteri di misurazione. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma plani volumetrica dell'edificio con tale riferimento.

Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza si intende misurata in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto.

Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

### **Art. 18 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica**

1. La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 0,00 se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine.

### **Art. 19 Distanze minime tra edifici**

1. In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di ml 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i

- volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10.
  3. Tra le pareti non finestrate -e tra parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza e per un'altezza non superiore a ml 3,00- è consentita una distanza minima di ml 8,00.
  4. Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml 1,20 dal muro dell'edificio.

### CAPO 3 TIPI DI INTERVENTO

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

#### Art. 20 Interventi di manutenzione ordinaria

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. a), del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 *e della legge n. 164 dell'11 novembre 2014*, si intendono per "interventi di manutenzione ordinaria" gli interventi che riguardano:
  - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne);
  - riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
  - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti (materiali, tinte, lavorazioni);
  - riparazione, sostituzione e posa degli infissi e dei serramenti;
  - le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
  - riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio senza ampliamenti o costruzioni ex novo dei locali relativi;
  - l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
  - lo spostamento di pareti mobili;
  - gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - applicazioni di zanzariere o tende da sole;
  - la manutenzione del verde privato esistente;
  - riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
  - *gli interventi di installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.*
2. 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:

- realizzazione di strutture porta tubi e passerelle in metallo o conglomerato armato e per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
  - basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti; 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 ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.
3. 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.
4. La realizzazione delle opere, che per la manutenzione ordinaria non sono sottoposte a specifiche procedure abilitative (art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dalla legge 73/2010), avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.
5. Il proprietario dell'immobile, o avente titolo, deve presentare al Dirigente del settore urbanistica, contestualmente all'inizio dei lavori, una comunicazione di inizio lavori, specificando la tipologia e la consistenza dell'intervento. Resta fermo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e l'obbligo di versamento in discarica autorizzata dei materiali di risulta.
6. È fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.
7. Le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39 sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e ss.mm.ii., sono soggette al *nulla osta* preventivo da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o ai Beni Artistici o ai Beni Archeologici a seconda dei beni in essi immobili vincolati.

#### **Art. 21 Interventi di manutenzione straordinaria**

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 *e della legge n. 164 dell'11 novembre 2014 compatibilmente con le finalità della legge regionale 21/2002*, si intendono per "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i

volumi o le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso attuali e che riguardano:

- le opere di rinnovamento e/o sostituzione di parti, anche strutturali, fatiscenti delle costruzioni,
- le opere necessarie per realizzare o integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
- le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo interno agli alloggi o alle altre unità immobiliari;
- la realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti esclusivamente ad eliminare le barriere architettoniche;
- l'accorpamento di unità immobiliari con opere e senza aumento di carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.***

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento, ***l'accorpamento di unità immobiliari*** e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

2. Per gli edifici destinati ad attività industriali e artigianali sono 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 n. 650 del 24 dicembre 1979.
3. Per gli spazi aperti sono interventi di manutenzione straordinaria:
  - 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 artigianali;
  - realizzazione di pergolati, gazebo e grillasse;
  - realizzazione di porticati nei limiti di cui al successivo comma 4;
  - realizzazione o modifica di impianti vegetazionali, diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree.
4. E' consentita la realizzazione di porticati su superfici già cementate e/o pavimentate nel limite massimo del 20% della superficie coperta complessiva. I porticati di uso pubblico non vanno computati ai fini del calcolo della superficie coperta, quelli di pertinenza dell'edificio, di uso privato o condominiale, incidono per il **50%** nel computo della superficie coperta.
5. E' inoltre consentito:



- trasformare le coperture piane in coperture a tetto, a capanna o a padiglione, in riferimento a obiettivi di maggiore comfort ambientale (isolamento termico) o in rapporto alla mitigazione del rischio vulcanico (caduta di ceneri e lapilli) purché non si creino nuovi ambienti, o porzioni di ambiente, sottotetto aventi caratteristiche abitabili o suscettibili di utilizzazione abitativa con ulteriori interventi non strutturali;  
L'intervento è consentito nel rispetto dei limiti e prescrizioni dell'art. 14 delle NTA
  - adeguare la pendenza della copertura inclinata solo se giustificata dall'esigenza di inserire un nuovo manto di copertura in coppi ed embrici o portoghesi, ovvero impianti solari termici, se le caratteristiche del fabbricato e di quelli circostanti lo consentono, purché non si vengano a creare ambienti corrispondenti a quelli descritti al punto precedente.
6. La destinazione ad autorimessa privata al servizio della residenza di locali preesistenti al piano terreno degli edifici a norma della Legge 122/89, purché conseguibile senza incremento alcuno di superficie utile (Su) o volume del fabbricato, è assimilata ad intervento di manutenzione straordinaria.
7. Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi 5 anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'amministrazione comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.  
In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della pendenza e delle posizioni delle scale, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.
8. Gli interventi manutenzione straordinaria sono abilitati secondo le seguenti procedure:
- le opere interne di manutenzione straordinaria su immobili non sottoposti a vincoli di tutela sono eseguibili liberamente previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori;
  - le opere esterne di manutenzione straordinaria che non modificano lo stato dei luoghi, sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività;
  - le opere di manutenzione straordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39, sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii., sono soggette al N.O. preventivo da parte della competente Soprintendenza.
- 8bis. Sono attuati con CILA gli interventi di accorpamento di unità immobiliari con opere di manutenzione straordinaria, purché non riguardino parti strutturali. È ammessa la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari senza aumento del carico urbanistico, nel rispetto della volumetria complessiva degli edifici e dell'originaria destinazione d'uso. Se l'intervento di aumento o riduzione delle unità immobiliari interessa le strutture è attuabile con SCIA.***
9. La Segnalazione certificata di inizio attività deve essere corredata dai seguenti documenti (nel numero di copie prescritto dall'Ufficio comunale di competenza) :
- planimetria generale in scala 1:2000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;
  - progetto (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
  - documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;
  - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sia da parte del proprietario o di chi ne ha titolo che da parte di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

10. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al regolamento edilizio, alle norme dei piani urbanistici e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto dichiarato, il dirigente del servizio urbanistico emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

#### **Art. 22 Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici**

1. Costituiscono volumi tecnici e/o pertinenze gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse: autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N. 122/89, locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas, autoclavi, ascensori, sottotetti non abitabili né utilizzabili con accesso dall'esterno, cortili, androni, porticati e giardini di uso condominiale o pubblico.
2. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni.
3. Le aree libere dalla costruzione devono essere mantenute in terra nuda o inerbita, eccezionalmente possono essere interessate da pavimentazioni, esclusivamente di tipo permeabile, per una superficie complessiva non superiore al 40%. Misure maggiori potranno essere prescritte dagli uffici comunali competenti per ragioni di salvaguardia dei valori estetico ambientali e di rispetto del verde.
4. Le aree libere dovranno essere sistemate a verde con adeguate alberature e piantumazioni che le rendano concretamente utilizzabili; non saranno considerate e computate come "aree a verde" quelle che per le esigue dimensioni e la loro frammentazione risulteranno di fatto non fruibili.
5. Le piantumazioni da effettuarsi nel resede di pertinenza degli edifici devono essere costituite preferibilmente da piante autoctone.
6. Le opere di adeguamento o realizzazione ex novo di volumi tecnici o pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti, nonché l'apposizione di insegne commerciali o targhe professionali, costituiscono manutenzione straordinaria e sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività.

#### **Art. 23 Interventi di restauro**

1. In conformità a quanto previsto dal D.P.R. 6.6.2001, n. 380, si intendono per "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Nello specifico sono interventi di restauro quelli destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:
  - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte meramente utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'utilizzabilità, anche con eventuale cambiamento d'uso adottando una destinazione più idonea e congruente di quella attuale in rapporto alla tipologia ed ai caratteri dell'edificio, di cui non debbono risultare alterate la forma e la distribuzione;
  - alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

- alla conservazione, al recupero e alla composizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
3. Gli interventi di restauro sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività qualora non comportino modifiche di 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.
4. La Segnalazione certificata di inizio attività deve essere corredata dei seguenti documenti:
- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
  - esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi etc.);
  - ampio repertorio documentario di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala adeguata);
  - documentazione fotografica a colori;
  - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
  - progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
  - schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
  - ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

A. De Luca

#### **Art. 24 Interventi di risanamento conservativo**

1. Gli interventi di risanamento conservativo, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui al precedente articolo 20, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; essi pertanto:
- devono prevedere la conservazione dell'edificio con la eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti;
  - non devono comportare incremento di volume e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti.
2. Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.
3. La Segnalazione certificata di inizio attività deve essere corredata dei seguenti documenti (nel numero di copie prescritto dall'Ufficio comunale di competenza):
- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
  - rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendenti planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
  - documentazione fotografica a colori;
  - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
  - progetto di risanamento conservativo (piante, alzati, sezione in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali

conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione.

#### **Art. 25 Interventi di ristrutturazione**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi del DPR 380/01 all'Art. 3 lettera d) e ss. mm. e ii. *e L. n. 164 dell'11 novembre 2014 compatibilmente con le finalità della legge regionale 21/2002*, sono volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi stessi. Devono in ogni caso essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché gli interventi di recupero a fini residenziali dei sottotetti esistenti, ai sensi della Legge Regionale 28 novembre 2000 e ss.mm.ii. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

2. Non sono consentiti interventi, all'interno dell'organismo edilizio, che aumentino *il numero delle unità abitative*.
3. Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante né comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento.
4. Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali.
5. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a permesso di costruire qualora conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino aumento di unità immobiliari o modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che determinino, limitatamente agli immobili compresi negli Ambiti di Recupero, mutamenti della destinazione d'uso.

Gli interventi di ristrutturazione comprensivi della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.

*5.1. Non sono assoggettati a permesso a costruire le modifiche a: numero delle unità immobiliari, volume, prospetti, superfici. La modifica è in raccordo con la nuova definizione di manutenzione straordinaria che ammette accorpamenti attuabili con CILA o con SCIA (art. 10, comma 1 L. n. 164 dell'11 novembre 2014).*

*5.2 È ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per interventi di ristrutturazione edilizia in aree industriali dimesse (eliminata con la conversione in legge la possibilità di deroga anche per gli interventi di ristrutturazione urbanistica). La deroga può riguardare anche le destinazioni d'uso (art. 14, commi 1-bis e 3 L. n. 164 dell'11 novembre 2014).*

*E' il Consiglio Comunale (su richiesta del privato) che deve attestare l'interesse pubblico alla deroga. Il mutamento di destinazione d'uso non può comportare aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione. Per gli insediamenti commerciali è fatto salvo quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del D.L. 201/2011 conv. dalla L. 214/2011.*

6. La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dei seguenti documenti:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- schemi degli impianti tecnologici;
- ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

A. Pizzani

#### **Art. 26 Interventi di nuova costruzione**

1. Sono definiti interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'Art. 3 del DPR 380/01, 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 agibile per lo svolgimento di una qualunque attività, fatta eccezione per la destinazione d'uso residenziale per la quale non è prevista la possibilità di nuova edificazione ad esclusione delle aree di compensazione dove si ritengono compatibili anche interventi a scopo residenziale sostitutivi di abitazioni demolite o destinate ad altri usi in attuazione della L.R. n. 21/2003 (art.2, comma 3 punto b).
2. Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli; vanno in particolare considerati interventi di nuova costruzione:
  - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
  - la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto;
  - le sopraelevazioni e gli ampliamenti anche parziali;
  - la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di ml 1,50;
  - l'installazione di torri e tralici per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
  - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
  - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;
  - la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole.
3. Sono altresì da considerare di nuova costruzione gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di container, vagoni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto.
4. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire e, se ricade in aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, a preventiva Autorizzazione Paesaggistica.
5. La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dei seguenti documenti:
  - copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale;

- copia dello stralcio della tavola del PUC e della tavola di PUA, qualora esista;
  - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
  - planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;
  - planimetrie in scala 1:200 corredate delle argomentazioni e dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge, del Puc e di regolamenti;
  - progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;
  - pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
    - a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
    - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
    - c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
    - d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
  - particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
  - schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
  - completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
  - progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
  - la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
  - ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.
6. In particolare per la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, così come disciplinato dalle presenti norme e dalle NTA del PUC, il progetto deve essere accompagnato da elaborati grafici che dimostrino che il manufatto è compatibile con il paesaggio e l'ambiente in cui si colloca, che è stato progettato in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e le alterazioni del sito (movimenti di terra, abbattimenti di alberi,..) e che è stato previsto l'uso di materiali coerenti con il contesto in cui il manufatto si inserisce.
7. Sono assimilabili ad interventi di nuova costruzione quelli di ampliamento e sopraelevazione. Per ampliamento si intende il complesso dei lavori che determinano o un incremento del volume o della superficie lorda di pavimento di un edificio esistente. Per sopraelevazione si intende un ampliamento del volume della costruzione in senso verticale. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono soggetti al medesimo regime di oneri applicabile agli interventi di nuova costruzione.
- 8. Tutti gli edifici di nuova costruzione o soggetti ad opere di ristrutturazione che necessitano di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del TUE, devono essere equipaggiati da un punto di accesso per le reti cablate in fibra ottica a banda ultralarga. L'obbligo scatta per le domande di permesso presentate dopo il 1/7/2015 (art. 135-bis L. n. 164 dell'11 novembre 2014).**

A. De Luca

### Art. 27 Interventi diversi o per opere minori

1. Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:
- elementi di arricchimento morfologico degli spazi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
  - cartellonistica murale o a struttura autoportante;

- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
  - tende, tendoni, pensiline, chioschi smontabili e altri arredi urbani.
2. Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.
  3. La Segnalazione certificata di inizio attività per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:
    - una o più planimetrie generali in scala 1:1000 o 1:500 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
    - progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
    - ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
  4. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.  
L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

#### **Art. 28 Interventi relativi ad aree scoperte**

1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:
  - essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
  - non comportare impermeabilizzazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 40% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza; in caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:
    - impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 70%;
    - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 60%;
    - impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 50%;
    - impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%.
3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati.
4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.
6. Ferme restando le vigenti norme legislative e regolamentari, ogni intervento relativo ad aree scoperte nelle aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica che deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la più completa tutela paesaggistica, idrogeologica ed ambientale del territorio comunale.

#### **Art. 29 Interventi di demolizione**

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività, così come negli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano alterazioni della volumetria, della sagoma, dei prospetti o delle superfici dei manufatti; negli altri casi le demolizioni sono soggette a Permesso di costruire.
3. La domanda inerente deve essere corredata di:
  - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
  - rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
  - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
  - relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
  - indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda per interventi sull'area risultante, ovvero -in alternativa- planimetria in scala 1:100 e dettagli in scala adeguata illustranti le soluzioni progettuali della sistemazione dell'area dopo la demolizione.

#### **Art. 30 Interventi non ultimati**

1. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.
3. È comunque vietato lasciare ferri di attesa, impalcature e altre forme di condizione precaria o a rustico del manufatto di cui sia richiesta licenza d'uso. In caso di utilizzazione non autorizzata della quale possa risultare difficoltosa l'interruzione, l'Amministrazione Comunale può compiere interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente per l'eliminazione degli elementi di precarietà.

#### **Art. 31 Interventi per manufatti provvisori**

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli 8 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.
2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

#### **Art. 32 Interventi urgenti**

1. Gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.



2. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di presentare entro 15 giorni dall'inizio degli stessi la richiesta adeguata, in relazione alla natura dell'intervento.
3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.  
Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia all'Amministrazione Comunale.

### **Art. 33 Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di opere soggette a permesso di costruire, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti al preventivo permesso. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali, non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non mutino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia d'intervento, non alterino la sagoma e non violino eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, le varianti stesse possono essere eseguite previa presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività, fatta salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

### **Art. 34 Interventi di variazione della destinazione d'uso**

1. Nelle more della Legge Regionale di cui all'art. 25 della Legge 47/85 sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, al mutamento della categoria di destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari ovvero, in caso di unità immobiliari residenziali, di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie. Non costituiscono interventi di variazione della destinazione d'uso i mutamenti di utilizzazione senza l'esecuzione di opere edilizie all'interno della medesima categoria, quali quelle da negozio di alimentari a negozio di vestiario o a tabaccaio etc. nella categoria di destinazione commerciale, ovvero quelle da caffè-bar a pub-tavola calda etc. nell'ambito degli esercizi pubblici, e via dicendo.
2. La variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie con interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici, è soggetta a permesso di costruire.
3. Ai sensi dell'art. 2.1 lett. f) della legge regionale 28 novembre 2001 n. 19 e regolamento di attuazione, è soggetto alla Segnalazione certificata di inizio attività il mutamento della destinazione d'uso di immobile o loro parti che non comporti 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 specifiche zone territoriali.
4. La domanda per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge e di regolamenti.

A. Brancaccio

**CAPO 4 USI DEL TERRITORIO****Art. 35 Classificazione degli usi**

1. Il presente articolo definisce, attraverso una specifica classificazione, le destinazioni d'uso esistenti e di progetto per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento al fine di specificare le destinazioni ammissibili nei diversi Ambiti individuati nel PUC. L'elenco non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia.
2. Gli usi insediabili sul territorio sono classificati in:
  - A. *usi abitativi di tipo urbano*
    - A1 - residenze;
    - A2 - residenze speciali (case albergo, conventi, comunità etc.).
  - B. *usi industriali e artigianali*
    - B1 - produzione industriale e artigianale di beni;
    - B2 - magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci);
    - B3 - deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con e senza vendita.
  - C. *attività terziarie (economiche e amministrative)*
    - C1 - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
    - C2 - centri sociali;
    - C3 - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
  - D. *attività commerciali e artigianato di servizio*
    - D1 - commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;
    - D2 - commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;
    - D3 - commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq);
    - D4 - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq);
    - D5 - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
    - D6 - laboratori di artigianato alimentare;
    - D7 - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
    - D8 - garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto.
  - E. *attività ricettive e ristorative*
    - E1 - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
    - E2 - accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi, area sosta caravan);
    - E3 - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
  - F. *attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero)*
    - F1 - attrezzature per spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
  - G. *Attrezzature pubbliche*
    - G1 - sedi di attrezzature pubbliche di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
    - G2 - sedi di attrezzature pubbliche di livello sovralocale: scolastiche, socio-sanitarie, amministrative;
    - G3 - servizi per la formazione universitaria;
    - G4 - verde pubblico ed impianti sportivi;
    - G5 - parcheggi pubblici.

A. P. 1/2012

*H. usi rurali*

- H1 - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;  
H2 - attività agrituristiche e di turismo rurale.

**Art.36 Dotazioni di parcheggi correlate agli usi**

1. Negli interventi diretti di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia, negli interventi che comunque comportino un aumento del numero di unità immobiliari e nei cambi d'uso (con o senza opere) che nel passaggio dal precedente al nuovo uso comportino un aumento delle dotazioni richieste, così come definite nel presente articolo, in relazione agli usi previsti dovranno garantirsi quantità minime di parcheggi, distinguendo tra parcheggi pubblici e parcheggi di tipo pertinenziale (d'uso riservato per gli abitanti e gli utenti dei singoli edifici).
2. Le prescritte dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici si devono realizzare nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima, e comunque distante non più di **500 m.** dall'edificio, purché appartenente alla medesima proprietà e permanentemente asservita.
3. Negli interventi diretti di nuova costruzione le dotazioni di parcheggi di cui al comma 2, se esterne all'area di sedime, vanno **preferibilmente** realizzate nel sottosuolo, anche su più livelli interrati.
4. Le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali sono determinate come segue in relazione agli usi previsti:
  1. *usi abitativi di tipo urbano*  
40% Su e comunque non meno di due posti auto per unità immobiliare;
  2. *usi industriali e artigianali*  
20% Su e comunque in modo tale da garantire lo svolgimento delle attività di manovra e sosta dei mezzi pesanti all'interno dell'area di pertinenza;
  3. *attività terziarie (economiche e amministrative)*  
40% Su;
  4. *attività commerciali e artigianato di servizio alla persona*  
secondo la normativa vigente di settore;
  5. *attività ricettive e ristorative*  
per alberghi, pensioni 1posto auto/2 posti letto;  
per attività di pubblico esercizio (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 50% Su
  6. *attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero)*  
1 posto auto/3 utenti.

A. Pizzari

## PARTE SECONDA

### DISCIPLINA DELLE COMPONENTI TERRITORIALI

#### TITOLO 3 - SPAZIO APERTO PUBBLICO E D'USO PUBBLICO

##### Art.37 Generalità

1. Le norme riferite alla manutenzione, trasformazione, progettazione e realizzazione dello spazio aperto pubblico e d'uso pubblico interpretano e specificano gli indirizzi e le prescrizioni della componente strutturale del Piano urbanistico comunale, in particolare in riferimento a:

- strade e relative fasce di rispetto;
- piste ciclabili;
- parcheggi;
- piazze e percorsi pedonali;
- aree di verde attrezzato;
- arredo urbano.

