



**COMUNE DI MARANO DI NAPOLI**  
(Provincia di Napoli)

**Area Tecnica - Settore Urbanistica**



**VARIANTE AL**  
**REGOLAMENTO EDILIZIO**

*Il Sindaco*  
*Dott. Salvatore Perrotta*

*Il Dirigente dell'Area Tecnica*  
*Ing. Giovanni Micillo*

*Rev. 6 - dicembre 2008 -*



## SOMMARIO

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>6</b>
<i>Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 2 - Principi e obiettivi.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 3 - Osservanza delle leggi e dei regolamenti.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 4 - Rapporto tra RE e norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 5 - Organi consultivi.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 6 - Deroghe.....</i>	<i>7</i>
<b>TITOLO II - LE ATTIVITÀ PREORDINATE ALLA TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO I - TRASFORMAZIONI INDIRETTE: I PIANI PREVENTIVI.....</b>	<b>8</b>
<i>Art. 7 - Validità delle norme urbanistiche.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 8 - Piani Urbanistici Preventivi.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 9 - Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 10 - Convenzioni dei Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.....</i>	<i>10</i>
<b>CAPO II - TRASFORMAZIONI DIRETTE.....</b>	<b>10</b>
<i>Art. 11 - Interventi diretti.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 12 - Vincolo di asservimento.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 13 - Accordi per la cessione di diritti edificatori.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 14 - Attività edilizia libera.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 15 - Attività edilizia dei privati su aree demaniali.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 16 - Interventi subordinati a permesso di costruire.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 17 - Documentazione a corredo della richiesta di permesso di costruire.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 18 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 19 - Caratteristiche del permesso di costruire.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 20 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 21 - Competenza al rilascio del permesso di costruire.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 22 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 23 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 24 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 25 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 26 - Documentazione a corredo della denuncia di inizio attività.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 27 - Disciplina della denuncia di inizio attività.....</i>	<i>17</i>
<b>CAPO III - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI.....</b>	<b>18</b>
<i>Art. 28 - Definizioni delle componenti edilizie.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 29 - Parametri edilizi.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 30 - Parametri urbanistici.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 31 - Definizione degli interventi edilizi.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 32 - Parcheggi: caratteristiche.....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 33 - Parcheggi pertinenziali.....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 34 - Parcheggi non pertinenziali.....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 35 - Sottotetti esistenti.....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 36 - Soppalchi.....</i>	<i>32</i>
<b>TITOLO III - LE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>33</b>
<b>CAPO I - SICUREZZA.....</b>	<b>33</b>
<i>Art. 37 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24.....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 38 - Caratteristiche e norme per l'esercizio e/o uso delle centrali termiche.....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 39 - Autorimesse.....</i>	<i>34</i>
<i>Art. 40 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco.....</i>	<i>34</i>
<i>Art. 41 - Criteri di sicurezza per gli impianti domestici di gas liquefatto.....</i>	<i>34</i>
<i>Art. 42 - Criteri di sicurezza per l'esercizio e/o uso degli impianti centralizzati di riscaldamento e di condizionamento.....</i>	<i>34</i>
<i>Art. 43 - Rinvio a leggi particolari.....</i>	<i>35</i>



<i>Art. 44 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....</i>	<i>35</i>
CAPO II - CRITERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI.....	35
<i>Art. 45 - Norme di buona costruzione.....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 46 - Elementi aggettanti.....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 47 - Intercapedini e coperture.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 48 - Cortili ed aree scoperte di pertinenza.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 49 - Uso dei distacchi tra fabbricati.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 50 - Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili - Passi carrabili - marciapiedi e porticati.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 51 - Recinzioni.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 52 - Cassette per corrispondenza cavi e apparecchi per gli impianti (contatori di gas, energia elettrica ed acqua).....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 53 - Aspetto e manutenzione degli edifici - Tinteggiature e rivestimenti - infissi e ringhiere.....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 54 - Antenne per impianti di radio- comunicazione televisivi e satellitari.....</i>	<i>42</i>
<i>Art. 55 - Sottoservizi.....</i>	<i>43</i>
<i>Art. 56 - Smaltimento delle acque reflue - Prescrizioni generali.....</i>	<i>43</i>
<i>Art. 57 – Autorizzazione all'immissione in fogna comunale dei reflui domestici.....</i>	<i>44</i>
<i>Art. 58 - Scarichi da insediamenti produttivi in fogna comunale.....</i>	<i>44</i>
<i>Art. 59 - Scarichi in corpi d'acqua superficiali, ed in altri sistemi a tenuta ad espurgo periodico per le aree non servite da fognatura pubblica.....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 60 - Norma transitoria - regolarizzazione degli scarichi esistenti.....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 61 - Impianti fotovoltaici.....</i>	<i>45</i>
CAPO III - ARREDO E DECORO URBANO.....	45
<i>Art. 62 - Costruzioni semipermanenti e provvisorie.....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 63 - Mostre, vetrine e insegne.....</i>	<i>46</i>
<i>Art. 64 - Tende aggettanti su spazi pubblici.....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 65 - Tabelle e numeri civici.....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 66 - Zone verdi e parchi.....</i>	<i>48</i>
CAPO IV - REQUISITI EDIFICI RURALI.....	48
<i>Art. 67 - Norme edilizie.....</i>	<i>49</i>
<i>Art. 68 - Norme igieniche.....</i>	<i>49</i>
<i>Art. 69 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda.....</i>	<i>49</i>
<i>Art. 70 - Aspetto manutenzione e collegamenti alla viabilità.....</i>	<i>50</i>
<i>Art. 71- Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.....</i>	<i>50</i>
<i>Art. 72 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità - Ispezioni dell'A.S.L. - Sanzioni - Interventi sugli edifici rurali a favore dell'agriturismo.....</i>	<i>51</i>
<i>Art. 73 - Stalle e concimaie.....</i>	<i>51</i>
CAPO V - REQUISITI INTERVENTI NON RESIDENZIALI.....	51
<i>Art. 74 - Edilizia alberghiera e impianti ricettivi.....</i>	<i>51</i>
<i>Art. 75 - Modalità per l'installazione.....</i>	<i>51</i>
<i>Art. 76 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari.....</i>	<i>52</i>
<i>Art. 77 - Documentazione per l'ottenimento del permesso di costruire per i complessi ricettivi complementari.....</i>	<i>52</i>
<i>Art. 78 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari.....</i>	<i>53</i>
<i>Art. 79 - Parcheggi e strade interne.....</i>	<i>53</i>
<i>Art. 80 - Servizi ed attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari.....</i>	<i>54</i>
<i>Art. 81 - Attrezzature tecnologiche.....</i>	<i>54</i>
<i>Art. 82 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari.....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 83 - Divieti.....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 84 - Campeggi liberi occasionali.....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 85 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 86 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....</i>	<i>56</i>
<i>Art. 87 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....</i>	<i>56</i>
<i>Art. 88 - Depositi di materiali su aree scoperte.....</i>	<i>57</i>
<i>Art. 89 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.....</i>	<i>57</i>
<i>Art. 90 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.....</i>	<i>57</i>