Tali attività sono soggette a tutela e controllo da parte dell'Ufficio ecologia comunale e della Polizia locale

2. Destinatari della norma sono sia il soggetto pubblico, quando opera direttamente, sia il soggetto privato, quando realizza spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

##### Art.38 Rete viaria e relative fasce di rispetto

1. Nelle tavole di analisi e di progetto del PUC è indicata la rete viaria esistente.
2. Per i diversi tipi di strade, nel RUEC sono individuate le prestazioni da raggiungere al fine di migliorare le relazioni che ciascun tipo di strada ha con il contesto circostante e di eliminare o mitigare eventuali problemi di compatibilità.
3. Gli elementi che costituiscono e caratterizzano le strade sono:
  - carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma;...);
  - intersezioni;
  - spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
  - fermate dei mezzi pubblici;
  - percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
  - percorsi ciclabili;
  - fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
  - mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, filari arborei e siepi antirumore) e artificiali (barriere antirumore, spartitraffico e paracarri, paletti);
  - arredi.
4. Per qualunque tipo di strada all'interno delle zone urbanizzate è obbligatoria l'imposizione di un senso unico di marcia per i veicoli di qualsiasi genere quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi i 4 ml.
5. Le fasce di rispetto stradali, profonde da 60 a 20 ml a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità. Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

A. Bracciano

- Nelle fasce di rispetto stradali, è ammessa anche, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Negli interventi di riqualificazione delle autostrade e strade extraurbane primarie esistenti, al fine di mitigare l'inquinamento acustico, le fasce di rispetto devono essere trattate in modo da costituire fasce verdi di ambientazione; per tali aree è necessario prevedere l'inserimento di specie vegetali possibilmente autoctone.
  7. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade di tipo locale al fine di rendere più sicuro l'attraversamento delle strade caratterizzate da usi molteplici, è necessario:
    - impiegare soluzioni efficaci di moderazione del traffico;
    - utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani attraversati;
    - prevedere una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi di arredo e di verde attrezzato).

### **Art.39 Piste ciclabili**

1. Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50 e devono essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo.
3. Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.
4. Per le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che esse diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione dovranno:
  - garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
  - essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
  - individuare itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
  - prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.
5. Per le pavimentazioni delle piste ciclabili sia in area urbana che in area agricola dovranno essere utilizzati materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

### **Art.40 Parcheggi**

1. Si considerano aree di parcheggio pubblico le aree specificamente destinate alla sosta dei veicoli, caratterizzate da una dimensione tale da poter costituire attrezzature a servizio di più insediamenti (aree destinate a più di 10 posti auto); tali aree possono essere scoperte e/o aree con strutture edificate, realizzate a raso, interrate o in elevazione.
2. Nel perseguire l'obiettivo fondamentale di potenziare e migliorare qualitativamente l'offerta di aree di parcheggio in relazione alle diverse esigenze e alla necessità fondamentale di delocalizzare la sosta su strada, negli interventi di nuova realizzazione o di riqualificazione delle aree già esistenti dovranno essere valutate le soluzioni più idonee in relazione alle caratteristiche dimensionali e tipologiche, alla localizzazione e alle qualità del contesto urbano.
3. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per il singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari di accesso, di manovra e di servizio) è di 30 mq.

4. Per i parcheggi a raso, ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree di parcheggio dovranno essere opportunamente alberate con specie a fogliame permanente caratterizzate da chioma ampia e folta, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano né frutti voluminosi e pesanti né sostanze imbrattanti, ubicate al fondo o sui lati degli stalli di sosta.
5. Per i parcheggi interrati, la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (parcheggio a raso, piazza, area per il gioco, area per il mercato,...).
6. Gli spazi esterni destinati a parcheggi debbono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento, del tipo forato per i 2/3 circa della dimensione longitudinale di ciascuno stallo di sosta e del tipo pieno, anche colorato, posto in opera con le opportune pendenze per la raccolta nella fognatura nera delle acque piovane, per il residuo 1/3 sul quale deve obbligatoriamente essere collocata la parte con il motore dei veicoli in sosta.
7. Nei parcheggi in elevazione controllare l'orientamento delle aperture e dei condotti di ventilazione (naturale o artificiale) rispetto agli edifici contermini, in modo da limitare le immissioni sonore in corrispondenza di questi ultimi ed evitare che i fumi di scarico siano convogliati e diretti verso altri edifici.
8. Quando il regime d'uso temporale sia o si preveda fortemente discontinuo, occorre valutare la possibilità di consentire lo svolgimento di attività diverse (per esempio il gioco, lo sport, il commercio temporaneo).
9. È consentibile la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.

#### **Art.41     Piazze e percorsi pedonali**

1. Sono le aree esistenti o destinate alla realizzazione di percorsi, piazze e spazi pedonali per la sosta e l'aggregazione sociale.
2. Per le piazze o gli spazi pedonali di progetto con adiacenti lotti destinati alla realizzazione di edifici per attrezzature o servizi pubblici, la utilizzazione di questi ultimi deve garantire la definizione morfologica del perimetro della piazza/spazio pedonale mediante i prospetti degli edifici pubblici stessi oppure, in caso di edificazione non sufficientemente estesa, mediante bracci porticati e/o alberature continue.
3. La pavimentazione dovrà essere coerente con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti e dovrà essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo. In ogni caso, le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. I percorsi pedonali, vicini o interni ad aree di verde attrezzato, possono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento del tipo forato, sì da consentire la permeabilità alle acque piovane e l'inerbimento negli spazi dei fori.
5. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 1,00.
6. I percorsi e le aree pedonali di progetto dovranno essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con incremento dei livelli locali di illuminazione serale, per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
8. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare e mantenere i marciapiedi insistenti su spazi pubblici comunali inseriti in ambiti urbani già edificati.

A. Brucian

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

9. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili -comunque accessibili- che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edificio con un dislivello superiore a ml 0,40.

#### **Art.42 Aree di verde attrezzato**

1. Sono le aree, di diversa estensione e caratterizzazione, individuate come parchi o giardini pubblici, connotate dalla presenza significativa di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione devono assicurare la continuità con altre aree verdi contigue accrescendo complessivamente le potenzialità ecologiche e puntando alla realizzazione o al potenziamento dei corridoi ecologici; gli interventi devono dunque essere prioritariamente orientati all'incremento della fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in prossimità di zone già alberate; gli interventi devono garantire una superficie permeabile non inferiore all'85% della superficie complessiva.
3. Le componenti principali delle aree verdi sono:
  - aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, vegetazione bassa, aiuole, ecc.);
  - elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli, ecc.);
  - bacini e corsi d'acqua (vasche, canali, ruscelli);
  - aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
  - aree per la sosta pedonale (sedute, chioschi e gazebi);
  - piste pedonali e ciclabili;
  - elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
  - aree per cani.
4. Le aree verdi attrezzate possono ospitare piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.
5. All'interno delle aree verdi è ammessa la realizzazione di chioschi smontabili (Su < 15mq) per la ristorazione la cui gestione può essere anche concessa -mediante apposita convenzione- a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

#### **Art.43 Arredo degli spazi pubblici**

1. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne devono rispondere a requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente, senza costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale. Essi devono essere realizzati in numero, posizione e forma tali da risultare fruibili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

#### **Art.44 Insegne e mezzi pubblicitari**

1. La collocazione di insegne, cartelli, segnalazioni o fonti luminose e simili deve ottemperare alle prescrizioni e norme del Codice della Strada e relativi regolamenti applicativi.
2. Le mostre, vetrine, bacheche e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni e non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio per oltre 10 cm (nei tessuti edilizi storici, è ammessa la loro installazione soltanto nell'ambito dei vani porta esistenti, senza alcun aggetto dal filo del fabbricato); esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia e

- manutenzione. L'eliminazione di eventuali situazioni esistenti non conformi alle prescrizioni del presente comma va effettuata, a cura e spese del proprietario, in caso di interventi di ristrutturazione ovvero previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.
3. È consentito apporre insegna a bandiera di sporgenza massima non superiore a ml 1,00 e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede diminuita di 50 cm, con il punto più basso posto a non meno di ml 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegna è vietato in assenza di marciapiede e comunque nei tessuti storici; l'eliminazione di eventuali insegne esistenti in tali casi e zone va effettuata, a cura e spese del proprietario previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.
  4. L'installazione di tende aggettanti sullo spazio pubblico è consentito nelle strade o piazze con marciapiede; l'oggetto non può oltrepassare il limite di 50 cm dal ciglio del marciapiede; il punto più basso di tende, appendici e/o meccanismi relativi non può trovarsi a quota inferiore a ml 2,20 dal marciapiede. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, anche relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore ed eventuale decorazione omogenee.

#### **Art.45 Chioschi**

1. Chioschi ed edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada.
2. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di Costruire. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

*Albanese*

### **TITOLO 4 – ATTREZZATURE**

#### **Art.46 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**

1. Il RUEC detta le norme relative alla progettazione e realizzazione delle attrezzature collettive pubbliche di livello locale e territoriale.
2. Il PUC nelle tavole di progetto e nelle norme tecniche di attuazione definisce all'interno degli Ambiti ricadenti nel Sistema insediativo le destinate ad attrezzature pubbliche e, tra i diversi tipi di attrezzature, individua quelle ammissibili.
3. Gli API individuano, specificamente e in conformità a quanto prescritto dal PUC e dal RUEC, le aree per attrezzature pubbliche.
4. Tra le attrezzature pubbliche si considerano: scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, attrezzature socio-sanitarie, ospedali, sedi per amministrazione, sicurezza e protezione civile, spazi per il culto, sedi universitarie, centri e impianti sportivi, aree di verde attrezzato (quest'ultime normate all'art. 41).
5. Destinatari della norma sono i soggetti attuatori e/o gestori di attrezzature che si atterranno alle norme che seguono per la progettazione degli interventi di manutenzione, trasformazione e nuova realizzazione delle attrezzature.

#### **Art.47 Qualità delle attrezzature pubbliche**

1. Considerando che le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono elementi fondamentali nella definizione della qualità urbana, gli interventi edilizi e di sistemazione



- degli spazi aperti, sia di nuova costruzione e nuovo impianto, sia di ristrutturazione o ampliamento, devono contribuire al miglioramento complessivo della qualità dell'ambito in cui le attrezzature si inseriscono. A questo fine i progetti di intervento dovranno tenere conto del contesto per la scelta di altezze, volumi, materiali, colori degli edifici e per il sistema di relazioni che edifici e spazi aperti stabiliscono con l'intorno.
2. La sistemazione degli spazi aperti deve garantire facile accessibilità a tutti gli utenti, eliminando barriere per portatori di handicap e persone con difficoltà di deambulazione.
  3. Le recinzioni, ovunque sia possibile, vanno evitate. Quando necessarie, vanno preferite le soluzioni che permettano l'introspezione visiva.
  4. Le attrezzature devono essere collegate con la rete pedonale e ciclabile, vicine alle fermate del mezzo pubblico, dotate di un adeguato numero di parcheggi. La dotazione di parcheggi definita dall'art. 35 del presente Regolamento in relazione ai differenti usi non è derogabile.
  5. Per gli edifici valgono i requisiti e le prestazioni disciplinati dal presente Regolamento (Parte Terza e Quarta).
  6. Nel corso della giornata deve essere favorita l'integrazione delle diverse destinazioni per aumentare l'utilità dell'attrezzatura e la vitalità nel contesto. Oltre agli usi principali attribuiti all'area, devono essere considerate compatibili tutte le attività complementari allo svolgimento di quella fondamentale e pertanto gli spazi accessori e di servizio che le ospitano.
  7. Le attività possono essere svolte e gli interventi edilizi realizzati, oltre che dall'Amministrazione comunale e da altri enti pubblici, anche da privati, sulla base di una convenzione stipulata con il Comune. La convenzione è finalizzata a garantire il prevalente uso e interesse pubblico di attrezzature e servizi erogati.

A. Trabucchi

## TITOLO 5 - SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA PRIVATA

### Art.48 Spazi scoperti negli edifici esistenti

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici (cortili chiusi, semiaperti etc.) non possono realizzarsi costruzioni né recinzioni di divisione se non costituite da siepi verdi di altezza massima di ml 2,00.
2. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere sistemati in prevalenza a verde e pavimentati solo parzialmente.
3. Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere sistemati in prevalenza a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o parcheggi e sistemazioni pedonali.

### Art.49 Giardini e parchi privati

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare e mantenere la vegetazione esistente, con particolare attenzione per gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere gli arbusti, di tenere pulito il terreno.
2. Qualora, per l'esecuzione di lavori o per qualunque altro motivo, sia necessario abbattere alberi di alto o medio fusto, è obbligatorio provvedere nell'ambito delle aree di pertinenza alla messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa specie e comunque della medesima classe di grandezza.
3. Le trasformazioni edilizie o urbanizzative devono essere progettate ed eseguite in modo da salvaguardare gli esemplari più cospicui e caratteristici fra le piante esistenti, di tutte le quali gli elaborati di rilievo dello stato di fatto devono restituire il quadro completo.
4. Qualunque abbattimento o sostituzione di alberi di alto o medio fusto deve essere autorizzato.

**Art.50 Recinzioni urbane**

1. Le aree non edificate fronteggianti strade e piazze aperte al pubblico transito possono essere delimitate mediante recinzioni, le quali devono avere aspetto decoroso e consono all'ambiente, nonché rispettare tutte le norme degli strumenti urbanistici, quelle relative alle distanze dal ciglio stradale e dalle curve, quelle sulla visibilità stradale richiesta dai soggetti responsabili della gestione della strada e della sicurezza della circolazione e, comunque, nel rispetto del Codice della strada.
2. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, in buone condizioni di visibilità, fuori della sede stradale.
3. Sono consentite:
  1. recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture (ammesse solo al di fuori del centro urbano lungo strade pubbliche);
  2. recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri in muratura;
  3. recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base;
  4. recinzioni in legno,
  5. recinzioni in siepi vegetali con rete metallica.
4. Nei progetti di nuovi edifici dotati di recinzioni deve essere obbligatoriamente previsto il disegno delle recinzioni stesse contestualmente al progetto dell'intero edificio; tale disegno deve essere relazionato per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante.
5. Nelle aree agricole sono ammesse recinzioni solamente se realizzate in siepe viva ***con altezza inferiore a m 1,00; muretti a secco; recinzioni in legno con altezza inferiore a m 1,00; muratura ordinaria di altezza non superiore a cm 50 con sovrastante recinzione con paletti e rete metallica di altezza max di cm 150;*** in corrispondenza dei limiti di proprietà o dell'area edificata. Fanno eccezione le spalle per i cancelli degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze.
6. È facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare su strada o spazio pubblico:
  - a) il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia.
  - b) il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona.

**Art.51 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
2. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:
  - lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
  - lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
3. È concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati -oltre che nel rispetto del Piano Urbano Traffico e conseguenti piani di dettaglio ed esecutivi e norme regolamentari- alle seguenti condizioni:
  - la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a ml 4, 50 né superiore a ml 6,50;
  - la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 ml, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;

- la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 ml e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 ml;
  - la distanza da eventuali uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) non deve essere inferiore a ml 10 misurata fra gli stipiti più vicini; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
4. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
- rampe antisdrucchiolevoli con scanalature per il deflusso delle acque, di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20% se rettilinee, non superiore al 15% negli altri casi), dotate al margine di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni con o senza carrelli, munite di corrimano ad un'altezza di 0,90 ml;
  - tratti in piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 3,50 ml, per il collegamento con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni alla quota della pubblica via.
5. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

### **Art.52 Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali**

1. Ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, nel territorio urbano è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nel sottosuolo o al piano terra di edifici esistenti, anche in deroga alle norme urbanistico-edilizie, fatta salva la condizione di pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso.
2. La realizzazione dei parcheggi è condizionata dalla verifica di compatibilità con prevalenti interessi pubblici, quali la tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera.
3. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.
4. Il soprassuolo delle aree libere private, interessate dalla realizzazione di parcheggi pertinenziali, laddove espliciti interesse pubblico, può essere ceduto al Comune, con le modalità di cui al comma successivo, per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche. In questo caso la sistemazione del soprassuolo sarà concordata con il Comune.
5. Per tutto quanto non esplicitato ai commi precedenti, si rimanda alla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, sia per ciò che attiene i titoli abilitanti alla realizzazione, sia per le modalità costruttive.

### **Art.53 Apposizione di indicatori e altri apparecchi**

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni: le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche; i cartelli per segnalazioni stradali; le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.; le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari; i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili; gli orologi elettrici; i sostegni per i fili conduttori elettrici; gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione

- degli spazi pubblici; le targhe, gli apparecchi ed i contenitori di impianti relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista
  3. Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.
  4. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
  5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco, o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
  6. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o aziende installatori.
  7. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

#### **Art.54 Numero civico degli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a cura e spese del proprietario (al quale spetta anche l'attuazione di eventuali variazioni, a lui debitamente notificate).
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2 ml a 3 ml e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.
4. In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

*Albrizio*

### **TITOLO 6 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

#### **Art.55 Requisiti di salubrità**

1. Salubrità del suolo  
Tutti i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo privato, sono tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Comune, in caso di palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, rivalendosi delle spese sui proprietari inadempienti.
2. Smaltimento delle acque luride  
Ogni organismo edilizio deve essere dotato di efficiente impianto per lo smaltimento delle acque luride.
3. Salubrità delle acque: disciplina dei pozzi  
In tutto il territorio comunale i pozzi devono essere realizzati con tecniche idonee ad evitare l'alterazione della falda freatica attraverso l'introduzione dall'alto di agenti inquinanti. Non è consentita la realizzazione di pozzi od altre opere di captazione idrica sotterranea a scopo industriale.
4. Salubrità dell'aria

Ai fini della salubrità dell'aria dovrà essere osservata la normativa generale e speciale contro l'inquinamento atmosferico.

#### **Art.56 Conformazione delle costruzioni**

1. L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:
  - dalla disciplina degli strumenti urbanistici vigenti;
  - dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
  - dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.
2. La distanza della nuova costruzione dal confine con proprietà di terzi non deve essere inferiore ai 5 m.
3. La distanza della nuova costruzione dal confine con spazio pubblico deve corrispondere a quella indicata nel piano urbanistico in ottemperanza alla legislazione e ai regolamenti vigenti in materia.
4. L'altezza delle nuove costruzioni e di eventuali soprastrutture in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire condizioni compatibili dal punto di vista della tutela dall'inquinamento acustico.
5. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a 1/4.
6. L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto planivolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva.  
Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.
7. È ammessa la edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:
  - nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi;
  - nuove costruzioni conformi a convenzioni, anche fra privati, che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni delle presenti norme e per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, eventualmente anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute;
  - nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché risulti, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
  - nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
  - nuove costruzioni a uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a una altezza di ml 5, sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal piano urbanistico;
  - autorimesse private, limitatamente a una altezza di 2,5 ml, per una estensione non superiore a 1/4 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi;
  - recinzioni;
  - cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.
8. Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
9. I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale. È pure ammessa, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi etc. con caratteristiche di volumi tecnici tali da non consentire la permanenza di persone.

*Arbitran*

10. Salvo diverse specifiche indicazioni del vigente piano urbanistico, la superficie occupata dalle nuove costruzioni e/o da pavimentazioni impermeabili non deve essere superiore al 60% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia mai inferiore al 40% del lotto stesso.
11. Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti o chiusi è ammesso per una profondità di non più di ml 1,20. È consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico né determinare situazioni di pericolo.

#### **Art.57 Classificazione dei locali**

1. Sono locali abitabili o agibili principali quelli in cui si svolge in modo prevalente la vita familiare, lavorativa e/o sociale degli individui. I locali principali sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2.

*La categoria A1 comprende:*

- soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che condominiali;
- alloggi monostanza;
- uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici e simili.

*La categoria A2 comprende:*

- negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre e simili;
  - laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
  - officine meccaniche, laboratori artigianali o industriali, cucine collettive e simili;
  - parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle auto, ma anche a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - magazzini, depositi e archivi dove la permanenza di persone sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si articolano in tre categorie: S1, S2, S3.

*La categoria S1 comprende:*

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

*La categoria S2 comprende:*

- scale che colleghino più di due piani;
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superino i 12 mq di superficie o gli 8 ml di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- autorimesse di solo posteggio;
- locali destinati a macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- lavanderie e stenditoi;
- stalle, porcilaie e simili.

*La categoria S3 comprende:*

- disimpegni inferiori a 12 mq;
- ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- vani scale colleganti soltanto due piani;
- locali destinati a macchinari con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale.

*Altra*

**Art.58 Caratteristiche dei locali e degli alloggi**

1. Negli edifici di abitazione -negli edifici o locali con destinazioni diverse si rinvia alle vigenti leggi o regolamenti specifici- le caratteristiche dei locali debbono osservare le seguenti prescrizioni :

a) *altezza minima interna utile:*

- a. nei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a 2,70 ml; nel caso di soffitti inclinati o misti o di sottotetti tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali;
- b. nei locali di categoria A2 di nuova realizzazione non deve essere inferiore a 3,50 ml, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 essa deve essere portata a 4,50 ml, salvo che i locali medesimi siano dotati di impianti speciali di aerazione o condizionamento. Per i locali di categoria A2 preesistenti si ammette un'altezza netta non inferiore a **3,00 ml (D.Lgs. del 9/4/2008, n° 81)**;
- c. nei locali classificati S1, S2 e S3 (con esclusione di: scale; lavanderie e stenditoi; stalle, porcilaie e simili) non deve essere inferiore a 2,40 ml, salvo diverse prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici;

b) *superfici minime e caratteristiche:*

- tutti i locali di categoria A1 devono avere una superficie non inferiore a mq 9; i locali adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; i locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una superficie minima pari a mq 14, con pareti di lunghezza non inferiore a ml 2,10; le cucine devono avere una superficie non inferiore a mq 7, con il lato minore non più corto di ml 2,00;
- i locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere superfici inferiori a **mq 20**;
- i locali di categoria S devono avere dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici; tutti i locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti -fino all'altezza minima di ml 1,50- realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

c) *illuminazione ed aerazione:*

- tutti i locali rientranti nelle categorie A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale direttamente da spazi scoperti, adeguate alle destinazioni 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 tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile;
- per i locali di categoria A2 valgono le medesime prescrizioni che per i locali A1, salvo prescrizioni più restrittive di leggi e/o regolamenti specifici;
- i locali di categoria S -tranne le centrali termiche- possono ricavare aria e luce dall'esterno anche solo da spazi equiparabili a cavedi; i locali di categoria S1 possono essere forniti di impianto di aspirazione forzata per il ricambio d'aria; anche i locali di categoria S3 possono essere ventilati artificialmente con impianti opportunamente dimensionati.

2. Gli alloggi devono rispettare i seguenti requisiti:

- ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio di soggiorno;
- in alloggi di modeste dimensioni, o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia -cioè prive di finestra propria- di dimensione volumetrica non inferiore a mc 15, che si aprano su uno spazio di soggiorno o pranzo avente una volumetria non inferiore a mc 26 purché non risultino da questo separate con pareti fisse;

A. D'Alfonso

- l'alloggio monostanza deve avere una superficie utile comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28, se per una persona, e a mq 38, se per due persone;
  - ogni alloggio deve essere provvisto almeno di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici (tutti muniti di chiusura idraulica): vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia; nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di questi deve avere le dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80, sì da poter essere attrezzato, ove necessario, per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.
3. Tutti i locali classificati A1 e A2 di cui ai punti precedenti devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1, costituiti da latrina (della superficie minima di mq 1,20 e della larghezza minima di ml 0,90) e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.
  4. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S1 delle dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80; tali locali devono essere ubicati a ciascun livello aperto al pubblico ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **Art.59 Sottotetti e soppalchi**

1. I sottotetti già esistenti ed abitabili rientrano nelle categorie A purché la loro altezza media netta risulti non inferiore **a ml 2,20**, con un minimo assoluto di **ml 1,40 (L.R. n° 5/2013 art. 144)**, e vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Inoltre, il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto non inferiore a ml 0,20 ovvero altre forme di coibentazione idonee a norma della legislazione vigente.

***1.bis I sottotetti come sopra descritti (esistenti ed abitabili), onde evitare ulteriore carico urbanistico, dovranno essere fruiti in uno con l'unità residenziale sottostante (cui dovranno essere collegati con scala interna) e dovranno essere connessi ad essa unità con debita procedura catastale.***

2. Nei sottotetti non abitabili la dimensione dei lucernari o degli abbaini non può superare 1 mq ogni 30 mq di superficie sottotetto.
3. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari **al 30%** del locale stesso, con altezza minima netta di ml 2,10 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.
4. Nei locali A ed S sono ammessi anche soppalchi con altezza minima netta inferiore a ml 2,10 al di sopra del soppalco, purché l'altezza minima netta al di sotto del soppalco non risulti inferiore ai minimi prescritti per ciascuna categoria di locali; in tal caso la parte soprastante il soppalco va adibita a deposito o ripostiglio.

#### **Art.60 Sottotetti termici**

1. Si definisce sottotetto termico il volume tecnico soprastante l'ultimo solaio piano di un edificio con copertura inclinata con una o più falde, motivato e subordinato al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e maggiore comfort ambientale da ottenere sia attraverso un più efficace isolamento termico che attraverso l'installazione di un sistema di accumulazione di energia a pannelli solari. L'intervento potrà anche avere come finalità secondaria la mitigazione del rischio vulcanico (comportando un più facile scivolamento al suolo di ceneri e lapilli).
2. Il sottotetto termico (volume tecnico) deve presentare una altezza netta **interna pari al massimo a metri 2,00** misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo, all'intradosso del solaio **e l'altezza minima non può essere superiore a metri 0,50**. Tale altezza è quella di un sottotetto utilizzabile per l'ispezione dei volumi tecnici.

A. Brusaporci



Devono intendersi per volumi tecnici, ai sensi della Circolare n. 2474 del 31 gennaio 1973 del Ministero dei Lavori Pubblici (“Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici”) quei volumi che:

- 1) hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
  - 2) sono determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l’inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa;
  - 3) sono esclusi dal calcolo della volumetria ammissibile, in quanto strettamente necessari a contenere e a consentire l’accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di risparmio energetico) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell’edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
3. In ogni caso la sistemazione del sottotetto termico non deve costituire pregiudizio per la sicurezza statica dell’edificio e per la validità estetica dell’insieme architettonico.
  4. L’eventuale superficie aeroilluminante di lucernai ed abbaini deve essere inferiore ad 1/15 della superficie di calpestio del sottotetto.
  5. Il sottotetto è legato all’abitazione sottostante e non potrà essere alienato separatamente dall’abitazione -o parte di essa- di cui è pertinenza.

#### **Art.61 Piani interrati**

1. Sono piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell’edificio. I locali dei piani interrati non possono mai essere utilizzati come locali di categoria A.
2. I piani interrati possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 (escluse stalle, porcilaie e simili) e/o S3 a condizione che sia garantito l’isolamento dall’umidità e sia assicurato un ricambio d’aria sicuro ed adeguato mediante impianti d’aerazione forzata opportunamente dimensionati, fermo restando il rispetto di tutte le norme vigenti in rapporto alle specifiche destinazioni.

#### **Art.62 Piani abitabili seminterrati**

1. Possono essere considerati abitabili anche locali, già esistenti, il cui pavimento sia più basso, su non più di due lati, della quota del terreno esterno sistemato, purché l’altezza netta interna dei locali non sia inferiore a ml **2,70** -fatte salve maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d’uso- e la quota del soffitto superi di almeno ml **1,50** il livello medio del terreno sistemato esterno sui lati citati. Devono essere altresì rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione ed illuminazione, dimensioni planimetriche e isolamento dall’umidità di cui agli articoli precedenti.

#### **Art.63 Elementi aggettanti**

1. Nei prospetti sugli spazi di pubblico passaggio nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di ml 3,50 (di ml 2,50 ove la strada sia fornita di marciapiede). Tale divieto riguarda anche oggetti mobili quali porte, persiane, gelosie e simili: se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l’esterno ad una quota inferiore, essi debbono venire opportunamente arretrati.
2. Su strade pubbliche, o private aperte al transito pubblico, di larghezza totale, comprensiva degli eventuali marciapiedi, inferiore ai ml 8,00 -se edificate su entrambi i lati- o ai ml 6,00 -se edificate su un solo lato- non sono consentiti balconi in aggetto o pensiline a quote inferiori a ml 4,50 (a ml 3,50 in presenza di marciapiede rialzato). Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell’aggetto. Detti aggetti non devono comunque sporgere, su suolo pubblico o d’uso pubblico, oltre ml 1,20 e devono comunque essere arretrati di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede rialzato.

3. I balconi chiusi (bowwindow), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a ml 12,00 ovvero nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

#### **Art.64 Coperture**

1. Le coperture, i loro eventuali aggetti e i volumi tecnici da esse emergenti devono considerarsi elemento architettonico di conclusione dell'edificio, da coordinare progettualmente ed esecutivamente con gli elementi e materiali dei prospetti.
2. Le coperture devono esser munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali per il convogliamento delle stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterne al fabbricato, devono essere realizzate in materiale indeformabile per un'altezza minima di ml 3,00. In tale sistema di deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere o luride.
3. Le terrazze di copertura possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali: a tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, l'installazione di recinzioni in tralicci e rete metallica, opportunamente arretrate, adeguatamente rifinite e sistemate ai fini del decoro e dell'impatto paesaggistico.

#### **Art.65 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite**

1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:
  - le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
  - le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere ad esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
  - le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;
  - gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.
2. Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente articolo, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:
  - l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato:
  - attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale; di larghezza non inferiore a 1,30 ml; di lunghezza non superiore a 10 ml; di pendenza compresa fra il 5% e l'8% convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucciolevole;
  - la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 x 1,30 ml; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 ml;
  - l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm e pedata non inferiore a 30 cm;
  - l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 ml;
  - una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 ml;
  - la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 ml;

A. Brusca

- la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 ml;
- la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 ml dal pavimento.

## TITOLO 7 - DISPOSIZIONI VARIE

### Art.66 Installazione di strutture smontabili e/o trasferibili

1. Ai fini turistico - ricreativi, con l'esclusione degli *Ambiti collinari e montani di tutela naturale* di cui all'art. 7 del PUC, è ammessa la realizzazione o la permanenza di chioschi o attrezzature realizzate con strutture leggere e smontabili. Si tratta di strutture in legno con solo piano terra e superficie coperta non superiore a **200 mq**, realizzata su lotto minimo di **5.000 mq**, destinabile soltanto alla ristorazione o alla ricreazione con attività di infopoint in materia ambientale.
2. Le coperture del tetto, sempre a due falde, possono essere in scandole di larice, o in tegole laterizie con esclusione di impermeabilizzazioni con asfalti e simili.
3. È in ogni caso escluso l'utilizzo di materiali estranei alla tradizione degli edifici montani, come pilastri in cemento armato, solai con struttura in ferro, laterocemento e/o cemento armato, pareti in laterizio ecc.  
È, altresì, escluso ogni intervento che possa alterare o compromettere, direttamente o indirettamente, la percezione paesaggistica d'insieme o dei singoli elementi, l'eliminazione dei terrazzamenti e la modifica degli ordinamenti culturali esistenti.
4. Negli *Ambiti agricoli di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario* di cui all'art. 8 del PUC, non è consentita la realizzazione di nuove strade di accesso bensì l'adeguamento dei sentieri e delle strade esistenti nel rispetto della normativa vigente.  
È consentita la realizzazione di parcheggi di pertinenza scoperti e con superficie permeabile. Per evitare gli eventuali impatti ambientali è prescritta la verifica di compatibilità ambientale con l'esclusione delle localizzazioni nei punti panoramici.
5. Ogni intervento dovrà essere eseguito con materiali della tradizione locale (legno al naturale e pietra) e tecnologie tradizionali.

### Art.67 Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e/o precarie

1. L'installazione di strutture trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari, di ristoro o bibite e simili, ovvero adibite a ricovero di automezzi, merci, attrezzi etc.) o di tendoni per spettacoli, rappresentazioni o manifestazioni o di strutture gonfiabili per la copertura di impianti sportivi o ricreativi e simili, è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.
2. L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato, per un periodo congruo con il tipo di installazione e destinazione, sentito il parere dell'Ufficio tecnico e - se del caso- la commissione edilizia, e con il nulla osta della ASL competente; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere la struttura a proprie cura e spese, senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, in caso non venga rinnovata alla scadenza l'autorizzazione stessa. L'Amministrazione può, in ogni caso, prescrivere l'osservanza di particolari cautele o criteri progettuali e/o esecutivi.
3. L'installazione di strutture temporanee o precarie per qualunque tipo di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo, anche a rotazione, di mezzi di qualunque tipo (roulotte, containers, motorhome e simili) non è comunque ammissibile se non nelle aree eventualmente destinate a tale scopo negli strumenti urbanistici e secondo le norme relative.

4. Le strutture di cui al punto 1 non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare, ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche, costituire intralcio alla circolazione pedonale né interferire con le visuali di osservazione di monumenti o panorami. Quelle fra esse di dimensioni più piccole (non superiori a mq 6 di superficie e a ml 3 di altezza) possono ammettersi in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento o l'aerazione di locali abitabili e purché la residua larghezza libera del marciapiede non risulti inferiore a ml 1,50 né inferiore a 1/3 della larghezza totale dello stesso. Dal lato in cui si effettua la vendita o il servizio è opportuno che lo spazio libero pedonale non risulti inferiore a ml 2,00.
5. Le installazioni di tendoni o di strutture gonfiabili possono autorizzarsi in siti che non determinino gravi intralci per l'andamento del traffico. La superficie impegnata dalla struttura precaria e pertinenze dirette non deve superare 1/3 dell'area disponibile, nella cui parte residua deve garantirsi uno spazio per il parcheggio proporzionato al tipo di struttura e relativa capienza. Gli accessi e le uscite del pubblico devono essere predisposti in modo da assicurare la pubblica incolumità ed evitare intralci alla circolazione.

#### **Art.68 Depositi di materiali su aree scoperte**

1. I depositi temporanei su aree scoperte di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade o spazi di uso pubblico sono vietati nelle zone destinate dal Piano urbanistico comunale alla residenza, alle attrezzature e/o ai servizi; gli impianti di demolizione di auto e relativi depositi sono esclusi dalle zone agricole; detti depositi temporanei e detti impianti sono invece ammissibili, previo nulla osta della ASL, nelle zone a destinazione industriale o artigianale sempre che non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio tecnico.
2. In caso di depositi realizzati senza autorizzazione, l'Amministrazione promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle condizioni di cui al precedente comma, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario.

#### **Art.69 Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico**

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o del sottosuolo pubblico è consentibile previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale quando essa la ritenga compatibile con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.
2. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per infiggere pali di qualunque dimensione, immettere o restaurare condutture o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che indichi le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori, ivi incluso quelli di ripristino.
3. Tutti coloro che abbiano occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito senza la prescritta autorizzazione devono -entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento- chiedere il rilascio di autorizzazione in sanatoria. Per quanto riguarda grotte, cunicoli etc. preesistenti, il richiedente deve allegare alla domanda gli elaborati tecnici necessari per individuare l'esatta posizione e dimensioni del volume interrato in rapporto alla cavità, le quote relative e le destinazioni d'uso attuali e/o previste.
4. L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui ai precedenti commi è subordinata in ogni caso all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
  - eseguire a proprie cura e spese le opere di consolidamento e di manutenzione straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici e per evitare infiltrazioni di acque di qualunque tipo, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei tecnici comunali;
  - sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi;
  - ripristinare senza alcun indugio il piano stradale e le strutture ed attrezzature pubbliche o private eventualmente danneggiate da cedimenti o crolli;
  - rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire a causa di eventuali infiltrazioni di acque di qualunque tipo, ovvero in conseguenza del traffico stradale, oppure per lavori eseguiti dal Comune

sullo spazio pubblico soprastante salvo casi di documentata incuria o irregolare esecuzione degli stessi;

- procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta dell'Amministrazione, al rinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità stabilite dall'Amministrazione, che ha facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire d'ufficio le opere recuperandone la spesa.

#### **Art.70 Discariche di rottami e simili**

1. L'apertura di discariche di materiali solidi inorganici (relitti, rottami, cascami etc.) o l'accumulo anche temporaneo di essi su suolo pubblico o privato sono soggetti ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio tecnico e previo nulla osta della competente ASL.
2. L'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, mediante adeguato studio idrogeologico eseguito da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, circa l'assenza di pericolo per l'inquinamento di acque superficiali o sotterranee e la garanzia dei previsti materiali di copertura.
3. Il progetto deve documentare altresì le previste modalità di sistemazione e spianamento dei materiali, in modo da impedire la formazione di cavità e disomogeneità in cui possano ristagnare acque di qualunque provenienza.

#### **Art.71 Spazi per raccoglitori RSU e per raccolta differenziata**

1. Nelle soluzioni per l'alloggiamento dei cassonetti dei RSU o per la raccolta differenziata, devono essere previste pavimentazioni impermeabili, con pendenza adeguata per evitare scorrimento dell'acqua dalla sede verso il marciapiede. In prossimità della sede dei cassonetti, e ove presenti, delle isole ecologiche, deve essere prevista una caditoia per la raccolta dell'acqua piovana e dell'acqua di lavaggio periodico della sede, collegata alla fognatura pubblica.
2. Le sedi destinate ai raccoglitori, nel caso di nuova realizzazione in incasso nelle recinzioni, devono essere schermate almeno sul fondo e lateralmente dalla recinzione stessa, se in muratura e di altezza adeguata; negli altri casi la recinzione deve essere integrata con siepi.
3. L'Amministrazione Comunale si riserva di redigere un apposito piano che disciplini l'uso di questi spazi, anche in relazione al Piano Generale del Traffico Urbano e del Piano Parcheggi, o di ogni altro Piano di Settore per quanto attinente.

#### **Art.72 Chiusura di aree edificabili e cave**

1. L'Amministrazione Comunale può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 ml e non superiore a 3 ml e aspetto decoroso.
2. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
3. In caso di mancata ottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

#### **Art.73 Trivellazione ed escavazione di pozzi**

1. La trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde idriche sotterranee è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, previa autorizzazioni o nulla osta -se previsti- di organi statali, regionali o provinciali.
2. L'autorizzazione può essere condizionata ad uno studio idrogeologico adeguato, da condurre a cura e spese del Comune se relativo all'apertura di pozzi per uso domestico o agricolo e riguardante l'intero territorio comunale, a cura del Comune e a spese del richiedente se relativo a prelievi a fini industriali.
3. Nessuna autorizzazione può essere concessa nel raggio di 400 metri da impianti di captazione di acquedotti o da pozzi di acqua potabile pubblici. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico non può inoltre essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale.

4. Nella autorizzazione possono essere stabilite prescrizioni e limiti circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi ed i criteri di misurazione o di valutazione, i mezzi tecnici che dovranno essere impiegati per l'estrazione, l'installazione di apparecchiature o strumenti di monitoraggio.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti obblighi:
  - permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, favorendone le operazioni e senza pretendere alcun compenso;
  - consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione qualora dovesse essere disposta, per qualunque causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una forte diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un ventesimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato al metro cubo.
6. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio tecnico -senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento- qualora:
  - si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio;
  - il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale o delle sorgenti soggette a pubblico uso;
  - il pozzo risulti inquinato;
  - sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da parte di consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione obbligatoria qualora indispensabile per ridurre la proliferazione di pozzi nella medesima zona o l'eccessivo emungimento delle falde.
7. È vietato, senza esplicita e specifica autorizzazione del Comune, utilizzare a fini irrigui o industriali l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

#### **Art.74 Opere cimiteriali**

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.
2. Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia (tombe, a sterro, edicole,ecc.) è richiesto il permesso di costruire gratuito.

*A. Brancian*

**TITOLO 8 – ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI****Art.75 Riferimenti legislativi e normativi**

1. La presente normativa introduce, con riferimento alla L.R. N° 26 del 18 ottobre 2002 *“Norme ed incentivi per la valorizzazione dei Centri Storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica – Modifiche alla L.R. N°3 del 19 febbraio 1996”* ed al *Codice dei Beni Culturali e del paesaggio*, D.Lgs.N° 42 del 22 gennaio 2004 (poi modificato dal D.Lgs.N° 2/2008), il *Piano del Colore per l'edilizia storica* quale strumento di tutela della qualità cromatica e decorativa dei fronti degli edifici civili di interesse storico, artistico e ambientale e delle cortine dei centri storici.  
La Regione Campania, con la L.R. N° 26 /2002, - art.1, si pone l'obiettivo di *“conservare e valorizzare i beni (...) ed i contesti urbanistici e paesaggistici nei quali sono inseriti”* e di disciplinare *“il restauro, il decoro e l'attintatura, sia delle superfici esterne di edifici civili di interesse storico, artistico ed ambientale, sia delle cortine urbane nei centri storici della Campania, al fine di ridurre il degrado del patrimonio edilizio”*, destinando inoltre contributi *“agli interventi da realizzarsi nei Comuni che si sono dotati di un Piano del Colore per l'edilizia storica, redatto secondo le linee guida previste dal regolamento”* (art.6).
2. Le presenti norme sull'*Aspetto esteriore degli edifici* regolano gli interventi sulle finiture esterne dei fabbricati e sono di natura transitoria fino alla redazione ed approvazione dello specifico *Piano del Colore per l'edilizia* .
3. Le norme si applicano a tutto il territorio comunale e si pongono come indicazioni e prescrizioni in materia di decoro pubblico e forniscono i criteri da seguire

**Art.76 Rispetto delle esigenze di estetica edilizia**

1. I fronti e tutte le parti degli edifici e costruzioni in genere, ivi comprese le recinzioni devono:
  - a. rispondere alle esigenze del decoro edilizio, nel rispetto dell'ambiente urbano con particolare riferimento all'edilizia storica o in tessuto storico;
  - b. essere regolarmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per le loro caratteristiche tipologiche;
  - c. essere curate nella corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali e nella scelta dei materiali e delle tinte da impiegare nelle opere di finitura e decorazione.
2. I rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.
3. Sui fronti principali degli edifici non deve essere applicata la cartellonistica stradale, salvo dimostrata necessità. Per quella pubblicitaria si rinvia alla specifica disciplina.
4. I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
5. Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio si deve, per quanto riguarda la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la vecchia.
6. Le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV, possono essere collocate sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo aver verificato l'impossibilità di altri passaggi alternativi ed in ogni caso il loro passaggio sul prospetto principale deve osservare particolari soluzioni architettoniche, che ne attenuino l'impatto visivo, quali incassi od altro.
7. Le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo l'impatto sulla facciata.
8. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata, o comunque armonizzarsi con essa.