<i>Art. 91- Accumuli di rifiuti solidi, relitti e rottami.....</i>	<i>57</i>
<i>Art. 92 - Trivellazione ed escavazione.....</i>	<i>58</i>
CAPO VI - INTERVENTI IN AREE COLLINARI.....	58
<i>Art. 93 - interventi in aree collinari.....</i>	<i>58</i>
<i>Art. 94 - opere per il controllo dell'erosione superficiale.....</i>	<i>59</i>
<i>Art. 95 - Opere di stabilizzazione superficiale.....</i>	<i>60</i>
<i>Art. 96 - Opere di sostegno.....</i>	<i>62</i>
<i>Art. 97 - Opere di drenaggio.....</i>	<i>64</i>
CAPO VII - PRINCIPI DI EDILIZIA RESPONSABILE.....	65
<i>Art. 98 - Obiettivi.....</i>	<i>65</i>
<i>Art. 99 - Incentivi.....</i>	<i>65</i>
<i>Art. 100 - Requisiti essenziali.....</i>	<i>66</i>
<i>Art. 101 - Requisiti di qualità.....</i>	<i>66</i>
<i>Art. 102 - Individuazione dei punteggi conseguibili per ogni categoria di intervento individuata per l'accesso agli incentivi.....</i>	<i>67</i>
<i>Art. 103 - Quantificazione degli incentivi.....</i>	<i>69</i>
<i>Art. 104 - Diritto alle agevolazioni e controllo sulle opere eseguite.....</i>	<i>69</i>
CAPO VIII - CONDUZIONE DEI LAVORI.....	69
<i>Art. 105 - Esecuzione e controllo delle opere.....</i>	<i>69</i>
<i>Art. 106 - Comunicazione di inizio dei lavori.....</i>	<i>69</i>
<i>Art. 107 - Documenti da conservare presso il cantiere.....</i>	<i>70</i>
<i>Art. 108 - Richiesta e determinazione dei punti fissi.....</i>	<i>71</i>
<i>Art. 109 - Visite ispettive.....</i>	<i>71</i>
<i>Art. 110 - Sicurezza e disciplina generale dei cantieri.....</i>	<i>71</i>
<i>Art. 111 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali.....</i>	<i>71</i>
<i>Art. 112 - Impalcature e ponteggi.....</i>	<i>72</i>
<i>Art. 113 - Sistemazione e bonifica delle aree edificabili.....</i>	<i>73</i>
<i>Art. 114 - Scavi.....</i>	<i>73</i>
<i>Art. 115 - Demolizioni.....</i>	<i>74</i>
<i>Art. 116 - Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demo - etno - antropologici, archivistici, librari.....</i>	<i>74</i>
<i>Art. 117 - Manomissione del suolo pubblico.....</i>	<i>74</i>
<i>Art. 118 - Disciplina d'uso del sottosuolo.....</i>	<i>76</i>
<i>Art. 119 - Allacciamenti ai pubblici servizi.....</i>	<i>76</i>
<i>Art. 120 - Ultimazione dei lavori.....</i>	<i>76</i>
<i>Art. 121 - Tolleranze di cantiere.....</i>	<i>77</i>
<b>TITOLO IV - CONTROLLO E VERIFICA DELLE TRASFORMAZIONI.....</b>	<b>78</b>
CAPO I - PARERI E ORGANI CONSULTIVI.....	78
<i>Art. 122 - Commissione per la Tutela del Paesaggio - Definizioni e compiti.....</i>	<i>78</i>
<i>Art. 123 - Membri della Commissione per la Tutela del Paesaggio.....</i>	<i>78</i>
<i>Art. 124 - Documentazione delle decisioni della Commissione per la Tutela del Paesaggio.....</i>	<i>79</i>
<i>Art. 125 - Riunioni della Commissione per la Tutela del Paesaggio - Votazioni.....</i>	<i>79</i>
<i>Art. 126 - Commissione Edilizia.....</i>	<i>79</i>
<i>Art. 127 - Sportello Unico per l'edilizia.....</i>	<i>80</i>
<i>Art. 128 - Parere dell'A.S.L. e di altri organismi.....</i>	<i>81</i>
CAPO II - PROCEDURE.....	81
<i>Art. 129 - Certificato di destinazione urbanistica.....</i>	<i>81</i>
<i>Art. 130 - Destinazioni d'uso.....</i>	<i>82</i>
<i>Art. 131 - Frazionamento.....</i>	<i>82</i>
<i>Art. 132 - Agibilità: Classificazione dei locali.....</i>	<i>82</i>
<i>Art. 133 - Agibilità: Caratteristiche dei locali.....</i>	<i>83</i>
<i>Art. 134 - Agibilità: Classificazione dei piani.....</i>	<i>85</i>
<i>Art. 135 - Agibilità: Soffitti inclinati e soppalchi.....</i>	<i>85</i>
<i>Art. 136 - Agibilità: Piani seminterrati e piani terreni.....</i>	<i>85</i>
<i>Art. 137 - Agibilità: Piani interrati.....</i>	<i>85</i>



<i>Art. 138 – Opere cimiteriali.....</i>	<i>85</i>
<b>TITOLO V - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....</b>	<b>86</b>
<i>Art. 139 - Sanzioni.....</i>	<i>86</i>
<i>Art. 140 - Norme transitorie - Entrata in vigore e varianti.....</i>	<i>86</i>