A. D. Arcch.

**Art.77 Colore delle facciate**

1. L'Amministrazione, in assenza di Piano del Colore, può dotarsi di una Tavolozza Cromatica stabilita con delibera della giunta, nella quale identificare con nomi caratteristici i colori e/o le gamme consentite, prescrivere particolari tecniche, vietare quelle incompatibili con il contesto o con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
2. Negli interventi di rifacimento della tinteggiatura o di nuova costruzione, i colori della Tavolozza Cromatica, essendo il risultato di una campionatura rappresentativa del territorio di Ottaviano, rappresentano un'utile indicazione progettuale, unitamente alla coloritura esistente che presenti caratteristiche tradizionali.
3. In generale, la scelta del colore all'interno della Tavolozza Cromatica dovrà attenersi ai seguenti criteri:
  - Caratteristiche stilistiche dell'edificio;
  - Caratteristiche del contesto urbano e ambientale.
4. La coloritura delle facciate, dei nuovi edifici e di quelli esistenti, deve essere eseguita secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base di campionature di colore. Per i materiali da impiegare si rimanda al Piano del Colore.
5. È facoltà della Commissione Edilizia (se istituita) e della Commissione per il Paesaggio richiedere in sede di esame dei progetti relativi ad edifici di particolare importanza, o di particolare interesse ambientale e paesistico, l'esecuzione di un' idonea e più estesa campionatura delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata, con riserva di modifiche esecutive anche sostanziali delle scelte di progetto, conseguenti ad una verifica in opera delle campionature stesse.

**Art.78 Obblighi di manutenzione**

1. Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura e spese della proprietà.
2. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare il restauro degli edifici, o parti di questi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l'estetica, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità, previa acquisizione, qualora l'importanza dell'opera lo richieda, del parere della competente Commissione Edilizia (se istituita); essa può inoltre ordinare il restauro e la ricoloritura delle facciate danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione e per mancanza di manutenzione.

A. Brubian



## PARTE TERZA

### PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E COSTRUTTIVE E PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

#### TITOLO 9 - NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

##### CAPO 1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

###### Art. 79 Riferimenti legislativi e normativi

1. I riferimenti legislativi e normativi vigenti, a livello europeo, nazionale e regionale, nei settori dell'Ambiente, Rendimento energetico nell'edilizia e uso razionale dell'energia, Prodotti da costruzione, Inquinamento acustico, Inquinamento atmosferico, Inquinamento elettromagnetico, Inquinamento idrico, Inquinamento luminoso, Edilizia sostenibile, sono quelli di cui al punto A degli "Indirizzi in materia energetico -ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)", emanati ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004 ed approvati con Deliberazione N. 659 della GIUNTA REGIONE CAMPANIA - Seduta del 18 aprile 2007. Gli stessi, che si intendono qui integralmente riportati, vanno integrati con i provvedimenti successivamente emanati a livello nazionale e regionale.

In particolare, le Norme di cui al presente Regolamento si ispirano ai principi e alle disposizioni contenute nella Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio n. 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia (rifusione), emanata il 19 maggio 2010 e pubblicata nella G.U.U.E. 18 giugno 2010, n. L 153.

###### Art. 80 Obiettivi

1. In coerenza con i riferimenti legislativi citati, si assumono i seguenti obiettivi:
- valorizzazione delle risorse naturali e delle fonti energetiche rinnovabili;
  - riduzione delle fonti di inquinamento ambientale;
  - maggiore efficienza e razionalità negli usi finali dell'energia;
  - miglioramento della qualità ambientale ed abitativa.

*A. Brucian*

##### CAPO 2 MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

###### Art. 81 Orientamento degli edifici

1. Al fine del miglior sfruttamento degli apporti solari gratuiti, riducendo i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, gli edifici di nuova costruzione, quando non sussistono documentabili impedimenti tecnici o funzionali, dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direzione Est – Ovest con una tolleranza massima di 45°; le distanze tra edifici contigui, all'interno dello stesso lotto, dovranno garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.
3. Per gli edifici a destinazione residenziale (classe E1), nelle aree di compensazione, lo sviluppo edilizio dei piani attuativi deve preferibilmente disporre le tipologie a più alta densità (case a schiera) lungo le strade orientate approssimativamente nella direzione Est-Ovest e quelle a densità minore (case isolate) lungo quelle orientate Nord-Sud e inoltre:
  - a. Gli spazi principali degli edifici (soggiorni, sale da pranzo, ecc) devono avere almeno una finestra orientata entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico.

- b. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo e assimilabili) delle nuove costruzioni all'interno di piani di lottizzazione devono preferibilmente essere orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico.
  - c. I locali di servizio (bagni, cucine e assimilabili) e gli ambienti secondari o ad uso discontinuo (corridoi, ripostigli, scale, box, ecc.) devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.
4. Per gli edifici delle classi da E2 a E7:
- a. Sulle facciate posizionate da Sud-Est a Sud-Ovest nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) non più del 25% delle superfici trasparenti deve essere in ombra dalle ore 10 alle ore 14. A tal fine andranno attentamente considerate le distanze tra edifici contigui all'interno del lotto e le forme edilizie.
  - b. E' prescritto che la maggior parte delle superfici vetrate sia posizionata da sud-est a sud-ovest e sia dotata di opportune protezioni solari.
5. Per tutte le classi di edifici:
- a. Contenere, ove possibile, la superficie vetrata su facciate con esposizioni diverse da quelle comprese tra Sud-Est a Sud-Ovest.
  - b. Ottimizzare il posizionamento relativo delle aperture sui muri esterni, in doppio affaccio sui lati opposti, per favorire una efficiente ventilazione.
6. Potranno essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre generate da elementi naturale e/o artificiali, ed in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

#### **Art.82 Controllo del soleggiamento**

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dalle Norme e Regolamenti vigenti, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi e di quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.) salvo presenza di vetri a controllo solare per finestre senza protezioni solari. Tali dispositivi devono essere applicati all'esterno del serramento e dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.
2. A questo scopo potrà essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).
3. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione integrata da sistemi artificiali.
4. L'articolo non si applica in caso di superfici trasparenti inclinate, che dovranno, invece, garantire l'ombreggiamento dall'interno.

#### **Art.83 Isolamento termico dell'involucro degli edifici di nuova costruzione**

1. Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (loro riscaldato) maggiore al 25% del volume dell'edificio preesistente è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U come di seguito riportati.

Tabella 1- *Fabbisogno annuo di energia primaria*: Sono indicati i valori limite per la climatizzazione invernale, espressi in Kwh/anno per m2 di superficie utile dell'edificio, riportati nella tabella:

ZONA CLIMATICA										
Rapporto forma dell'edificio S/V	A	B		C		D		E		F
	fino a 600 GG	fino a 601 GG	fino a 900 GG	fino a 901 GG	fino a 1400 GG	fino a 1401 GG	fino a 2100 GG	fino a 2101 GG	fino a 3000 GG	Oltre 3000 GG
< 0,2	9,5	9,5	14	14	23	23	37	37	52	52
> 0,9	41	41	55	55	78	78	100	100	133	133

Tabella 2- *Trasmittanza termica delle strutture verticali opache*: Sono indicati i valori limite della trasmittanza termica U delle strutture verticali opache espressa in  $W/m^2K$

ZONA CLIMATICA	U ( $W/m^2K$ )
A	0,72
B	0,54
C	0,46
D	0,40
E	0,37
F	0,35

Tabella 3- *Trasmittanza termica delle strutture orizzontali opache di copertura*: Sono indicati i valori limite della trasmittanza termica U delle strutture orizzontali opache di copertura espressa in  $W/m^2K$

ZONA CLIMATICA	U ( $W/m^2K$ )
A	0,42
B	0,42
C	0,42
D	0,35
E	0,32
F	0,31

Tabella 4- *Trasmittanza termica delle strutture orizzontali opache di pavimento*: Sono indicati i valori limite della trasmittanza termica U delle strutture orizzontali opache di pavimento espressa in  $W/m^2K$

ZONA CLIMATICA	U ( $W/m^2K$ )
A	0,74
B	0,55
C	0,49
D	0,41
E	0,38
F	0,36

Tabella 5- *Trasmittanza termica delle chiusure trasparenti* : Sono indicati i valori limiti della trasmittanza termica U delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi espressa in  $W/m^2K$

ZONA CLIMATICA	U ( $W/m^2K$ )
A	5,0
B	3,6
C	3,0
D	2,8
E	2,5
F	2,2

2. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le strutture edilizie opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno, ovvero verso ambienti a

- temperatura non controllata, gli ambienti non dotati di impianto termico, sempreché questi siano adiacenti ad ambienti a temperatura controllata o climatizzati e non siano areati tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.
3. Per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) inferiore o uguale al 25% del volume dell'edificio preesistente, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento, si procede, in sede progettuale, alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media di cui al comma 1 incrementati del 20 % e alla verifica del rispetto dei limiti di trasmittanza termica media.
  4. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza termica media, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
  5. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).
  6. I limiti di trasmittanza termica dettati dal presente articolo risultano vigenti salvo indicazioni più restrittive sancite da una normativa sovraordinata.

#### **Art.84 Isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti**

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto (struttura superficiale), devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione.
2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente agibile, la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica dei requisiti di cui all'Articolo 66, ed in particolare alla verifica che la trasmittanza termica media U delle strutture opache, sia inferiore ai valori limite di cui all'art. 74, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, purché non esistano impedimenti dovuti a:
  - vincoli di conservazione delle facciate;
  - vincoli attinenti al rispetto delle distanze di confine.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, o nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, si procede alle verifiche di cui al comma 3, considerando per i limiti di trasmittanza termica media U delle strutture opache di cui al comma 1 dell'art. 74 un incremento del 20% del loro valore.
5. Gli interventi previsti dai commi 3 e 4 del presente articolo sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove si riduca il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici.

**Art.85 Prestazioni dei serramenti**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione e per gli ampliamenti volumetrici, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media U, riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), inferiore a 2,1 W/m<sup>2</sup>K.
2. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati.
3. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.
4. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE obbligatoria o certificazione analoga che ne garantisca le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della norma UNI EN ISO 10077-1:2007.

**Art.86 Prestazione energetica del sistema edificio-impianto**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 25% del volume dell'edificio preesistente, per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, per le ristrutturazioni edilizie che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito nel caso sia compresa la ristrutturazione dell'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento, contestualmente al rispetto dei requisiti di trasmittanza termica media riportati negli articoli precedenti e degli altri requisiti riportati nel presente Regolamento, va verificato che il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento dell'edificio, EP<sub>i</sub> risulti inferiore ai valori limite riportati nei commi 2 e 3 seguenti in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso.

Nei casi di ampliamenti volumetrici, che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 20% del volume dell'edificio preesistente, la verifica si applica:

- all'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento volumetrico, qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico;
- all'ampliamento volumetrico, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato.

2. Per gli edifici della classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale o riscaldamento, espresso in kWh per metro quadrato di superficie utile dell'ambiente a temperatura controllata o climatizzata, vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

⌘ Rapporto di forma dell'edificio S/V ≤ 0,2

EP<sub>i,max</sub> = 15,67 kWh/mq anno

⌘ Rapporto di forma dell'edificio S/V ≥ 0,9

EP<sub>i,max</sub> = 52,94 kWh/mq anno

Per valori di rapporti S/V intermedi deve essere fatta una interpolazione lineare.

3. Per tutti gli altri edifici, i valori limite di fabbisogno annuo di energia primaria, relativamente alla climatizzazione invernale o riscaldamento, espresso in kWh per mc di volume lordo delle parti di edificio a temperatura controllata o climatizzato, vigenti sul territorio comunale sono i seguenti:

⌘ Rapporto di forma dell'edificio S/V ≤ 0,2

EP<sub>i,max</sub> = 4,39 kWh/mc anno

A. Bruscia

☞ Rapporto di forma dell'edificio  $S/V \geq 0,9$

$EP_{i,max} = 13,72$  kWh/mc anno

Per valori di rapporti  $S/V$  intermedi deve essere fatta una interpolazione lineare.

4. Negli edifici a uso industriale o artigianale (classe E.8), sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano di recuperare energia di processo e impianti solari termici per il soddisfacimento parziale o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.
5. Sono inoltre da rispettare i seguenti elementi:
  - edifici compatti (rapporto  $S/V < 0,45$ );
  - bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità (velocità di chiusura  $> 1,2$  m/s);
  - utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;
  - utilizzo di motori di classe di efficienza energetica EFF1 o superiori a velocità variabili o con inverter.
6. Per i nuovi edifici, il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione estiva o raffrescamento estivo dell'involucro edilizio ( $EP_{e,inv}$ ), pari al rapporto tra il fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolata tenendo conto della temperatura di progetto estiva secondo la norma UNI/TS 11300 – 1, e la superficie utile, per gli edifici residenziali, o il volume per gli edifici con altre destinazioni d'uso, e alla verifica che la stessa sia non superiore a:
  - a) per nuovi edifici residenziali (classe E1): 30 kWh/mq anno;
  - b) per altri nuovi edifici: 10 kWh/mc anno.
7. Per i nuovi edifici e per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici aventi superficie utile superiore a 1000 mq, ad esclusione delle categorie E5, E6,E7,E8, al fine di contenere il consumo energetico per il raffrescamento degli edifici (DPR 59/09 art.4 comma 18) il progettista è tenuto a verificare che :
  - a) per le strutture opache verticali il valore del modulo della trasmittanza termica periodica YIE sia inferiore a 0,12 W/mqK, calcolata come indicato al comma 4, art.2 del DPR 59/09;
  - b) per le pareti opache orizzontali o inclinate il valore del modulo della trasmittanza termica periodica YIE risulti inferiore a 0,2 W/mqK, calcolata come indicato al comma 4, art.2 del DPR 59/09.
8. Per i nuovi edifici e per ristrutturazione totale di edifici esistenti, il progettista è tenuto a valutare nell'apposita relazione tecnica, da allegare alla denuncia di inizio lavori o alla domanda di permesso di costruire, l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare. Ove queste risultino efficaci, ma non convenienti in termini tecnico-economici (dimostrato nell'apposita relazione tecnica), detti sistemi possono essere omessi in presenza di superfici vetrate con fattore solare (UNI EN 410) minore o uguale a 0,5.
9. Al fine di promuovere sul territorio comunale la costruzione di nuove strutture edilizie che siano edifici a "energia quasi zero" (art. 9, Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio n. 2010/31/UE), quale misura incentivante è previsto l'esonero dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.
 

In attesa della definizione a livello nazionale dell'indicatore numerico del consumo di energia primaria espresso in kWh/mq anno per gli edifici a energia quasi zero, il Comune di Ceraso stabilisce - al solo fine dell'attribuzione del sopracitato incentivo - di assumere, per tale tipologia di edifici, il fabbisogno di energia primaria coincidente con quello relativo alla Classe Energetica  $A_{gl}+$  di cui all'allegato 4 del D.M. 26 Giugno 2009 e al successivo art. 92 del presente Regolamento.

Si precisa che il predetto beneficio economico resta valido per edifici a energia quasi zero la cui costruzione inizi prima del 31 dicembre 2018.

10. Successivamente al 31 dicembre 2015, non sarà consentita la realizzazione di edifici pubblici che non rispettino la definizione di edifici a “energia quasi zero”.
11. Al fine di promuovere l’adeguamento del patrimonio edilizio esistente ai requisiti minimi di prestazione energetica, la Giunta Comunale stabilirà annualmente l’aliquota di riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia che conseguano il miglioramento delle prestazioni energetiche dell’edificio.  
Per l’anno 2015, l’aliquota di riduzione degli oneri di urbanizzazione è fissata al 30% per gli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 25% del volume dell’edificio preesistente, qualora venga dimostrato il raggiungimento della Classe Energetica A<sub>gl</sub> di cui all’allegato 4 del D.M. 26 Giugno 2009 e al successivo art. 92 del presente Regolamento.

#### **Art.87 Miglioramento efficienza impianti termici**

1. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell’impianto di riscaldamento è obbligatorio l’utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell’allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.
2. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell’impianto di riscaldamento è obbligatoria l’installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.
3. Per gli edifici di nuova costruzione con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l’impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l’installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.
4. Nel caso di semplice sostituzione di generatori di calore, si intendono da rispettare tutte le disposizioni in materia di uso razionale dell’energia. Nel caso di più generatori al servizio del medesimo impianto termico i requisiti del rendimento termico utile devono essere verificati per ogni singolo generatore. Permane l’obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi dell’art. 7 del DM 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i. nel caso di sostituzione di generatori di calore.
5. Per il riscaldamento invernale è suggerito l’utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

#### **Art.88 Impianti centralizzati di riscaldamento e/o condizionamento e criteri di sicurezza**

1. Nei fabbricati residenziali della classe E.1 con quattro o più unità abitative, nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatorio l’impiego di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento centralizzati.
2. Il comma 1 del presente articolo si applica ai fabbricati:
  - con quattro o più unità abitative accessibili da parti comuni;
  - con tipologia a schiera comprendenti quattro o più unità abitative monofamiliari.
3. Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, gli impianti di climatizzazione invernale o riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale.

Tali sistemi devono consentire una termoregolazione del calore autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica per singola unità immobiliare, ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico.

Le apparecchiature installate ai sensi del presente articolo devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore al 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore. Per le modalità di contabilizzazione si fa riferimento alle vigenti norme e linee guida UNI.

4. Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre a rispettare le disposizioni vigenti in materia e -ove ne ricorrano le circostanze- quelle per i luoghi di pubblica frequentazione, devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - per gli impianti di produzione di calore aventi potenzialità superiore a 30.000 cal/h, è ammessa l'installazione entro il volume degli edifici per impianti a combustibile liquido o solido ovvero per combustibile gassoso purché con densità minore di 0,8 rispetto all'aria; per impianti alimentati a gas con densità maggiore o uguale a 0,8 rispetto all'aria non è ammessa l'installazione nei piani interrati o comunque inclusi nel volume degli edifici;
  - l'eventuale rifornimento del carburante mediante automezzi deve avvenire in modo che questi possano sostare fuori dalla sede stradale, utilizzando eventualmente anche aree pubbliche specificamente previste per il parcheggio;
  - prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di ml 2,50 dal marciapiede o dalla diversa sistemazione esterna al fabbricato;
  - il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo caso in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione del Comune, tale apertura deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici.
5. In caso di centrale termica a combustibile liquido:
  - le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle disposizioni vigenti in materia;
  - la camera di raccolta, il canale da fumo ed il camino -conformi per caratteristiche costruttive, dimensioni etc. alle norme regolamentari antismog- devono essere separati mediante pareti in cemento armato prive di aperture da locali autorimesse, magazzini, negozi, laboratori etc.;
  - qualora il deposito di carburante superi la capacità di 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura specifico decreto di autorizzazione al relativo esercizio.
6. In caso di centrale termica a gas di rete:
  - le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto e comunque non inferiore a mq 1,50;
  - il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
  - il locale dell'impianto non deve essere ubicato al di sotto di autorimesse, scuole, sale di riunione, caserme o locali comunque destinati a collettività o alla permanenza di una pluralità di persone.

#### **Art.89    Miglioramento dell'efficienza impianti di illuminazione**

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici 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. 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.
2. Illuminazione interna agli edifici. In tutti gli edifici di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di



- legge; occorre inoltre garantire l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.
3. A tal fine, per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:
- Per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale (classi E.1(1) e E.1(2)):
    - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
    - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
    - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore.
  - Per edifici destinati a terziario (classi E.1(3) e da E.2 a E.7):
    - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;
    - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 30 mq parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 30 mq si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);
    - installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;
    - si prescrive l'utilizzo di apparecchi illuminanti con rendimento ottico superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti;
    - l'utilizzo di lampade alogene deve limitarsi a situazioni particolari;
    - in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento.
  - Per edifici ad uso industriale o artigianale (classe E.8):
    - installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;
    - l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive.
4. Illuminazione esterna agli edifici. In tutti gli edifici di nuova costruzione:
- nelle sole parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale (classi E1.(1) e E1.(2));
  - per l'illuminazione esterna degli edifici a destinazione non residenziale;
  - per l'illuminazione pubblicitaria:
    - è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
    - è obbligatorio utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico, maggiore o uguale all'80%, dotati di lampade ad alta efficienza, esclusivamente a luce bianca con indice di resa cromatica (IRC) superiore a 65 e temperatura di colore pari a 2.800-3.000 °K.

- utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto;
- prevedere dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa, che diminuiscano l'intensità luminosa del 30% dopo le ore 24;
- orientare l'illuminazione di insegne non dotate di luce propria dall'alto verso il basso.

Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

#### **Art.90 Prevenzione e riduzione dell'inquinamento luminoso**

1. Come disposto dalla legge regionale n. 12 del 25 luglio 2002 e dalle indicazioni previste per le fasce di rispetto degli Osservatori Astronomici, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) degli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, che i corpi illuminanti siano 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.

#### **Art.91 Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili**

1. Al fine di favorire il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia ed il corretto impiego dell'energia nella sue varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo.
2. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione garantisce che il soddisfacimento del fabbisogno energetico sia conseguito facendo ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e si impegna a prevedere la realizzazione di impianti, opere ed installazioni utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia nei seguenti interventi, ove riguardino SUL maggiori di 1000 mq:
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - nuova edificazione.
3. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi.
4. La valutazione è sviluppata nell'ambito di un elaborato tecnico, allegato al progetto; tale elaborato deve illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte.
5. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

#### **Art.92 Requisiti relativi alla purezza dell'aria e riduzione effetto gas Radon**

1. Gli edifici nuovi devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:
  - l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
  - l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.
3. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
4. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

5. Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.  
Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata non verrà computato nella volumetria.
6. L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 ml. La minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,10 ml, salvo che nei locali di sottotetto abitabili in cui essa può essere ridotta a 1,60 ml. L'altezza media può essere ridotta:
  - a 2,40 ml, nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
  - a 2,10 ml, negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.
7. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 ml; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
8. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un quarto di quella del locale soppalcato.
9. La superficie utile degli alloggi non deve essere minore di  $15 + 13 u$  mq ove  $u$  è il numero di utenti virtuali.
10. Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscano di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
11. I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:
  - aerazione continua: 6 mc/hmc
  - aerazione discontinua: 12 mc/hmc
12. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
13. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPAC, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.  
In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto.

### **Art.93 Requisiti relativi all'isolamento acustico**

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali degli edifici esistenti nonché quelle di nuova edificazione sono tenute a garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nel Dpcm 14 novembre 1997 nonché a conformarsi, nell'utilizzazione, alla classe acustica della zona in cui ricadono, così come definita nei piani di settore vigenti.
2. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori immessi dagli edifici oggetto di intervento negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
3. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori prodotti in locali degli edifici oggetto di intervento non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
4. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere

utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

5. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
6. In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.

#### **Art.94 Requisiti relativi alla salubrità del terreno e isolamento dall'umidità**

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
2. I locali a contatto con il terreno devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.
3. Qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.
4. Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.
5. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.
6. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.
7. In caso di copertura piana di una costruzione o parte di essa la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante plurime stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.
8. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
9. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
10. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
11. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/hm allorché la sovrappressione è di 100 Pa.

#### **Art.95 Requisiti relativi alla eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**

1. I locali degli edifici residenziali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato. L'eventuale angolo cottura annesso al locale di soggiorno deve essere munito di cappa con adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
2. I locali sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianti di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione o l'utilizzazione anche temporanea di qualunque apparecchio a fiamma libera.
3. Tutti i vasi igienici devono essere muniti di canna di ventilazione con scarico sulla copertura.
4. Tutte le canne fumarie, tubi di aerazione e canne di ventilazione devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazzo non praticabile e per almeno due metri e mezzo al di sopra di terrazzo praticabile con bocca a distanza non inferiore a ml 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

5. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere inglobate in opportuna soluzione architettonica.

#### **Art.96 Requisiti relativi alla fruibilità**

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
4. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
5. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
6. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
8. Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco. Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, aerato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.
9. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.
10. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
11. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
12. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

#### **Art.97 Requisiti relativi alla sicurezza**

1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1,10 ml.
4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
7. Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
8. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
9. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

10. L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco.
11. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
12. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdrucchiolevoli, in condizioni meteorologiche normali, né sporti insidiosi.
13. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica
14. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

#### **Art.98 Requisiti relativi alla durata**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro nel tempo.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilati, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
3. Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

#### **Art.99 Classificazione e modalità di scarico delle acque**

1. Le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:
  - *acque meteoriche o bianche*: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento di nevi;
  - *acque nere*: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione, nonché le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio anche da imprese artigiane o commerciali;
  - *acque luride*: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
  - *acque industriali o inquinanti*: sono quelle, di origine industriale o di qualunque altro tipo, contenenti elementi considerati inquinanti a norma della vigente legislazione.
2. A monte dell'immissione nelle fognature comunali, le reti di tubazioni di scarico devono rispondere ai seguenti requisiti:
  - per il deflusso delle acque meteoriche va prevista una rete di tubazioni specifica totalmente indipendente;
  - per il deflusso delle acque nere, va prevista una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura; gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili;
  - le acque luride devono essere convogliate attraverso autonome colonne fecali e fognoli di raccolta in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione e alla volumetria abitativa, ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a ml 1 dalle mura perimetrali, la quale deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.
3. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e conforme alle norme legislative e regolamentari in materia.  
L'immissione nelle fognature comunali può avvenire soltanto dopo esplicita autorizzazione del Comune.
4. Tutti gli stabilimenti industriali, di qualsiasi importanza, a corredo della richiesta di permesso di costruire o della richiesta del permesso di immissione nella rete fognaria comunale, devono allegare un progetto del trattamento delle acque di rifiuto industriale redatto da un tecnico abilitato, oppure, per quelli esistenti, gli estremi dell'autorizzazione allo scarico.

Abitazioni

Entro il 31 dicembre di ogni anno, le aziende industriali sono tenute a far pervenire all'Amministrazione Comunale le analisi, fatte da Laboratori ufficiali, delle acque trattate, che garantiscono l'efficienza dei trattamenti ed i risultati prescritti.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse necessario, chiederà detti controlli con maggiore frequenza.

Il permesso d'immissione può essere revocato in qualsiasi momento, qualora non vengano presentate, in tempo utile le analisi richieste o, comunque, ogni qualvolta si verificano danni o inconvenienti alla fogna o all'impianto di depurazione.

5. In mancanza di rete fognante, lo smaltimento delle acque nere e luride provenienti dall'interno di un edificio deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese del concessionario, di apposito impianto con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle vigenti normative di leggi e regolamenti.

#### **Art.100 Approvvigionamento e risparmio idrico**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile omologati a norma di legge (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

Tali sistemi devono consentire una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta 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 3 e 5 litri.

3. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, predisporre una rete duale di distribuzione dell'acqua per l'utilizzo delle acque pluviali, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, lo scarico dei WC.

Le coperture dei tetti devono 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.

4. È obbligatorio l'adozione di sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile:
  - rompigitto areati per rubinetti ed erogatori a basso flusso per docce;
  - dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei WC, dotati ad esempio di tasto interruttore o di doppio tasto;
  - sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici.

#### **Art.101 Efficienza nell'utilizzo dell'acqua negli edifici ad uso industriale e artigianale (classe E8)**

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8) in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.

2. Impianto di distribuzione. Il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.
3. Recupero delle acque piovane. La norma sul recupero delle acque piovane, descritta nell'art. 99 del presente RUEC, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8).
4. Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

#### **Art.102 Controllo del microclima esterno e tetti verdi**

1. Si consiglia l'utilizzo di essenze arboree, nel rispetto delle norme ed indicazioni del vigente regolamento comunale del verde, con le seguenti finalità:
  - a. protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;
  - b. contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
  - c. indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
  - d. abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;
  - e. schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura, nella scelta delle essenze arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali).
2. Si prescrive, al fine di aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione:
  - a. l'utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) di pertinenza agli edifici;
  - b. la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).
3. Si prescrive, al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività):
  - a. l'utilizzo, per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali:
    - tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestre;
  - b. l'utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una profondità di almeno 100 cm sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).
4. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione nelle aree di compensazione o su edifici esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di volume con copertura piana (a meno di vincoli preesistenti) è consigliabile, se la superficie non è già occupata da altri impianti per la produzione di energie rinnovabili asserviti all'edificio sottostante ed è libera per almeno il 50% dell'area complessiva della copertura stessa, la

A. P. 2012



- realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali.
5. Per gli edifici adibiti a terziario di nuova costruzione è consigliabile la realizzazione di tetti verdi, se la superficie non è già occupata da impianti solari o di altra natura, asserviti all'edificio sottostante ed è libera per almeno il 50% dell'area complessiva della copertura stessa.
  6. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

#### **Art.103 Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

1. I fabbricati di nuova costruzione e -quando possibile- quelli ristrutturati devono disporre di un deposito - dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali degli stessi fabbricati- per l'accumulo temporaneo dei sacchetti di raccolta dei rifiuti domestici e per appositi recipienti distinti riservati a rifiuti recuperabili e/o riciclabili (carta, vetro, plastica, lattine etc.). Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, con accesso e aerazione diretta dall'esterno, e facilmente raggiungibile da scale e/o ascensori.
2. Se ubicato nel fabbricato, detto deposito deve essere dotato di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250 con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 5.000. In ogni caso esso deve avere pareti impermeabilizzate e con raccordo curvilineo alla pavimentazione ed essere munito di presa d'acqua e scarico sifonato.
3. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare, con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

### **CAPO 3 DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art.104 Tutela dall'inquinamento atmosferico**

1. Al fine di garantire la tutela e il miglioramento della qualità dell'aria e di promuovere la riduzione del traffico veicolare trovano applicazione le disposizioni del presente articolo.
2. Sono subordinati alla verifica degli effetti che possono comportare sul sistema aria e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione i seguenti interventi:
  - a. trasformazioni dell'uso, nonché nuova edificazione di edifici destinati ad attività che comportano un elevato numero di fruitori;
  - b. trasformazioni che possono comportare impatti ambientali critici e alti sulla risorsa aria.
3. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni valuta:
  - a. i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
  - b. la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
    - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
    - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
    - al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.
4. Ai fini di cui al comma 2, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi.
5. La valutazione è sviluppata nell'ambito di un elaborato tecnico, allegato al progetto; tale elaborato deve illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte.

6. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.
7. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa esclusivamente nelle aree produttive, subordinatamente alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

#### **Art.105 Tutela dall'inquinamento elettromagnetico**

1. Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli dannosi per la salute degli utenti.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone si prescrive di adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione.  
Inoltre nelle nuove costruzioni e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone si dovrà garantire il mantenimento della massima distanza tra le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione e gli spazi dell'edificio.  
Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

#### **Art.106 Impianti per le lavorazioni insalubri**

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze o prodotti riconosciuti insalubri di prima classe secondo la vigente legislazione non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate ad insediamenti industriali e devono, in ogni caso, essere localizzati a non meno di 100 ml di distanza da abitazioni. Gli impianti e le attrezzature predette già esistenti nelle zone residenziali possono permanervi a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'adozione di speciali cautele, modalità o impianti, il loro esercizio non può recare nocimento alla salute dei residenti, e ciò sempre subordinatamente alla verifica della ASL competente. Non è comunque consentito l'ampliamento né lo spostamento di tali impianti o attrezzature nell'ambito delle zone residenziali, ma solo da dette zone a quelle industriali.
2. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze o prodotti riconosciuti insalubri di seconda classe secondo la vigente legislazione possono essere ubicati anche in zone residenziali a condizione però che siano adottati speciali accorgimenti, cautele e/o impianti riconosciuti idonei dalla competente ASL ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

#### **Art.107 Prescrizioni antincendio**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, negli edifici di civile abitazione di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti che comportino il rifacimento di oltre il 50% dei solai o il rifacimento strutturale delle scale o l'aumento dell'altezza dell'edificio, con altezze antincendi comprese fra 12 e 24 ml, devono essere osservate le seguenti norme di sicurezza:
  - gli accessi all'area dove sorgono detti edifici devono avere i seguenti requisiti minimi:
    - larghezza: 3,50 ml;
    - altezza libera: 4,00 ml;
    - raggio di volta: 13,00 ml;
    - pendenza: non superiore al 10%;
    - resistenza al carico: almeno 20 tonnellate (8 sull'asse anteriore e 12 sull'asse posteriore; passo 4 ml);

- deve essere assicurata la possibilità di accostamento delle autoscale dei Vigili del fuoco almeno ad una qualsiasi finestra o balcone di ogni piano; qualora tale requisito non potesse essere soddisfatto, gli edifici devono essere dotati almeno di scale protette;
- ogni scala può servire al massimo una superficie di competenza per piano di mq 500; ove detta superficie raggiungesse i 550 mq il vano scala deve essere almeno a prova di fumo interno;
- il vano scala deve avere una superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore a 1 mq; nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici. La larghezza minima della rampa di scala deve essere di 1,05 ml. Le caratteristiche di resistenza al fuoco dei vani scala e del vano corsa dell'ascensore devono essere REI 60; il vano scala e il vano corsa degli ascensori ed i relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi e laboratori; scale ed ascensori possono arrivare alle cantine preferibilmente attraverso zone aperte o disimpegni aerati direttamente dall'esterno e provvisti di porta metallica;
- quando il numero degli ascensori è superiore a due, essi devono essere disposti in almeno due vani corsa distinti; almeno un vano corsa deve essere a prova di fumo; nel vano corsa dell'ascensore sono ammesse le seguenti aperture:
  - a) accessi alle porte di piano;
  - b) aperture permanenti consentite dalle specifiche normative fra il vano corsa e il locale macchine e/o delle puleghe di rinvio;
  - c) portelli di ispezione e/o porte di soccorso con le stesse caratteristiche di resistenza al fuoco del vano corsa;
  - d) aperture di aerazione e di scarico degli eventuali prodotti di combustione come di seguito indicato: il vano corsa deve avere una superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore al 3% dell'area della sezione orizzontale del vano stesso, e comunque non inferiore a 0,20 mq; l'aerazione può essere ottenuta anche tramite camini (purché realizzati con elementi di resistenza al fuoco equivalente a quella del vano corsa) che possono attraversare il locale macchine; nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici;
- nel vano corsa non possono essere poste in opera canne fumarie, condutture o tubazioni che non appartengano all'impianto ascensore;
- il locale macchine deve essere separato dagli altri ambienti dell'edificio con strutture di resistenza al fuoco equivalente a quella del vano corsa. L'accesso al locale macchine deve avere le stesse caratteristiche del vano corsa; qualora il locale macchine sia ubicato sul terrazzo di copertura, l'accesso può avvenire anche attraverso vano munito di porta metallica. Il locale macchine deve avere superficie netta di aerazione permanente non inferiore al 3% della superficie del pavimento, con un minimo di 0,05 mq, realizzata con finestre e/o camini aventi sezione non inferiore a quella sopra precisata e sfociante all'aperto ad una altezza almeno pari a quella della apertura di aerazione del vano corsa;
- le scale ed i gradini per gli androni e i passaggi devono essere realizzati con materiali di classe 0; sono ammessi materiali di rivestimento di classe I per androni e passaggi comuni e anche per i rivestimenti di scale e gradini (non sono soggetti alle prescrizioni di questo sottocomma le scale e i passaggi ubicati all'interno della stessa unità immobiliare).

A. Brusaporci

## CAPO 4 PROCEDURE SPECIFICHE

## Art.108 Interventi e procedure

1. Per la progettazione degli impianti precedentemente citati dovranno essere osservate le norme vigenti in materia, sia per quanto riguarda la sicurezza degli impianti disciplinata dal D.M. n. 37/2008, sia per l'aspetto del risparmio energetico disciplinato dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal D. Lgs. N. 192 del 19 agosto 2005 come modificato dal DLgs n. 311 del 29 dicembre 2006 e dal d.l. 112/2008 convertito nella l. n. 133 del 6 agosto 200, dal D.M del 26 giugno 2009 recante il Regolamento di attuazione di cui l'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) dello stesso D. Lgs. 192/ 2005, e, infine, dal D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009, in attuazione dell'articolo 6, comma 9 e dell'articolo 5, comma 1 del D.L. 192/2005, recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica".
2. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, la relazione descrittiva del progetto dovrà essere corredata dalla documentazione progettuale degli impianti prevista dalle citate leggi.
3. Per quanto attiene gli interventi regolati dal D.M. n. 37/2008, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) del Decreto classificati come segue:
  - a) *impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;*
  - b) *impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;*
  - c) *impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;*
  - d) *impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;*
  - e) *impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;*
  - f) *impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;*
  - g) *impianti di protezione antincendio;*

deve essere redatto un progetto da parte di un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta, nei casi specificati all'art. 5 comma 2 del Decreto, mentre, negli altri casi, lo stesso progetto è redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice.

I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare. Nei luoghi a maggior rischio di incendio e in quelli con pericoli di esplosione, particolare attenzione è posta nella scelta dei materiali e componenti da utilizzare nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente. Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato è integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità di cui agli articoli successivi di questo Regolamento.

Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire.

Il progetto è depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune nei termini previsti dagli articoli seguenti di questo Regolamento.

4. Per quanto attiene gli interventi regolati dal D. Lgs. 192/05 e s.m.i. (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), gli elaborati di

progetto dovranno contenere la descrizione dei dispositivi tecnologici eventualmente previsti per conseguire gli obiettivi di benessere fisiologico, nonché i provvedimenti adottati per il risparmio energetico, esteso anche alla futura gestione dell'immobile.

A seconda della tipologia di intervento, vanno effettuati i seguenti calcoli e verifiche:

- a) nel caso di edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti, previsti dall'articolo 3, comma 2, lettere a) e b), del d.lgs. 192/2005, si procede, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPI), e alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite che sono riportati nel decreto.
  - b) Nei casi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, previsti all'articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1), del d.lgs. 192/2005, consistenti in opere che prevedono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture, vanno calcolati i valori della trasmittanza termica (U) per le strutture opache verticali, per le strutture opache orizzontali o inclinate, delle chiusure apribili ed assimilabili, quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili, comprensive degli infissi, e verificato che gli stessi siano inferiori o uguale a quelli riportati nella tabella allegata;
  - c) nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, previsti all'articolo 3, comma 2, lettera c), numeri 2) e 3), del d.lgs. 192/2005, si procede al calcolo del rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico e alla verifica che lo stesso risulti superiore al valore limite riportato al punto 5 dell'allegato C allo stesso decreto legislativo. Nel caso di installazioni di potenze nominali del focolare maggiori o uguali a 100 kW, è fatto obbligo di allegare alla relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma 1, del d.lgs. 192/2005, una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto nella quale si individuano gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, e i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica in vigore, e sulla base della quale sono state determinate le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare;
  - d) nel caso di mera sostituzione di generatori di calore, si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui al punto precedente, qualora coesistano le condizioni di cui all'art. 4.6 del DPR n. 59/2009. In caso di deroga da tali disposizioni, occorre predisporre una dettagliata relazione che attesti i motivi di tale deroga, da allegare alla relazione tecnica di cui al comma seguente, ove prevista, o alla dichiarazione di conformità nel caso di cui all'articolo successivo;
  - e) nel caso di sostituzione dei generatori di calore di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kW, con altri della stessa potenza, non sussiste l'obbligo di presentazione della relazione tecnica di cui al successivo comma e la medesima può essere omessa a fronte dell'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni.
5. Il progettista dovrà inserire i calcoli e le verifiche nella Relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento di energia degli edifici e relativi impianti termici, redatta secondo lo schema di cui all'allegato E del d.lgs. 192/2005. La stessa dovrà essere depositata, dal proprietario dell'edificio o da chi ne ha titolo, presso gli uffici comunali, in doppia copia, all'atto della denuncia dell'inizio dei lavori.

Una copia della descritta documentazione sarà acquisita agli atti del Comune ai fini dei controlli e delle verifiche.

La seconda copia sarà restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e dovrà essere consegnata, a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere) al Direttore dei Lavori ovvero, ove non vi sia Direttore dei Lavori, all'esecutore dei lavori. Il Direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) è responsabile della conservazione della documentazione in cantiere.