## **TITOLO I - Disposizioni generali**

### **Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento**

1. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento Edilizio (RE) il Comune di Marano di Napoli disciplina tutte le attività connesse al "processo edilizio", con il quale s'intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della fattibilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato. Pertanto sono disciplinate dal presente RE: l'attività edilizia riguardanti le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le opere e le urbanizzazioni che salvaguardano o modificano l'ambiente urbano nel territorio del Comune, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo, in ossequio a quanto disposto dal DPR 380/01 e s.m.i., dalla L.R. n. 16/04, nonché dalle altre norme nazionali e regionali vigenti in materia.
2. In particolare il RE, nel rispetto dei principi ed obiettivi di cui al successivo art. 2:
  - a) disciplina le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento volto alla modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;
  - b) disciplina le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della Pubblica Amministrazione sia dei soggetti operatori, pubblici e privati, aventi titolo agli interventi;
  - c) disciplina i requisiti necessari per ogni intervento;
  - d) detta prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza, fruibilità e sostenibilità per ogni intervento
  - e) definisce i metodi di verifica o di controllo necessari.

### **Art. 2 - Principi e obiettivi**

1. Tra gli obiettivi perseguiti dal presente Regolamento, si elencano i seguenti:
  - a) tutelare e valorizzare i beni culturali ed etno - antropologici presenti sul territorio comunale
  - b) consentire la migliore fruibilità dell'ambiente urbano in particolare da parte dei soggetti più deboli
  - c) realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico - edilizio quanto sotto il profilo igienico - sanitario
  - d) incentivare l'adozione di tecniche e procedure costruttive ecosostenibili
2. Le norme del presente Regolamento definiscono pertanto anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.
3. Le norme del presente RE si ispirano, tra l'altro, ai principi enunciati nelle "*Linee guida per il Governo del Territorio*", approvati con deliberazione di G.C. n. 98 del 05.05.2006 e successive modifiche e integrazioni.

### **Art. 3 - Osservanza delle leggi e dei regolamenti**

1. Per quanto non esplicitamente richiamato nel presente RE, si fa riferimento a Leggi, Regolamenti e Circolari urbanistiche nazionali e della Regione Campania, alle NTA del Piano urbanistico vigente, alle norme di Piani attuativi e di settore approvati, al Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale, nonché alle prescrizioni contenute nei Piani Territoriali e Settoriali sovraordinati di cui alla LR n. 16/04.
2. L'entrata in vigore di un nuovo Piano Urbanistico Comunale o di nuove norme legislative, statali o regionali, attinenti alle materie considerate nel presente RE ed in contrasto con esso, comporta l'automatico adeguamento del testo regolamentare, senza che ciò costituisca variante al RE stesso, nonché l'obbligo di uniformarsi alle disposizioni introdotte.



#### **Art. 4 - Rapporto tra RE e norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale**

1. Le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di pianificazione urbanistica sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Urbanistico Comunale. Il presente RE integra e chiarisce le NTA per la definizione del quadro normativo di riferimento per la disciplina del governo del territorio comunale.
2. In caso di interventi urbanistici preventivi, si applicano le norme edilizie contenute negli strumenti urbanistici attuativi che prevalgono sulle norme del presente RE.
3. I piani di risanamento acustico elaborati ai sensi degli artt. 7, 10 comma 5 e 15 comma 2 della Legge n. 447/95 devono contenere norme di raccordo con il presente RE e con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

#### **Art. 5 - Organi consultivi**

1. Il Comune si avvale della Commissione per la Tutela del Paesaggio per i “processi edilizi” ricadenti in aree vincolate ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. n. 42/04, di cui al successivo articolo 122.
2. Inoltre il Comune, qualora lo ritenga opportuno, potrà avvalersi della Commissione Edilizia, di cui al successivo art. 126 del presente RE, quale organo di consulenza tecnica nel settore urbanistico ed edilizio, ai sensi dell’art. 4 comma 2 del DPR 380/01 e nel rispetto dell’art. 40 della Legge n. 449/97.

#### **Art. 6 - Deroghe**

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente RE per gli edifici pubblici e di interesse pubblico nelle forme stabilite dall’ art. 6 della Legge n. 765 del 06.08.1967 e secondo le procedure di cui all’art. 14 del DPR 380/01.



## TITOLO II - Le attività preordinate alla trasformazione

### CAPO I - Trasformazioni indirette: i piani preventivi

#### Art. 7 - Validità delle norme urbanistiche

1. Ai fini dell'assetto urbanistico, della regolamentazione dell'attività edilizia e della destinazione d'uso ammissibile degli immobili, l'intero territorio è suddiviso in zone omogenee regolate da normativa specifica in aggiunta a quanto prescritto in generale nel presente RE.
2. Tale normativa, contenuta nelle NTA del PRG o Piano Urbanistico Comunale, consta degli indici, dei parametri e delle norme generali e particolari; essa forma parte integrante del presente Regolamento e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto con essa.
3. Per la tutela della salute e dell'ambiente dall'inquinamento acustico si applicano le disposizioni di cui al Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale.

#### Art. 8 - Piani Urbanistici Preventivi

1. Gli interventi urbanistici preventivi (Pua) sono progetti urbanistici attuativi, la cui approvazione costituisce, per le zone omogenee indicate nel PRG, una condizione necessaria per la presentazione di un progetto edilizio. Gli interventi urbanistici preventivi sono gli strumenti attraverso i quali si attuano le previsioni contenute nel PRG, secondo le modalità e le procedure di cui agli artt. 26 e 27 della LR n. 16/04.
2. L'approvazione dei Pua non può comportare variante al PRG. A tal fine non costituiscono varianti al PRG:
  - a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
  - b) la precisazione dei tracciati viari;
  - c) le modificazioni del perimetro del Pua attuativo rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
  - d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al DPR 380/01, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
  - e) la diversa dislocazione, nel perimetro del Piano attuativo, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;
  - f) miglioramenti conseguibili con, in ogni caso, assenza di incremento del carico urbanistico.
3. La giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei Piani attuativi valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.
4. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai Pua.
5. I piani Urbanistici preventivi di iniziativa pubblica sono:
  - a) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) - Legge n. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni (s.m.i.)
  - b) Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP.) - art. 27 Legge n. 865/71 e s.m.i.
  - c) Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.E.) - art. 13 e seguenti Legge n. 1150/42 e s.m.i.
  - d) Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (PI) - art. 16 Legge n. 179/92 ed art. 2 Legge Regionale Campania n. 3/96 e L.R. 26/02.
6. Di iniziativa privata sono:
  - a) Piani di Lottizzazione convenzionata - art. 28 Legge n. 1150/42 e s.m.i.;
7. Di iniziativa pubblica e/o privata:
  - a) Piani di recupero degli insediamenti abusivi - art. 29 Legge n. 47/85 e s.m.i.
  - b) Piani di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente (P.R.) - art. 27 e seguenti Legge n. 457/78 e s.m.i.
  - c) Altri Piani stabiliti da normative nazionali e regionali in materia.





## **Art. 9 - Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata**

1. I Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti sugli ambiti minimi di intervento individuati nello strumento urbanistico vigente.
2. La domanda di approvazione della proposta di Pua di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma e il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale. Alla domanda va allegata la documentazione di cui a leggi, regolamenti e circolari nazionali e regionali vigenti e comunque:
  - a) stralcio del piano urbanistico con l'individuazione della zona oggetto d'intervento;
  - b) planimetria catastale aggiornata dello stato di fatto dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - c) elenchi catastali delle proprietà (edifici e aree) comprese nel piano, con indicazione, per i Piani di recupero, delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della Legge n. 457/78;
  - d) documentazione dello stato di fatto, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie ed altri opportuni metodi di rappresentazione, atto ad evidenziare gli elementi fisici delle costruzioni, le loro condizioni statico-igieniche, le destinazioni d'uso, la distribuzione delle proprietà, il titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;
  - e) schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali.
  - f) schemi progettuali relativi agli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica illustranti il nuovo assetto infrastrutturale, la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche;
  - g) schemi progettuali relativi alle opere di urbanizzazione primaria poste a carico dei proprietari, con indicazione degli allacciamenti alle reti esistenti;
  - h) schemi progettuali relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, con indicazione analitica delle aree all'uso destinate;
  - i) sezioni trasversali e longitudinali dello stato di fatto e del progetto relative all'ambito di intervento;
  - j) schema di lottizzazione delle aree con progetto di frazionamento redatto su base catastale;
  - k) relazione illustrativa comprendente un programma, anche temporale, di attuazione del piano;
  - l) norme tecniche di attuazione;
  - m) bozza di convenzione sottoscritta dai proprietari;
  - n) Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della Legge n. 447/95, nei casi in cui la proposta di Piano contenga insediamenti appartenenti alle tipologie previste dall'art. 8 comma 3 della Legge n. 447/95.
3. L'Ufficio comunale preposto all'istruttoria del Pua attiva la procedura previa valutazione:
  - a) della conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiate del PRG alle indicazioni contenute in eventuali delibere consiliari;
  - b) della conformità del progetto alle disposizioni del presente RE;
  - c) della conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il Pua è finalizzato.
4. Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dal precedente articolo o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il Responsabile del Servizio ne fa richiesta scritta all'interessato.
5. Completata l'istruttoria da parte dell'UTC, il Responsabile del Servizio trasmette la pratica alla Commissione Edilizia, qualora istituita.
6. Il Responsabile del Servizio dispone anche l'invio del Pua alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area dell'intervento.
7. Ottenuto il parere della Commissione Edilizia, se istituita, il Responsabile del Servizio trasmette il Pua alla Giunta Comunale per il procedimento di formazione di cui all'art. 27 della LR n. 16/04.