- Nel caso in cui la predetta Relazione di rispondenza alle prescrizioni per il contenimento dell'energia non sia stata presentata al Comune prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile del competente ufficio comunale, a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.
6. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma precedente, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se non è accompagnata da tale documentazione asseverata.
  7. Il Comune, tramite il competente ufficio, procederà ad accertamenti ed ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volti a verificare la conformità alla documentazione progettuale.
  8. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6 del D.M. 37/2008. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello allegato allo stesso decreto, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto.
  9. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto.
  10. Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui al presente articolo, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.
  11. Per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) ed h) del D.M. 37/2008, relativi ad edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso comunque denominati, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, la dichiarazione di conformità ed il progetto redatto ai sensi dell'articolo 5 del D.M. 37/2008, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.
  12. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a Segnalazione certificata di inizio attività, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, contestualmente al progetto edilizio.
  13. Lo Sportello Unico di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri con le risultanze del registro delle imprese o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, alle contestazioni e notificazioni, a norma dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, delle eventuali violazioni accertate, ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi degli articoli 20, comma 1, e 42, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

#### **Art.109 Certificazione energetica degli edifici**

1. La certificazione energetica è l'atto che documenta il valore del fabbisogno energetico annuo di un immobile per il riscaldamento (EP<sub>r</sub>) e produzione di acqua calda sanitaria (EP<sub>acs</sub>); il certificato deve essere allegato alla domanda per il rilascio del certificato di

- agibilità dell'edificio e rilasciato dal costruttore o dal proprietario nell'atto di compravendita o locazione dell'edificio.
2. In attesa delle linee guida Regionali sulla certificazione energetica degli edifici, il Comune di Ottaviano, adotta le procedure di classificazione come riportate dalle linee guida nazionali indicate dal D.M. 26 Giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (G.U. 10/7/2009 n. 158 – in vigore dal 25/7/2009).
  3. La redazione e l'esecuzione della certificazione energetica, nonché le metodologie per la determinazione della prestazione energetica degli edifici dovrà essere effettuata come riportato nell'allegato A del D.M. 26 Giugno 2009. In particolare, per il calcolo dell'indice EP<sub>i</sub> e EP<sub>acs</sub> potranno essere seguite due distinte metodologie:
    - a) Metodo calcolato di progetto: per edifici di nuova costruzione, con riferimento alle metodologie di calcolo definite dalle Norme UNI TS 11300 parte 1 e 2.
    - b) Metodi di calcolo da rilievo sull'edificio: per edifici esistenti, per i quali è possibile riferirsi alle metodologie DOCET o la metodologia semplificata riportata all'allegato 2 del DM 26 Giugno 2009.
  4. La procedura di certificazione energetica dell'edificio dovrà essere svolta da un soggetto certificatore imparziale e indipendente dalla progettazione e ristrutturazione dell'edificio, dichiarato all'interno dello stesso attestato di certificazione.
  5. Il soggetto certificatore è abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, come stabilito dall'allegato III del DM 115/08 e s.m.i.
  6. L'attesto di certificazione energetica dovrà contenere le seguenti informazioni minime di base:
    - a) consumo specifico normalizzato (EP<sub>i</sub>) che consenta di collocare l'edificio in una scala di comparazione (misurato in kWh/mq anno per edifici in classe E1, in kWh/mc anno per le altre categorie di edifici);
    - b) limite del valore EP<sub>i,max</sub> previsto dall'allegato C del D.Lgs 192/05, come riportato all'art. 69 del presente Regolamento;
    - c) consumo energetico per la produzione di acqua calda sanitaria per metro quadrato di superficie utile EP<sub>acs</sub> (kWh/mq anno) come definito dall'allegato 4 del D.M. 26 giugno 2009 e di seguito riportata:
      - Classe A<sub>acs</sub> < 9 kWh/mq anno
      - 9 kWh/ mq anno ≤ Classe B<sub>acs</sub> < 12kWh/ mq anno
      - 12 kWh/ mq anno ≤ Classe C<sub>acs</sub> < 18 kWh/ mq anno
      - 18 kWh/ mq anno ≤ Classe D<sub>acs</sub> < 21 kWh/ mq anno
      - 21 kWh/ mq anno ≤ Classe E<sub>acs</sub> < 24 kWh/ mq anno
      - 24 kWh/ mq anno ≤ Classe F<sub>acs</sub> < 30 kWh/ mq anno
      - Classe G<sub>acs</sub> > 30 kWh/ mq anno
    - d) calcolo delle emissioni di CO<sub>2</sub> per riscaldamento per metro quadrato di superficie utile dell'edificio;
    - e) eventuale lista di interventi energeticamente migliorativi da allegare al certificato;
    - f) classificazione energetica dell'edificio in funzione dell'indice globale EP<sub>gl</sub> come definito dall'allegato 4 del DM 26 giugno 2009 e di seguito riportata:
      - Classe A<sub>gl</sub> < 0.25 EP<sub>i,max</sub> + 9 kWh/ mq anno
      - 0.25 EP<sub>i,max</sub> + 9 kWh/ mq anno ≤ Classe A<sub>gl</sub> < 0.50 EP<sub>i,max</sub> + 9 kWh/ mq anno
      - 0.50 EP<sub>i,max</sub> + 9 kWh/ mq anno ≤ Classe B<sub>gl</sub> < 0.75 EP<sub>i,max</sub> + 12 kWh/ mq anno
      - 0.75 EP<sub>i,max</sub> + 12 kWh/ mq anno ≤ Classe C<sub>gl</sub> < 1.00 EP<sub>i,max</sub> + 18 kWh/ mq anno
      - 1.00 EP<sub>i,max</sub> + 18 kWh/ mq anno ≤ Classe D<sub>gl</sub> < 1.25 EP<sub>i,max</sub> + 21 kWh/ mq anno
      - 1.25 EP<sub>i,max</sub> + 21 kWh/ mq anno ≤ Classe E<sub>gl</sub> < 1.75 EP<sub>i,max</sub> + 24 kWh/ mq anno
      - 1.75 EP<sub>i,max</sub> + 24 kWh/ mq anno ≤ Classe F<sub>gl</sub> < 2.50 EP<sub>i,max</sub> + 30 kWh/ mq anno
      - Classe G<sub>gl</sub> > 2.50 EP<sub>i,max</sub> + 30 kWh/ mq anno
  7. La classe energetica globale viene calcolata come da tabella seguente (allegato 4 D.M. 26 giugno 2009): confrontando l'effettivo indice di consumo di energia primaria EP<sub>gl</sub> per

- riscaldamento e acqua calda sanitaria, con il relativo valore limite  $EP_{i,max}$  riportato all'art. 69 del presente Regolamento, aumentato di un valore corrispondente al fabbisogno limite di acqua calda sanitaria.
8. Il certificato di agibilità per i nuovi edifici e per ristrutturazione integrale di edifici aventi una superficie utile superiore a 1000 mq verrà emesso solo nel caso in cui la classe energetica dell'edificio per il riscaldamento invernale è superiore o uguale alla classe "B".
  9. Gli attestati di certificazione hanno una validità temporale massima di dieci anni, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del D.lgs 192/2005; tale validità massima è confermata solo se sono rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica, comprese le eventuali conseguenze di adeguamento degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, dello stesso decreto. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni l'attestato di certificazione decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.
  10. L'attestato di certificazione energetica è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e/o impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei termini seguenti:
    - a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;
    - b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedano l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;
    - c) ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio;
    - d) facoltativo in tutti gli altri casi.
  11. La certificazione va richiesta, a proprie spese, dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai Soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c), del D.lgs. 192/2005, con le disposizioni, ivi previste, per assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dei medesimi soggetti nei differenti casi di edifici nuovi od esistenti.
  12. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile superi i 1.000 metri quadrati, l'Attestato di Certificazione Energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile per il pubblico.
  13. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità



di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

#### **Art.110 Fascicolo del fabbricato**

1. Ad ogni edificio ed a ogni manufatto edilizio in generale, ricadente nel territorio comunale, deve corrispondere un fascicolo dell'edificio o di opera edilizia dal quale risulta la relativa storia tecnico-costruttiva e amministrativa, ed in particolare:
  - l'epoca di costruzione dell'opera, ove risultino indisponibili atti formali autorizzativi;
  - le caratteristiche tecnico-costruttive originarie dell'opera, dedotte da documentazione in possesso del Comune o dei proprietari;
  - i dati planovolumetrici dei manufatti;
  - le tipologie strutturali e costruttive dell'edificio;
  - gli esiti di verifiche, di analisi sui materiali, di prove di carico, di saggi, di collaudi parziali e finali, operati sulle opere murarie e sugli impianti;
  - le variazioni planovolumetriche, strutturali e costruttive, funzionali, tipologiche, impiantistiche, nonché le mutazioni di destinazione dell'edificio intervenute dal momento dell'ultimazione dei lavori, e le mutazioni delle condizioni delle sistemazioni al contorno;
  - gli eventi destabilizzanti eccezionali intervenuti nel corso dell'esistenza del manufatto;
  - i dati di natura amministrativa, quali: rilascio di permessi di costruire, eventuali varianti o sanatorie, inizio e compimento dei lavori, nulla osta e certificazioni di deposito di progetti strutturali, verbali e attestati di conformità, certificazione di idoneità all'uso dell'opera; estremi dei soggetti intervenuti e responsabilità {committente, progettista architettonico, progettista strutturale e degli impianti, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, collaudatore statico, collaudatore, impresa esecutrice e quelle subappaltatrici di lavori specialistici}.
2. Il controllo periodico sull'approntamento e sull'aggiornamento del fascicolo dell'edificio, a cura dei proprietari, è di competenza dall'UTC comunale, presso il quale è depositata copia dello stesso.
3. Anche per i manufatti edilizi con destinazione diversa da quella privata va formato, a cura del proprietario, il libretto del fabbricato e delle opere, con tenuta dello stesso, da parte del Comune e dell'Amministrazione pubblica proprietaria del bene.

### **CAPO 5 DIFFUSIONE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

#### **Art.111 Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno acqua calda sanitaria (ACS)**

1. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, o in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile. Sono considerati ricadenti fra gli impianti alimentati da fonte rinnovabile gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati a biomasse combustibili che rispettano i requisiti di cui al DPR 59/2009.

2. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, devono essere ricavati dalla seguente tabella in funzione della superficie utile dell'alloggio:

*Fabbisogni termici per la produzione di acqua calda in funzione della superficie dell'abitazione (Fonte: Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6).*

Superficie lorda dell'abitazione [m <sup>2</sup> ]	Fabbisogno specifico
$S < 50 \text{ m}^2$	0,314
$50 = S < 120 \text{ m}^2$	0,262
$120 = S < 200 \text{ m}^2$	0,21
$S = 200 \text{ m}^2$	0,157

3. Negli altri casi si assumono invece i seguenti valori in funzione del numero delle persone mediamente presenti:

**Tipologie Fabbisogno specifico**

**[Wh/persona giorno]**

Alberghi per servizi per ogni camera con bagno: 3500

Alberghi per servizi per ogni camera senza bagno: 1745

Alberghi e pensioni con servizi comuni: 1455

Collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme e conventi: 1455

Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi comuni: 1455

Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili con servizi in ogni stanza: 3500

Edifici per uffici e assimilabili: 580

Edifici adibiti ad attività sportive con docce: 1165

4. Nel caso si utilizzino collettori solari per soddisfare gli obblighi previsti dal comma 1 del presente Articolo, questi devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, nonché su pensiline e gazebo. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m<sup>2</sup> di superficie disponibile per l'impianto solare.
5. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.
6. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli imposti dalla Commissione Edilizia. Se l'ubicazione dell'edificio rende impossibile l'installazione di impianti alimentati dalle fonti individuate al comma 1, oppure esistano condizioni tali da impedire il loro sfruttamento ottimale, le prescrizioni di cui al precedente comma 1 possono essere omesse.

**Art.112 Fonti rinnovabili per copertura fabbisogno elettrico**

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione è consigliato di prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire coprire una potenza elettrica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.
2. Per i fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) inferiore a 100 m<sup>2</sup> la potenza elettrica minima da installare è di 5kWp e pari ad almeno 10 kWp per fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) uguale o superiore a 100 m<sup>2</sup>.
3. L'intervento deve comprendere:
- la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici;

Albrici

- la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;
  - la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico con un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.
4. I pannelli fotovoltaici possono essere collocati in copertura o in facciata, fatte salve le disposizioni diverse per gli edifici sottoposti a vincoli. La collocazione deve essere tale da garantire la massima efficienza dell'impianto (esposizione a SUD, SUD-EST, SUD-OVEST) e la migliore integrazione all'edificio, preferendo quella strutturale, con i pannelli non giustapposti ma parte integrante della struttura e dell'architettura stessa dell'immobile.
5. Le disposizioni di cui ai comma 1 e 2 si ritengono soddisfatte nel caso di installazione di altro tipo di impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, purché abbia la stessa producibilità annua ottenibile con gli impianti fotovoltaici previsti.
6. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di altri impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, le prescrizioni contenute ai commi 1 e 2 del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

#### **Art.113 Fotovoltaico: elementi di arredo pertinenziali**

1. In riferimento al D.M. 19 Febbraio 2007 e alla guida all'integrazione architettonica del GSE, tutte le strutture di arredo esterno progettate ad hoc per accogliere i moduli fotovoltaici, quali ad esempio pensiline, pergole, tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, sono soggette a una semplice comunicazione di inizio lavori, qualora gli impianti fotovoltaici siano dimensionati per soddisfare i consumi energetici delle unità immobiliari di pertinenza, salvo in casi in cui l'area sia soggetta al rispetto dei vincoli paesaggistici, urbanistici (per quanto riguarda altezze e distanze) e architettonici.

#### **Art.114 Geotermia e raffrescamento solare**

1. Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:
- sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda;
  - sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.

A. Brusaporci

## PARTE QUARTA

### TITOLO 10 – LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

#### CAPO 1 TITOLI ABILITATIVI

##### Art.115 Attività edilizia libera (AEL)

1. Fatte salve le prescrizioni delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 6, c.1 lett.a) DPR 380/01 **e art. 6, comma 1 lett. a) L. n. 164 dell'11 novembre 2014**);
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 6, c.1 lett.b) DPR 380/01);
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 6, c.1 lett.c) DPR 380/01);
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (art. 6, c.1 lett.d) DPR 380/01);
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (art. 6, c.1 lett.e) DPR 380/01);
  - f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc (art. 17 D. Lgs. 128/2006).
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale (CIL, Comunicazione inizio lavori **e CILA**), possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria consistente nelle opere e modifiche necessarie a rinnovare e sostituire alcune parti non strutturali degli edifici, **gli interventi di accorpamento di unità immobiliari con opere di manutenzione straordinaria, purché non riguardino parti strutturali** nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici (senza alterazione di volumi, superfici e modifiche di destinazione d'uso), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici (art. 3 c. 1 lett. b), art. 6 c. 2 lett. a) DPR 380/01 **art. 6, comma 2 lett. A e lett. e-bis L. n. 164 dell'11 novembre 2014**);
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (art. 6 c. 2 lett. b) DPR 380/01);
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (art. 6 c. 2 lett. c) DPR 380/01);
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 6 c. 2 lett. d) DPR 380/01);
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6 c. 2 lett. e) DPR 380/01).

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo (CILA, Comunicazione inizio lavori asseverata **art. 6, comma 4 L. n. 164 dell'11 novembre 2014**).
5. Sono inoltre sottoposte a CILA interventi che riguardano modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, ovvero modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa (art. 6 c. 2 lett. e-bis) DPR 380/01).
6. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
7. **La CIL e la CILA integrata dalla comunicazione di fine lavori, è valida anche ai fini dell'aggiornamento catastale ed è tempestivamente inoltrata da parte del Comune ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate (art. 6, comma 5 L. n. 164 dell'11 novembre 2014).**

#### **Art.116 Titoli abilitativi**

1. Tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale del territorio e degli immobili non elencati nell'art. 115 sono soggetti a titolo abilitativo. I titoli abilitativi sono: la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e il Permesso di costruire (PDC).
2. La Segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi della legge n. 73/2010, è una dichiarazione dell'avente titolo corredata delle certificazioni e delle attestazioni richieste per l'intervento edilizio. Ha valenza di provvedimento amministrativo ed è accompagnata da elaborati di progetto e da dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseverano la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
3. Il Permesso di costruire è rilasciato dall'Amministrazione comunale, previo esame della documentazione necessaria per il suo ottenimento, a chi abbia titolo per richiederlo e, una volta riconosciuto, è irrevocabile.
4. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati.
5. Il titolo abilitativo è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Il trasferimento, ossia il cambio di intestazione, avviene tramite presentazione di comunicazione resa ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990, contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo a intervenire sull'immobile o porzione di esso.
6. Il titolo abilitativo non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.
7. I titoli abilitativi sono onerosi.

#### **Art.117 Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio**

1. Sono legittimati a richiedere titolo edilizio:
  - a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);

- b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
- c) l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
- d) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- e) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- f) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- g) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
- h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
- j) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità giudiziaria.

### **Art.118 Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Sono realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività gli interventi che siano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente di manutenzione straordinaria consistente nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici che comprendono elementi strutturali degli stessi (combinato disposto dell'art. 3 c.1 lett. b), art. 6 c.2 lett a), art. 6 c. 4 DPR 380/01 per esclusione di interventi)
2. Sono, altresì, realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire (art. 22 c. 2 DPR 380/01 aggiorn. con art. 30 c.1 lett.e) DL 69/2013). Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Segnalazioni di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. Sono obbligatoriamente assoggettati a Segnalazione certificata di inizio attività:
  - a. interventi di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici (combinato disposto dell'art. 3, c.1 lett. c) e dell'art. 22 c.1 DPR 380/01 per esclusione di interventi);
  - b. interventi, consistenti in manufatti, finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del DLgs 42/2004 o edifici aventi valore storico - architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;
  - c. recinzioni, muri di cinta e cancellate (art. 22 c.1 DPR 380/01);
  - d. interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino incrementi di volume o mutamenti di destinazione;
  - e. quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela, opere interne di singole unità immobiliari che: non comportino modifiche della sagoma, della copertura e dei prospetti dell'edificio; non comportino aumento di superficie utile o di volume utile, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne; non aumentino le unità immobiliari ed il loro carico urbanistico; non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; non alterino le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive; non ne modifichino la destinazione d'uso;

A. Ottaviano

- f. interventi di mutamento della destinazione d'uso senza opere che non determinino incrementi del carico urbanistico;
  - g. le modifiche funzionali di aree destinate ad attività sportive senza realizzazione di nuovi volumi;
  - h. le pertinenze di unità immobiliari realizzate all'interno della sagoma planivolumetrica o completamente interrate;
  - i. gli interventi di nuova costruzione di ascensori e piattaforme elevatrici;
  - j. la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici;
  - k. la realizzazione di parcheggi pertinenziali, comprensivi di quelli ai sensi della L 122/89, con esclusione degli immobili all'interno degli Ambiti storici;
  - l. modifiche allo stato dei luoghi, non connesse all'attività agricola, senza realizzazione di opere edilizie;
  - m. cartelloni pubblicitari la cui struttura abbia rilevanza edilizia.
4. Per l'esecuzione delle opere è sufficiente la presentazione, anche contestualmente all'inizio dei lavori, della Segnalazione certificata di inizio attività corredata dalla documentazione e dagli elaborati di cui agli articoli successivi del presente Regolamento in relazione al tipo di intervento.
5. Non è ammesso realizzare un intervento complessivamente soggetto a Permesso di Costruire scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata Segnalazione certificata di inizio attività e per le rimanenti venga richiesto il Permesso. Gli interventi devono essere, in questo caso, compresi tutti in un'unica richiesta di Permesso di Costruire.
6. A tutti gli effetti di legge la Segnalazione certificata di inizio attività deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti.  
Le opere oggetto di Segnalazione certificata di inizio attività devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla Segnalazione certificata di inizio attività, che ne rimane responsabile anche durante l'esecuzione.

#### **Art.119 Ambiti ed immobili per i quali non è consentita l'esecuzione di interventi mediante Segnalazione certificata di inizio attività**

1. Fatta eccezione per quanto previsto nel D.Lgs. n. 42/2004, non è consentita l'esecuzione di opere mediante presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività nei seguenti casi:
- a. immobili notificati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004;
  - b. immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex art. 146 del D.L.vo n. 42/2004;
  - c. immobili ricadenti all'interno del perimetro dei Parchi esistenti, e di ogni altro perimetro di parco che l'Amministrazione Comunale individuerà, a partire dalla data di costituzione e autorizzazione del Parco, limitatamente agli interventi che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici e delle costruzioni in genere;
  - d. immobili sottoposti a particolari discipline di tutela dallo strumento urbanistico, limitatamente agli interventi che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici e delle costruzioni in genere.
  - e. immobili ricadenti all'interno degli ambiti delimitati dal Consiglio Comunale con delibera ai sensi dell'art. 30 della legge n. 98/2013 limitatamente agli interventi di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma (se consentiti dal PUC) in Ambiti equivalenti alle zone A di cui al DM 1444/1968.

#### **Art.120 Opere soggette a Permesso di Costruire (PDC)**

1. E' subordinata al preventivo rilascio del Permesso di Costruire ogni attività così come la realizzazione o la posa in opera di qualsiasi manufatto che, a prescindere dai materiali e dalla tecnica costruttiva impiegati, e anche se smontabile, intenda soddisfare interessi

tendenzialmente stabili nel tempo, tanto continuativi quanto stagionali ma ricorrenti, e che produca una modificazione urbanistica od edilizia dello stato dei luoghi.

Sono fatte salve le disposizioni di legge relative alle opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività e sono escluse le opere che la legge assoggetta specificatamente ad altre procedure autorizzative o che esonera dal rilascio del Permesso di Costruire.