## **Art. 10 - Convenzioni dei Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata**

1. I Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi degli artt. 26 e 37 della LR n. 16/04. La convenzione da trascriversi a cura del proprietario dovrà prevedere:
  - a) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge n. 847/64 e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche dei nuovi insediamenti;
  - b) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
  - c) eventuali ulteriori prestazioni stabilite dall'Amministrazione, nel rispetto delle norme vigenti;
  - d) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi, che non dovranno essere superiori ai dieci anni;
  - e) congrue garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

## **CAPO II - Trasformazioni dirette**

### **Art. 11 - Interventi diretti**

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle zone omogenee per le quali il PRG non preveda l'approvazione preliminare di un piano urbanistico preventivo di attuazione, avvengono previa acquisizione del titolo abilitativo di cui agli artt. 10 e 22 del DPR 380/01, secondo le modalità stabilite dal presente RE e da eventuali ulteriori disposizioni dell'ufficio competente.
2. Le istanze relative agli interventi edilizi vanno presentate utilizzando i modelli predisposti dall'ufficio, che provvederà a renderli disponibili, oltre che in forma cartacea, anche in formato elettronico scaricabile direttamente dalla sezione Urbanistica del sito [www.comunemarano.na.it](http://www.comunemarano.na.it).

### **Art. 12 - Vincolo di asservimento**

1. Nel caso di interventi assoggettati a permesso di costruire, le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, quale servitù di diritto pubblico, mediante atto da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.
2. L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio del permesso di costruire, deve indicare il volume utilizzato o la superficie utile lorda (S.U.) utilizzata, nonché il relativo indice di riferimento all'intera area fondiaria di pertinenza, nonché tutti gli elementi tecnici utili alla univoca definizione del lotto asservito (confini, estremi catastali, ecc.) e dei volumi asserviti allo stesso.
3. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
4. Nei casi in cui un permesso di costruire preveda la realizzazione di una pluralità di edifici o corpi di fabbrica, l'atto di asservimento deve altresì precisare le destinazioni d'uso previste per ciascun edificio o corpo di fabbrica, la volumetria di ciascuno di essi e la superficie coperta.
5. L'atto di asservimento ha carattere definitivo ed è irrevocabile, si trasferisce in caso di alienazione e produce una minorazione permanente dell'utilizzazione ai fini edificatori del lotto asservito.
6. In caso di non edificazione ovvero di non utilizzazione del titolo abilitativo, su richiesta del proprietario l'ufficio competente provvede ad emettere certificazione utile per lo svincolo all'ufficio RR.II..

### **Art. 13 – Accordi per la cessione di diritti edificatori**

1. Due fondi inedificati confinanti, o anche non confinanti ma aventi i rispettivi baricentri a distanza non superiore a 300 metri, edificabili ed aventi la medesima classificazione urbanistica, possono essere considerati unitariamente al fine di trasferire su uno dei due (fondo dominante) i diritti edificatori di



- cubatura, rapporto di copertura e lotto minimo relativi alla somma dei due lotti, nel rispetto, comunque, dei limiti di distanza stabiliti dalle NTA e dal presente Regolamento.
2. Per effetto di tale cessione, il fondo da cui sono prelevati i diritti edificatori (fondo asservito) deve essere ceduto gratuitamente al Comune, che potrà utilizzarlo per finalità di interesse pubblico.
  3. La cessione dei diritti di cui al presente articolo è subordinata alla stipulazione di un atto di asservimento e cessione tra l'Amministrazione e le ditte proprietarie dei due fondi, da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese dei proponenti l'accordo.
  4. L'atto di asservimento può prevedere, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione di opere sul fondo ceduto, da eseguirsi a cura e spese dei contraenti privati, sotto la vigilanza, il controllo ed il collaudo finale da parte dell'Amministrazione.
  5. Il vincolo di asservimento ha carattere definitivo ed irrevocabile e si trasferisce in caso di alienazione.

#### **Art. 14 - Attività edilizia libera**

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) 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;
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc.;
  - e) gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso.

#### **Art. 15 - Attività edilizia dei privati su aree demaniali**

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente RE e del DPR 380/01.

#### **Art. 16 - Interventi subordinati a permesso di costruire**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.
3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR 380/01.



## **Art. 17 - Documentazione a corredo della richiesta di permesso di costruire**

1. La domanda di permesso di costruire, da redigersi su modello all'uopo predisposto dall'ufficio, deve essere accompagnata, a pena di improcedibilità, dalla seguente documentazione:
  - a) elaborati grafici, in unica tavola, da redigersi in almeno 3 copie, contenenti:
    - stralcio aerofotogrammetrico aggiornato alla situazione attuale;
    - stralcio dalla mappa catastale aggiornato;
    - stralcio dal PRG;
    - tutti gli stralci devono essere orientati col nord verso l'alto e devono riportare chiaramente l'esatta ubicazione della zona oggetto dell'intervento
    - planimetria in scala almeno 1:500 riportante: i coni ottici, le distanze del fabbricato in progetto da tutti i confini, strade e fabbricati limitrofi, le eventuali opere di recinzione, la sistemazione esterna, le quote altimetriche di progetto all'interno ed all'esterno del lotto rese con riferimento alla sede stradale, le altezze dell'immobile in oggetto e di tutti quelli esistenti nell'intorno, lo schema dell'impianto fognario, con esatta indicazione del punto di immissione nella fogna comunale; tale planimetria va corredata da almeno due sezioni, una longitudinale ed una trasversale, contenenti le sezioni dei fabbricati significativi e le relative altezze con riferimento alla quota di origine assunta nella planimetria;
    - piante di tutti i livelli oggetto degli interventi, complete delle quote interne ed esterne necessarie alla verifica dei dati dimensionali e riportanti, all'interno dei vani, le destinazioni d'uso e le superfici;
    - prospetti di tutte le facciate;
    - almeno due sezioni significative, debitamente quotate con riferimento alle quote riportate in planimetria;
    - eventuali particolari planimetrici e/o costruttivi;
    - dimostrazione del calcolo delle superfici e dei volumi con schema planimetrico e tabelle numeriche;
    - in caso di interventi su fabbricati già esistenti, tutti i grafici (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) vanno redatti sia per lo stato attuale che per il progetto;
  - b) relazione tecnica, da redigersi in almeno 3 copie, fascicolate a fogli numerati, timbrati in ogni pagina e collegati con timbro di congiunzione contenente:
    - l'esatta descrizione dello stato dei luoghi, i riferimenti catastali e l'indicazione della zona omogenea del vigente PRG in cui l'immobile ricade;
    - l'espressa dichiarazione, resa sotto forma di asseverazione, che lo stato dei luoghi dell'immobile o della parte di esso su cui si interviene è conforme ai titoli abilitativi (licenze, concessioni, autorizzazioni, DIA, permessi di costruire) eventualmente già rilasciati;
    - la descrizione delle opere a farsi e la qualificazione dell'intervento ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01 e dell'art. 2 della L.R. 28 novembre 2001 n. 19;
    - una tabella riepilogativa dei dati dimensionali del progetto, con indicazione delle superfici e volumi esistenti e di quelli da realizzare, distinti tra volumi significativi dal punto di vista urbanistico, volumi interrati e volumi tecnici;
    - una tabella riepilogativa del volume complessivo e delle superfici da realizzare, distinte per superfici utili (s.u.) e superfici non residenziali (s.n.r.), ai fini del calcolo del contributo di costruzione;
    - la verifica del rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie vigenti e, in particolare, la dimostrazione di verifica di quelle contenute nel presente RE;
    - la verifica degli spazi di parcheggio ai sensi dell'art. 2 legge 24 marzo 1989 n. 122;
    - la dichiarazione di assenza di vincoli di qualsiasi tipo, oppure, in caso di esistenza di vincolo, l'esatta indicazione del tipo e gli estremi dell'autorizzazione preventiva ottenuta dall'ente preposto alla tutela del vincolo;
    - la dichiarazione che le opere non sono assoggettate alle disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi, oppure, in caso contrario, le specifiche disposizioni e gli estremi del parere preventivo rilasciato dal Comando VV.F.;
    - la dichiarazione che l'intervento non richiede la progettazione degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, nonché ai sensi degli artt. 107 e seguenti del D.P.R. n. 380/01, oppure, in caso contrario, che l'intervento richiede i relativi elaborati tecnici redatti da tecnico abilitato;