2. Fatta salva la disposizione generale gli interventi edilizi subordinati al rilascio del Permesso di Costruire sono:
  - a. gli interventi di nuova costruzione (ivi inclusi la sopraelevazione e l'ampliamento); (art. 10 c. 1 lett. a) DPR 380/01 e art. 22 c. 3 lett. b) e c) DPR 380/01).
  - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia che conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari o modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che determinino, limitatamente agli immobili compresi negli Ambiti di Recupero, mutamenti della destinazione d'uso (combinato disposto dell'art. 10 c. 1 lett. c) DPR 380/01 aggiornato dall'art. 30 c. 1 lett. c) DL 69/2013 e dell'art. 22 c. 3 lett. a DPR 380/01);
  - c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica ove non soggetti a PUA (art. 10 c. 1 lett. b) DPR 380/01 e art. 22 c. 3 lett. b) DPR 380/01).
3. Fermo restando quanto disposto dalla vigente legislazione in merito alle opere realizzabili a seguito di Segnalazione certificata di inizio attività e a quanto previsto in materia di opere pubbliche comunali, è necessario il Permesso di Costruire (art. 10 c. 1 lett. a) DPR 380/01 e art. 22 c. 3 lett. b) e c) DPR 380/01) anche per:
  - chioschi, edicole ed ogni altro manufatto, che alteri lo stato dei luoghi anche se su suolo pubblico con concessione permanente;
  - box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo, e comunque con permanenza non specificatamente predeterminata unitamente alla data di rimozione;
  - strutture pressostatiche o tensostatiche, ancorché coperte con materiale rimovibile stagionalmente;
  - manufatti, anche aperti lateralmente, assicurati al suolo e costituenti superficie coperta secondo le definizioni del presente Regolamento;
  - roulotte, rimorchi e case mobili, anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o l'utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo.

Sono, inoltre, oggetto di Permesso di Costruire i seguenti interventi:

  - varianti a Permessi di Costruire che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica (volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dalla legislazione regionale in adempimento dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a Segnalazione certificata di inizio attività dalla legislazione vigente;
  - opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Segnalazione certificata di inizio attività;
  - manufatti a carattere stagionale nei casi in cui l'installazione è prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva;
  - distributori di carburante.
4. Non sono assoggettate a Permesso di Costruire tutte le opere che non hanno incidenza sulla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, ed in particolare:
  - le cappelle funerarie, le edicole ed i sepolcreti realizzati nell'ambito dei cimiteri urbani, per le quali opere si rimanda al Piano Regolatore Cimiteriale ed alle relative norme di attuazione, mentre è necessaria per la costruzione di cappelle private e gentilizie al di fuori dei cimiteri;
  - le tettoie se provvisorie e non collegate strutturalmente ad opere esistenti;



- le recinzioni che non alterano in maniera significativa lo stato dei luoghi, se si qualificano come pertinenza dell'immobile a cui fanno riferimento ed, in ogni caso, se risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al presente Regolamento; in questi casi è prevista la facoltà della Segnalazione certificata di inizio attività;
- per le antenne, ed in generale per tutte le fonti di emissione elettromagnetica, si richiede preventivo parere dell'Ufficio Comunale competente e si rimanda, in ogni caso, a quanto contenuto nel relativo Regolamento Comunale e/o Piano di Settore.

### **Art.121 Varianti**

1. Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di Costruire ed allegando la documentazione prescritta negli artt. del presente Regolamento.  
Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.
2. Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 75 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).
3. Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario.  
Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento di Permesso.

### **Art.122 Interventi di Demolizione**

1. Gli Interventi di Demolizione sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e secondo quanto disciplinato dall'art.29 delle presenti norme.
2. Non è consentita la demolizione di immobili per la realizzazione di nuovi fabbricati, salvo quando:
  1. la demolizione sia necessaria per accertate deficienze statiche o igieniche;
  2. si inserisca nella ricostruzione o riordino di edifici industriali o artigianali;
  3. si tratti di costruzioni inutilizzate ed in contrasto con i vincoli di destinazione del PUC vigente.
 Di tali circostanze deve essere fatta completa, specifica e comprovata menzione in apposita relazione-dichiarazione sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori, contestualmente alla presentazione della istanza di demolizione.  
L'assenza di tale relazione-dichiarazione, da redigere nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, non consente la sua autorizzazione che, ove attuata e, nell'impossibilità di verificare successivamente le condizioni che consentono la demolizione, rendono l'intervento soggetto alle sanzioni penali ed amministrative previste per l'esecuzione di opere in assenza di Permesso di Costruire.
3. La demolizione è, altresì, subordinata a:
  - libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
  - chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
  - impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
  - protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico culturale.

- Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.
4. La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipo-morfologici.
  5. La demolizione deve essere eseguita e documentata prima del rilascio del nuovo Permesso di Costruire, di cui costituisce presupposto essenziale.

#### **Art.123 Certificato di destinazione urbanistica**

1. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico ambientali -idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.
2. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Urbanistica.
4. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.
5. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
6. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:
  - estratto di mappa catastale aggiornata;
  - copia titolo di proprietà o autocertificazione.

#### **Art.124 Certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità è richiesto ai sensi dell'art. 24 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e della L.R. n. 16 del 7 agosto 2014 "Interventi per il rilancio e lo sviluppo dell'economia regionale nonché di carattere ordinamentale e organizzativo (collegato alla legge di stabilità 2014)". Esso 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. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
  4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegato copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.
  5. Ai sensi della L.R. n. 16 del 7 agosto 2014 in alternativa alla richiesta del certificato di agibilità di cui all'art 24, fermo restando l'obbligo della presentazione della documentazione di cui all'art. 5 comma 3, lettere a), e dell'art 25 lettere a) b), d) del medesimo D.P.R. 380/01 e del parere dell'ASL nel caso in cui non sia sostituibile con la dichiarazione del progettista, l'interessato presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o qualora non nominato di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità corredata dalla seguente documentazione:
    - a) richiesta di accatastamento dell'edificio che il responsabile dello SUE provvede a trasmettere al catasto;
    - b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la vigente normativa.

Sulle dichiarazioni di agibilità presentate ai sensi del comma 214 i comuni svolgono un controllo a campione con cadenza almeno annuale, nella percentuale minima del 20 per cento delle pratiche presentate da individuare mediante preventivo sorteggio. Il responsabile dello SUE entro dieci giorni lavorativi dall'effettuazione del sorteggio della pratica da sottoporre a controllo, ne dà comunicazione all'interessato. Entro i successivi trenta giorni il responsabile dello SUE comunica all'interessato l'esito del controllo.

In caso di esito negativo dei controlli, ove il responsabile dello SUE rilevi la carenza dei requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e di barriere architettoniche, ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata alla normativa vigente, ferma restando l'applicazione delle sanzioni per le opere realizzate in difformità dalla SCIA, dalla DIA o dal permesso di costruire o con variazioni essenziali. La mancata sottoposizione a controllo delle dichiarazioni di agibilità presentate ai sensi del comma 5 bis non preclude l'esercizio dei poteri di vigilanza comunale, di cui agli artt. 27 e seguenti del D.RR. 380/01, nonché l'assunzione di determinazioni in via di autotutela di cui agli articoli 21 quinquies e 21 nonies della l. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

## CAPO 2 PROCEDURE

### Art.125 Segnalazione certificata di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso presenta la Segnalazione certificata di inizio attività, corredata di:
  - a. documenti ed elaborati progettuali in duplice copia, di cui ai successivi articoli;
  - b. relazione del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art. 481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati;
  - c. quantificazione del contributo di costruzione, se dovuto;
  - d. indicazione del direttore lavori;
  - e. nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, con le dichiarazioni di cui agli articoli successivi.
2. La presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività avviene con le stesse modalità individuate al successivo articolo per la presentazione delle istanze di Permesso di

- Costruire. Le Segnalazioni certificate di inizio attività che non rispettino anche uno solo dei punti indicati nell'articolo citato non saranno accettate ed al richiedente verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante e diffida dall'esecuzione delle opere. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto richiedente.
3. L'attività oggetto della Segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.
  4. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma precedente, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.  
In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.
  5. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma precedente, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
  6. L'Amministrazione, fatta salva l'ordinaria attività di controllo, si riserva di effettuare controlli a campione direttamente sui cantieri relativamente a Segnalazioni certificate di inizio attività, estratte mensilmente a sorte, tra tutte quelle presentate dal primo gennaio dell'anno.
  7. La Segnalazione certificata di inizio attività ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia.
  8. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.
  9. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso dell'Amministrazione o dell'Ente responsabile del vincolo va, di norma, allegato alla Segnalazione certificata di inizio attività.
  10. In cantiere va conservata copia della Segnalazione certificata di inizio attività con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa, un elenco di quanto presentato in allegato alla Segnalazione certificata di inizio attività, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.
  - 11. Le varianti non essenziali al permesso di costruire sono realizzate con SCIA da presentare a fine lavori, fermo l'obbligo di acquisire preventivamente le autorizzazioni/atti di assenso prescritti dalle normative di settore e l'obbligo di realizzare i lavori nel rispetto delle prescrizioni della strumentazione urbanistica (art. 22 commi 1, 2 e 2-bis L. n. 164 dell'11 novembre 2014).**

#### **Art.126 Permesso di Costruire**

1. La richiesta per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata all'ufficio competente corredata di tutti i documenti definiti dalle disposizioni tecnico-organizzative.
2. L'ufficio nel tempo stabilito dalle vigenti leggi, verifica:
  - a. che alla domanda siano allegati tutti gli elaborati tecnici ed i documenti indicati negli articoli successivi del presente Regolamento, debitamente firmati da progettista abilitato in relazione alla tipologia dell'intervento;

- b. che l'oggetto della domanda indichi la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. Non possono essere accettate istanze generiche, riferite ad atti autorizzativi imprecisati o prive dell'oggetto come sopra indicato;
- c. che la domanda, ed i relativi allegati, rispettino le norme in materia di bollo.

Immediatamente dopo sarà reso noto il nominativo del "Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento" al quale è fatto obbligo (facendo seguito alla verifica di cui sopra) di chiedere eventuali integrazioni concernenti documentazioni o elaborati previsti dal presente Regolamento entro 30 giorni dalla presentazione della domanda stessa.

3. L'atto di Permesso di Costruire deve contenere:

- a. gli estremi della richiesta e del Permesso di costruire;
- b. le generalità e il codice fiscale, se persona fisica, la ragione sociale e il numero di partita I.V.A., se società, dell'istante;
- c. la descrizione delle opere e l'indicazione delle categorie d'intervento con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto allegati, quale parte integrante e sostanziale del Permesso di costruire;
- d. l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
- e. gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il Permesso di Costruire;
- f. gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il Permesso di Costruire è subordinato;
- g. gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
- h. gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune che siano necessarie ai fini del rilascio del Permesso di costruire. Il Permesso di Costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi ivi compreso il nullaosta dell'ente proprietario, se diverso dal richiedente, e specificatamente relativo all'intervento oggetto del Permesso di Costruire;
- i. la data e l'esito dell'istruttoria;
- j. la data e l'esito dei pareri obbligatori delle commissioni consultive comunali e degli uffici competenti. Qualora le decisioni del soggetto preposto al rilascio del Permesso di Costruire non siano conformi a tali pareri esse devono essere adeguatamente motivate;
- k. il termine entro il quale i lavori devono avere inizio nonché il termine per la loro ultimazione;
- l. l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16/comma 4 del DPR 380/2001, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni Regionali e Comunali ed eventualmente l'indicazione e l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente, ovvero le disposizioni di legge per le quali non è dovuto il versamento degli oneri;
- m. l'entità e le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione;
- n. il nominativo e la firma del Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento che propone con relazione motivata l'atto;
- o. le prescrizioni speciali relative all'intervento.

4. All'atto di Permesso di Costruire è allegato il foglio delle prescrizioni generali che deve essere sottoscritto dal richiedente al momento del ritiro del Permesso di Costruire stesso.

Il Permesso di Costruire deve essere ritirato dal richiedente o dall'avente causa entro 360 giorni dalla data di notifica del rilascio. Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza.

5. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali

termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

6. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti disposizioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

7. La data di inizio e di termine dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano al Protocollo Generale dell'Ente.

La decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere formalmente dichiarata dall'Amministrazione con apposito atto.

8. Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del titolare del Permesso di Costruire che hanno impedito l'inizio e/o l'ultimazione dei lavori nei termini previsti dal Permesso di Costruire, tali termini possono essere prorogati su istanza del titolare presentata almeno trenta giorni prima della scadenza dei suddetti termini, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga.

Tali motivi sono, di norma:

- a. mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;
- b. indisponibilità, anche parziale, dell'immobile per mancato rilascio dell'immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo di procedura di sfratto;
- c. fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato regolare contratto;
- d. decesso del titolare del Permesso e/o del titolare della ditta esecutrice dei lavori;
- e. sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
- f. verificarsi di calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
- g. mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale;
- h. sospensioni dei lavori disposta dall'autorità amministrativa o giudiziaria.

Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del concessionario qualsiasi ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'Amministrazione Comunale o dall'Autorità Giudiziaria se riferiti a interventi non autorizzati.

***8bis. La proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori è sempre dovuta qualora gli stessi non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate (art. 15, commi 2 e 2-bis L. n. 164 dell'11 novembre 2014).***

9. Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza di cui al comma del presente articolo, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, deve essere inoltrata nuova istanza di Permesso di Costruire.

***10. Permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis L. n. 164 dell'11 novembre 2014): Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà fissare gli obblighi del soggetto attuatore, in particolare: la cessione di aree al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la realizzazione di interventi di edilizia***

*residenziale sociale. Gli interventi possono essere attuati per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, a cui vanno collegati gli oneri, le garanzie e le opere dello stralcio.*

#### **Art.127 Nuova istanza di Permesso di Costruire**

1. Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.
2. Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi Comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio.

Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire.

Il nuovo Permesso di Costruire concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di validità del medesimo.

#### **Art.128 Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto**

1. Chi ha titolo a richiedere il Permesso di Costruire su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, esclusivamente presso l'ufficio abilitato a riceverla, per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.

Il parere comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di Permesso di Costruire ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo.

#### **Art.129 Verifica della conformità dei progetti**

1. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento verifica al momento della presentazione della domanda che la documentazione e gli elaborati presentati siano tutti quelli indicati come necessari dal presente Regolamento e siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dagli ordinamenti professionali.
2. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento esamina nel merito, in ordine cronologico di presentazione, la documentazione e gli elaborati progettuali relativi a calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazioni d'opera.
3. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento compila una relazione istruttoria scritta, nella quale dà atto:
  - b. delle previsioni del PUC o di eventuali piani attuativi PUA;
  - c. della presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;
  - d. della classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni di cui agli articoli successivi;
  - e. dell'acquisizione di tutti i pareri obbligatori e di eventuali pareri facoltativi.

Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento determina la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento e conclude, attestandone la conformità:

- a. al presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;
  - b. allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo);
  - c. alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
4. Per le opere su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex art. 146 del D.L.vo n. 42/2004 i termini di legge per il rilascio del Permesso di Costruire decorrono dopo 20 (venti) giorni dalla data di emanazione della citata Autorizzazione Paesaggistica, o per

esplicita approvazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali della predetta Autorizzazione.

### **Art.130 Opere a carattere precario e temporaneo**

1. E' fatto obbligo per il soggetto che intenda realizzare un'opera a carattere precario e temporaneo, come definita dal presente Regolamento, che non sia configurabile come attrezzatura o installazione di cantiere legata all'esecuzione di opere per le quali sia già stato rilasciato il Permesso di Costruire, di richiederlo prima della realizzazione dell'opera stessa, con l'indicazione della sua funzione, nonché del periodo di tempo previsto per il suo mantenimento.
2. Il Permesso di Costruire è rilasciato solo previo deposito cauzionale a garanzia della sua rimozione di una somma pari al valore del manufatto o delle opere.
3. Trascorso il termine indicato nel Permesso di Costruire di cui sopra, senza che l'opera precaria sia stata rimossa, l'opera è da considerarsi abusiva, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie vigenti in materia e la rimozione della stessa ad opera del Comune con spese a carico del titolare del Permesso. In questo caso il deposito cauzionale non verrà restituito anche se esso fosse superiore alle spese sostenute dal Comune per la rimozione.
4. Le opere a carattere precario e temporaneo devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del vigente strumento urbanistico generale.  
Nel caso che l'installazione dell'opera precaria e non correlata al rilascio di Permesso di Costruire sia prevista nell'ambito di area soggetta a vincolo di qualsiasi natura, dovrà essere ottenuto anche il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

### **Art.131 Interventi Urgenti**

1. Le opere soggette a Permesso di Costruire, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.  
E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività.
2. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

### **Art.132 Manufatti Stagionali**

1. Tali manufatti sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire, nel quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità dello stesso, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).  
In caso di richiesta stagionale ma ricorrente l'opera è soggetta a Permesso di Costruire ed il periodo di installazione non deve essere superiore a mesi 6 (sei) e l'intervallo tra la rimozione e la successiva reinstallazione non deve essere inferiore a mesi 6 (sei).
2. Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'attestazione da parte dell'Ufficio competente della conformità alle norme del Codice



della Strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso, da formulare entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire; ove necessario, essi debbono possedere i requisiti di agibilità previsti dalle leggi e dai decreti vigenti.

3. Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza del Permesso di Costruire. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso rilascia al Comune deposito cauzionale o fideiussione di importo pari al valore di quanto installato. In caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

### **Art.133 Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere**

1. Le Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere a ciò finalizzate devono essere conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse, devono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalle norme del PUC in riferimento alla nuova destinazione d'uso e della sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi e igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per la nuova destinazione.
2. Gli spazi a standard devono già esistere ed essere già attrezzati allo scopo. Se è viceversa necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso ai sensi di quanto indicato nel comma precedente, si configura la presenza di opere e l'intervento è soggetto a Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività.
3. Gli immobili devono essere immediatamente idonei sotto tutti i profili per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione.

In tali condizioni la variazione della destinazione d'uso in assenza di opere rientra nella attività edilizia libera, così come disciplinata all'art. 108 del presente Regolamento.

### **Art.134 Lavori di sicurezza**

1. Le opere necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio della Permesso o prima dei termini previsti per la Denuncia di Inizio Attività, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. I lavori strettamente necessari, di cui al comma 1, possono consistere in:
  - a. opere di puntellamento provvisoria;
  - b. spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozioni di ornate e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli ecc., scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;
  - c. demolizione di murature, di solai interni o di copertura, di sporti e di parti limitate di fabbricati.
3. È fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività. Alla

A. Brubiani

- documentazione vanno allegati gli eventuali verbali di sopralluogo del Servizio o dell'UTC circoscrizionale o del Comando dei VV.UU.
4. Solo in caso di opere che ricadano negli ambiti omogenei di tipo A (del centro storico) del PUC, tali lavori possono essere eseguiti non prima delle 24 ore dalla comunicazione suddetta. In tali casi, infatti, la comunicazione deve anticipare e non seguire l'inizio dei lavori.
  5. Nel caso si tratti d'immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

#### **Art.135 Lavori di interesse pubblico**

1. Con ordinanza del dirigente del servizio possono essere eseguite, senza alcun atto amministrativo preventivo, lavori d'interesse pubblico del seguente tipo:
  - a. lavori per eliminare un pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità;
  - b. opere di tutela per l'igiene pubblica;
  - c. opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana;
  - d. ripristino dello stato dei luoghi illegittimamente modificato.
2. Nei casi di cui al comma 1, il dirigente del servizio assegna nella medesima ordinanza un tempo congruo per l'esecuzione dei lavori.
3. Scaduto il termine assegnato e decorrente dalla data di notifica, il dirigente può intervenire, di ufficio e a spese dell'intimato, salvo le responsabilità penali dovute al mancato intervento.
4. Avverso all'ordinanza di cui al comma 1, l'intimato può ricorrere entro il termine assegnato dimostrando l'insussistenza dell'urgenza o dell'interesse pubblico.

### **CAPO 3 DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO**

#### **Art.136 Documenti da allegare alla Segnalazione certificata di inizio attività**

1. Ogni Segnalazione certificata di inizio attività deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.
2. Gli elaborati grafici dei progetti devono essere firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli a seconda del tipo di intervento.
3. La documentazione da allegare alle istanze di **Segnalazione certificata di inizio attività** è la seguente:
  - a. **Domanda redatta su apposito modulo** predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo;
  - b. **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, nonché il rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
  - c. **Titolo di proprietà** (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
  - d. **Estratto PUC e/o PUA** in copia conforme rilasciata dal competente Servizio con localizzazione dell'intervento;
  - e. **Documentazione fotografica** dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;

- f. **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
  - g. **Documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico** o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino: progetto e relazione redatti da tecnico abilitato;
  - h. **Attestazione di conformità al Nuovo Codice della Strada;**
  - i. **Atto di nomina del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata** della esecuzione dei lavori ;
  - j. Ulteriore eventuale documentazione prevista dalle leggi e/o regolamenti attuativi vigenti;
  - k. Elenco dei documenti allegati alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.
  - l. Eventuale dichiarazione attestante che alcune di esse non sono necessarie in riferimento all'intervento.
4. Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, quando è richiesta la sua presenza, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.  
Si rimanda, altresì, a quanto contenuto agli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, nonché all'art. 2 della L. R. 19/2001 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento Attuativo.

#### **Art.137 Documenti da allegare alle istanze di Permesso di Costruire**

1. Ogni istanza di Permesso di Costruire deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento, salvo quanto contenuto al penultimo e ultimo comma del presente articolo.
2. Gli elaborati grafici dei progetti devono essere presentati in triplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli a seconda del tipo di intervento.
3. La documentazione da allegare alle istanze di Permesso di Costruire è la seguente:
  - a) **Domanda di Permesso di Costruire** in bollo sottoscritta dall'avente titolo, nella quale si evidenzia l'eventuale avvenuta acquisizione di parere preventivo sul progetto;
  - b) **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e dichiari la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, oltre che del rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
  - c) **Titolo di proprietà** (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
  - d) **Estremi del provvedimento comprovante la legittimità dello stato attuale** (citare gli estremi di approvazione) con allegata dichiarazione;
  - e) **Documentazione catastale aggiornata:** estratto mappa catastale, planimetria catastale, certificato catastale;
  - f) **Estratto PUC e/o PUA** con localizzazione dell'intervento;
  - g) **Documentazione fotografica dello stato attuale** dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
  - h) **Parti di prospetto che saranno interessate da insegne e loro caratteristiche generali** per progetti di nuovi fabbricati che prevedono locali commerciali o artigianali;

- i) **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/1989 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
- j) **Relazione tecnico-agronomica** volta a dimostrare, mediante calcolo specifico, la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento colturale in atto, limitatamente ai casi in cui il volume delle pertinenze previste in progetto, in aggiunta a quelle esistenti, ecceda mc 200 per ettaro di superficie agricola utilizzata;
- k) **Progetto degli impianti** come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/1990, della Legge n. 10/1991 e del DPR 412/1993, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
- l) **Documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico** o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino: progetto e relazione redatti da tecnico abilitato.
- m) **Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.)** se dovuto, rilasciato da parte del comando dei VV. FF. ai sensi delle leggi vigenti, oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso;
- n) **Relazione Geologica tecnica** nei casi previsti dalla Legge; ossia per costruzioni in pendio o in zona franosa, in ogni caso la relazione tecnica del progettista dovrà contenere una dichiarazione di compatibilità dell'opera a farsi con le caratteristiche geologiche del sito;
- o) **Modello ISTAT** debitamente compilato e firmato in caso di interventi che comportano aumenti di volume (almeno prima del rilascio del Permesso di Costruire);
- p) **Dichiarazione di conformità al Nuovo Codice della Strada** sottoscritta dal tecnico abilitato;
- q) **Iscrizione del beneficiario o del conduttore nel registro delle imprese agricole**, per i Permessi di Costruire in zona agricola, ai fini di poter correttamente applicare le limitazioni di Legge previste per le residenze e per l'asservimento di lotti di terreno non contigui.
- r) **Elenco dei documenti allegati** alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.

Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.

Nel caso in cui uno o più documenti richiesti sia già in possesso dell'Amministrazione Comunale, l'elenco dei documenti dovrà darne indicazione unitamente agli estremi necessari per la loro ricerca.

### **Art.138 Elaborati grafici da allegare alle istanze - Nuova edificazione**

1. Gli elaborati grafici da allegare alla domanda relativamente ad interventi di nuova edificazione sono quelli di seguito specificati:

- a) **Planimetria Generale** dell'intervento, in formato digitale (formati dwg e/o dxf)
- b) **Planimetria Generale orientata e quotata plano-altimetricamente dello stato attuale dell'area** oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione esatta di manufatti e delle essenze arboree e/o arbustive in essa presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove ne sia consentito l'accesso, gli estremi catastali dell'immobile, i nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, sotto firmata dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale, con riportati gli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi;
- c) **Planimetria Generale orientata e quotata plano-altimetricamente dello stato di progetto del lotto** di terreno urbanisticamente asservito, in scala non inferiore a 1:200, con progettazione delle aree scoperte e di quelle permeabili con indicazione delle

- sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;
- d) **Schema Planimetrico** in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, con la indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, nonché il proporzionamento della eventuale fossa settica; qualora si tratti di edifici da realizzarsi su strade private, dovrà essere indicato lo schema di collegamento alla fognatura comunale; quando la zona è priva di fognature deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto;
- e) **Disegni degli elaborati progettuali**, che devono essere redatti in scala metrica nel rapporto minimo di 1/100, e devono contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i locali e spazi interni ed esterni; dagli stessi elaborati deve risultare lo schema strutturale previsto dal progettista. Ciascun disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; in particolare devono essere indicati i lati esterni delle piante, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, compreso il sottotetto. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.
2. Nei **Disegni degli elaborati progettuali** devono essere rappresentati:
- le **piante di ogni piano** e della **copertura**, compresi i volumi tecnici posti al di sopra del piano di copertura;
  - **prospetti di tutti i fronti** del fabbricato, opportunamente quotati, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00;
  - almeno **una sezione verticale quotata** in corrispondenza della scala dell'edificio riferita alla quota del marciapiede della strada in fregio alla quale viene costruito l'edificio come quota 0,00;
  - **planimetria generale e sezioni** atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico del piano di campagna originario, il tutto in scala non inferiore a 1:100;
  - **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di almeno una striscia verticale di facciata con indicazione di tutti i materiali di costruzione e di rivestimento;
  - **per interventi di particolare rilevanza dimensionale e/o che riguardino contesti ambientali di pregio, importanza e rilievo urbano ed ambientale** (edifici pubblici, chiese, edifici monumentali in genere o di dichiarato valore per il tessuto urbano ed ambientale), è opportuno integrare la rappresentazione grafica con almeno **due rappresentazioni prospettiche o assonometriche** da almeno due punti di vista significativi, che descrivano sufficientemente le intenzioni del progetto.
3. Per i fabbricati di cui al punto precedente l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi di maggiore dettaglio, nonché fotografie, disegni, plastici e simulazioni tridimensionali computerizzate a colori che attestino i materiali utilizzati e che inseriscano il progetto nell'ambiente circostante, ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.
4. Una documentazione fotografica ad illustrazione dei caratteri ambientali è indispensabile nei casi di demolizione, di modifiche esterne e di edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico.
5. Nel caso si tratti di opere soggette alla disciplina di particolari disposizioni di legge e di regolamento (come prevenzione incendi, igiene del lavoro, etc.) gli interessati devono ottenere direttamente e presentare all'Amministrazione le relative autorizzazioni.
6. Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.
7. I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con idonei elaborati, l'opera nell'ambiente circostante ed essere redatti in analogia a quelli edilizi.

A. Barbano

8. Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata dettagliata relazione sul ciclo produttivo che si intende esercitare e sulle modalità che si intendono adottare per la riduzione dell'impatto ambientale.

#### **Art.139 Elaborati grafici da allegare alle istanze -Interventi di recupero**

1. Gli elaborati necessari per gli interventi su edifici esistenti sono i seguenti:
  - a) rilievo dello stato di fatto;
  - b) stato di progetto;
  - c) sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto con colorazioni differenti delle parti da demolire e di quelle da costruire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.
2. Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto. Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.
3. Gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale, e sulla protezione delle bellezze naturali saranno soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti a ciò preposti.
4. Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:50:
  - a) **pianta di ogni singolo piano**, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi; le pavimentazioni (materiali e loro disposizione); le destinazioni d'uso; la superficie di ogni vano, espressa in mq, anche su tavole diverse;
  - b) **pianta della copertura** con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;
  - c) **sezioni verticali in almeno due punti significativi** dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0.00;
  - d) **prospetti di tutti i fronti del fabbricato**, opportunamente quotati assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali: cornici, bugnati, marcapiani, marca davanzali, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche etc.
  - e) **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento.
5. Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.
6. Solo per le tavole di progetto è richiesto lo schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura comunale; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.
7. Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.
8. Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.

9. E' consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, debbono essere allegate all'istanza di Permesso di Costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto.  
In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici debbono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.
10. Per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi del D.l.vo n. 42/2004, o su parti di tessuto urbano, sono richiesti i seguenti elaborati a firma di un tecnico competente ai sensi della legislazione vigente, in aggiunta a quanto già indicato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:
- a) **Relazione** contenente i risultati delle seguenti **analisi preliminari all'intervento**:
    - **analisi storico-bibliografica** sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo, riportando ove possibile l'autore del progetto;
    - **analisi materiale svolta sull'organismo edilizio**, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;
    - **analisi dello stato di conservazione**;
    - **documentazione fotografica** esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.
  - b) **Relazione tecnica contenente**:
    - commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storica/architettonica, dell'analisi del degrado e delle inefficienze eventualmente riscontrate;
    - individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);
    - descrizione degli interventi previsti.
11. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincolo monumentale ma localizzati all'interno delle zone di recupero come individuate dallo strumento urbanistico, per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria, sia esso da realizzarsi mediante rilascio di Permesso di Costruire, come con Segnalazione certificata di inizio attività, il progetto deve essere documentato analogamente a quanto previsto per gli edifici monumentali.

#### **Art.140 Elaborati grafici - Interventi di demolizione**

1. Per procedere alla demolizione degli edifici deve essere presentata all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:
  - a) **Planimetria Generale** dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in formato digitale (formati dwg e/o dxf)
  - b) **Planimetria Generale** della zona circostante l'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in scala 1/2000, mediante stralcio dello Strumento Urbanistico Generale vigente e/o eventuale Piano Attuativo e/o Piano di Lottizzazione;
  - c) **Piante e Sezioni** del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni differenziate per le strutture delle quali è prevista la conservazione ed di quelle per le quali è prevista la demolizione;
  - d) **Documentazione fotografica** completa, interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza;
  - e) **Rilievo e descrizione** dell'eventuale patrimonio arboreo esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato;
  - f) **Relazione** sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
  - g) indicazione degli estremi di eventuale presentazione di domanda di **Permesso di Costruire** per nuove costruzioni sulla medesima area;
  - h) **Indicazione** della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi

genere secondo le norme nazionali, regionali o contenute nel presente Regolamento in materia.

Amministratore

## CAPO 4 ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI

### Art.141 Determinazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere, con la Comunicazione di Inizio Lavori, la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici ed i punti di immissione nella fognatura comunale. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui al comma 1 sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
4. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica. Le costruzioni private non devono in ogni caso invadere con le proprie fondazioni il sottosuolo di spazi pubblici salvo formale ed esplicito assenso nel permesso di costruire; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

### Art.142 Disciplina generale del cantiere di costruzione

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni non inferiore a mq 1, nella quale dovranno essere indicati:
  - a. il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
  - b. il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
  - c. il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
  - d. il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
  - e. la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
  - f. il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
  - g. le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
  - h. il nominativo del responsabile dei lavori;
  - i. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
  - j. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
  - k. anche su una tabella diversa, una vista foto realistica tridimensionale digitale del progetto.



2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:
  - a. Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
  - b. documenti di cui all'art. 5 della Legge n.1086/71 (copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile) per le opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate opere in cemento armato;
  - c. giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
  - d. progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico in ottemperanza alle leggi vigenti;
  - e. progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
  - f. ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.
3. I cantieri devono essere per tutta la durata dei lavori mantenuti liberi da materiali inutili e/o dannosi non direttamente da impiegare nelle operazioni previste nell'arco di 5 giorni.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse), notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.  
Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.
5. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilate agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.
6. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nullaosta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori
7. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
8. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

#### **Art.143 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Responsabile del Servizio UTC, a mezzo dei suoi sottoposti, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni indicate nel provvedimento abilitativo, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

#### **Art.144 Prescrizioni in materia di rumore**

1. E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare (in conformità della zonizzazione acustica adottata dal Comune), nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

#### **Art.145 Scavi**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale

#### **Art.146 Cautele per la salvaguardia di ritrovamento archeologico, storici e artistici**

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, deve darne immediato avviso all'Amministrazione Comunale che chiederà l'intervento degli Enti competenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.
2. I lavori devono essere sospesi per la parte interessata dai ritrovamenti.
3. Ove si tratti della scoperta fortuita di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, può chiedere l'ausilio della forza pubblica.

#### **Art.147 Recinzioni provvisorie**

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori nel rispetto del piano di sicurezza di cui alla legge 494/96, comunque adottando gli accorgimenti tecnici eventualmente prescritti dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 ml e risultare non trasparenti.

#### **Art.148 Strutture provvisionali del cantiere di costruzione**

1. La sicurezza del cantiere deve essere garantita nel rispetto dell'apposito piano redatto a norma della legislazione specifica vigente, dell'applicazione della quale occorre conservare in cantiere la prescritta documentazione.
2. In particolare, tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere adottando specifici opportuni provvedimenti.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

**Art.149 Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni**

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.
2. Nel corso di lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

**Art.150 Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, la rimozione dei ponti, barriere e recinzioni e le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite entro e non oltre 30 giorni ed in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

*A. Bracciano*

**TITOLO 11 – LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA****CAPO 1 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI****Art.151 Generalità**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, si configurano come gli strumenti urbanistici che danno attuazione agli interventi di trasformazione e di riqualificazione previsti dagli API; essi trovano nel RUEC la specificazione delle procedure inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico - edilizia.
2. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
  - piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
  - piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
  - piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
  - programmi integrati di intervento (PIRU) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
  - piani di recupero (PdR) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.
3. Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC e dagli Api.

**Art.152 Contenuto dei PUA**

1. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal PUC e dagli API per la relativa area di trasformazione urbanistica; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; è corredato dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche, la relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali"(D.G.R.C n°2436/2003).

**Art.153 Procedimento di formazione dei PUA**

1. I PUA, ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, sono redatti, in ordine prioritario:
  - a) dal comune;
  - b) dalle società di trasformazione urbana;
  - c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
  - d) dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli Atti di programmazione degli interventi nei termini da questi previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del Comune la redazione dei PUA

se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

2. Il PUA è adottato dalla giunta comunale.
3. Il PUA è trasmesso alla provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti delle amministrazioni comunali. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
4. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.
5. Con delibera di giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC.
6. Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
7. Se il PUA comporta la modifica degli Atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

#### **Art.154 Convenzioni**

1. Le convenzioni stipulate tra enti pubblici e soggetti privati previste dalla presente legge devono prevedere:
  - a) le prestazioni oggetto delle convenzioni;
  - b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
  - c) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
  - d) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

## **CAPO 2 COMPARTO EDIFICATORIO**

#### **Art.155 Comparti edificatori**

1. Ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, le trasformazioni previste dal PUC, dai PUA o dagli Atti di programmazione degli interventi possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi PUC, dai PUA e dagli Atti di programmazione degli interventi.
2. Gli ambiti sono individuati sulla base degli elementi omogenei che si rilevano dal piano strutturale del PUC, tenendo conto dell'esistenza di eventuali vincoli.
3. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal PUC, dai PUA o dagli Atti di programmazione degli interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
4. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari, anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.
5. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere, in via prioritaria, stabiliti tempi e modalità di cessione a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso i PUA. Ai proprietari che cedono gratuitamente gli immobili è riconosciuto il diritto di edificazione corrispondente, proporzionale al valore delle proprietà cedute.
6. I detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un

- comparto edificatorio possono procedere all'attuazione dell'ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari.
7. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie utile lorda o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile accertato per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.
  8. Entro il termine di trenta giorni dalla data di approvazione dei PUA o degli Atti di programmazione degli interventi, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dagli Atti di programmazione degli interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.
  9. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo all'imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dal ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine previsto al comma 8.
  10. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, l'API e i PUA definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria coerentemente a quanto previsto dalle NTA e dal RUEC.
  11. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che concorrono pro-quota alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione delle aree per quelle secondarie nonché alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.  
Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla finale destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti edificatori che potranno integralmente esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata in conformità con le disposizioni dell'API e le soluzioni progettuali del PUA.
  12. La modalità di attuazione del principio della perequazione è il comparto continuo. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area di trasformazione individuata nell'API, la perequazione viene attuata secondo la rifusione fondiaria di comparto tipica della lottizzazione convenzionata.
  13. Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.
  14. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non determini dotazione inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.

#### **Art.156 Attuazione dei comparti edificatori**

1. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal Comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.

2. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il PUC, i PUA e gli Atti di programmazione degli interventi.
3. I diritti edificatori propri di ciascun suolo, ricadente in un comparto, possono essere esercitati solo nel comparto che li ha generati e sono liberamente commerciabili.
4. I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio competente, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.
5. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale il può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 6.
6. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai commi 3 e 4, avvengono mediante procedure di esproprio.
7. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza previste.

A. Basso

## **TITOLO 12 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **CAPO 1 DISCIPLINA GENERALE**

#### **Art.157 Generalità**

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.
2. La Giunta Municipale determina annualmente il riparto delle somme di cui al comma precedente, destinate alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività.
4. Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Segnalazione certificata di inizio attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica e i riferimenti predisposti dall'Ufficio.

#### **Art.158 Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività**

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

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

## CAPO 2 ONERI DI URBANIZZAZIONE

### Art.159 Oneri di urbanizzazione

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.
2. *Oneri di urbanizzazione per la manutenzione straordinaria (art. 17, comma 4 L. n. 164 dell'11 novembre 2014): La manutenzione straordinaria con CILA rientra tra gli interventi onerosi per i soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se l'intervento comporta aumento del carico urbanistico e purché vi sia aumento della superficie calpestabile.*

### Art.160 Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione

1. Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
  - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

### *Art.160 bis Sanzioni per mancata demolizione abusi edilizi (art. 31, commi 4-bis, 4-ter, 4-quater L. n. 164 dell'11 novembre 2014)*

*Sono introdotte sanzioni pecuniarie amministrative da € 2.000 a € 20.000 per la mancata ottemperanza all'ordine di demolizione per interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. I Comuni destinano i proventi al ripristino di opere abusive e all'acquisizione e attrezzature di aree di verde pubblico. La mancata applicazione delle sanzioni costituisce responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile.*



**CAPO 3 COSTI DI COSTRUZIONE****Art.161 Costo di costruzione e determinazione dell'importo**

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.
2. I prezzi da applicarsi per il calcolo del costo di costruzione devono essere desunti dal Prezzario Ufficiale in uso al Comune al momento del rilascio dei titoli abilitanti.
3. *Riduzione del contributo per la ristrutturazione edilizia (art. 17, comma 4-bis L. n. 164 dell'11 novembre 2014): I Comuni entro 90 giorni dall'entrata in vigore della disposizione (e dunque entro il 10/2/2015), per gli interventi di densificazione edilizia, ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissioni, non interessati da varianti, definiscono i criteri e modalità per applicare riduzioni del contributo di costruzione, in misura non inferiore al 20% rispetto alle nuove costruzioni.*
4. *Sconti sul contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione (art. 16, commi 4 lett. d-bis, 5 e 10 L. n. 164 dell'11 novembre 2014): Nel fissare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, vanno incentivati in particolare nelle aree a maggior densità del costruito, gli interventi di ristrutturazione edilizia, anziché quelli di nuova costruzione. Le Regioni devono stabilire nelle tabelle parametriche, i criteri e le modalità per l'applicazione delle riduzioni; nelle more i Comuni provvedono in via provvisoria con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base di parametri fissati dal comma 4 dell'at. 16. Per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente i Comuni possano inoltre deliberare, per gli interventi di ristrutturazione edilizia un costo di costruzione inferiore a quello determinato per le nuove costruzioni. (la ratio è quella della riduzione del consumo del suolo).*
5. *Contributo straordinario sul maggior valore generato da variante urbanistica (art. 16, commi 4 lett. d-ter e 4-bis L. n. 164 dell'11 novembre 2014): Nelle tabelle parametriche, oltre a quanto indicato al punto che precede sulla ristrutturazione, deve essere stabilito il criterio per calcolare il maggior valore di aree od immobili, in conseguenza di variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Almeno il 50% del maggior valore deve essere versato al Comune come contributo straordinario ed è vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento. Sono fatte salve diverse disposizioni regionali o degli strumenti urbanistici comunali.*

**Art.162 Esonero dal contributo per costo di costruzione**

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17.

**Art.163 Restituzione del contributo**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.

**Art.164 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo**

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

**CAPO 4 MONETIZZAZIONE****Art.165 Monetizzazione degli standard**

1. In tutti gli interventi edilizi inerenti i comparti è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalle relative schede normative, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.
2. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non risulti inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.

**TITOLO 13 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI****Art.166 Applicabilità del Regolamento**

1. Il presente Regolamento è applicato in tutto il territorio comunale ed entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni dalla pubblicazione dell'atto di approvazione definitiva da parte della competente Autorità.
2. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti assentite precedentemente all'adozione in Consiglio comunale del presente RUEC restano comunque eseguibili secondo le relative disposizioni; quelle assentite successivamente a detta adozione, ma non ancora iniziate alla data di approvazione definitiva, sono soggette alla nuova disciplina urbanistica e devono adeguarsi ad essa.
3. Il titolare dell'atto autorizzativo della costruzione, pertanto, prima di poter iniziare i predetti lavori, deve assoggettare il progetto all'ulteriore esame dell'Amministrazione, curandone l'adeguamento alle nuove disposizioni.
4. Qualora si tratti invece di lavoro in corso d'opera e/o di edifici già esistenti all'anzidetta data, per essi continuano a restare valide le disposizioni vigenti al momento dell'autorizzazione.