- la dichiarazione che l'intervento non è assoggettato alle disposizioni in materia di disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, di cui all'art. 64 e seguenti del D.P.R. n. 380/01, nonché di quelle della L.R. n. 9/83, oppure, in caso contrario, che l'intervento è assoggettato alle suddette norme e richiede i relativi elaborati tecnici redatti da tecnico abilitato e che prima dell'inizio dei lavori saranno osservate tutte le disposizioni in materia, con particolare riferimento alle norme per le costruzioni in zona sismica, di cui all'art. 83 e seguenti del D.P.R. n. 380/01 e L.R. n. 9/83;
  - la dichiarazione che l'intervento in progetto non è assoggettato alle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici, di cui alla Legge n. 10/91 e s.m.i., al D.Lgs. n. 192/05 e all'art. 122 e seguenti del D.P.R. n. 380/01, oppure, in caso contrario, che l'intervento è assoggettato alle suddette norme e richiede i relativi elaborati tecnici redatti da tecnico abilitato;
  - la relazione va timbrata e firmata per esteso in calce e siglata pagina per pagina;
- c) documentazione fotografica a colori esaustiva dello stato dei luoghi, datata e firmata dal richiedente e dal progettista, con riferimento ai coni ottici indicati in planimetria;
- d) autorizzazione rilasciata dall'amministrazione preposta alla tutela del vincolo (per gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/04);
- e) relazione geologica (ove richiesta);
- f) parere preventivo del comando dei vigili del fuoco (ove richiesto);
- g) elaborati tecnici in materia di sicurezza degli impianti (DPR 380/01, D.M. 37/08 e s.m.i.);
- h) elaborati tecnici in materia di contenimento dei consumi energetici (DPR 380/01, Legge 10/91, DPR 412/93, D.Lgs. 192/05 e s.m.i.);
- i) elaborati tecnici in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (DPR 380/01, Legge 13/89, DM 236/90, DPR 503/96 e s.m.i.);
- j) titolo di proprietà in copia conforme, o autocertificazione dell'autenticità del titolo esibito in copia, o altro atto utile a comprovare la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi nel rispetto dell'art. 11 del DPR 380/01;
- k) atto d'obbligo (ove richiesto);
- l) in caso di zona vincolata, eventuale ulteriore documentazione richiesta per l'acquisizione di pareri, assensi, nulla osta previsti dalle norme nazionali e regionali, presso le Amministrazioni preposte alla gestione del vincolo;
- m) eventuale ulteriore documentazione stabilita con provvedimento del Responsabile dell'ufficio.

### **Art. 18 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dall'art. 20 del DPR 380/01. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 20, del provvedimento conclusivo, può essere invocato l'intervento sostitutivo di cui all'art. 21 del DPR 380/01.

### **Art. 19 - Caratteristiche del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/01.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

### **Art. 20 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico,



ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

### **Art. 21 - Competenza al rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2 del DPR 380/01, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

### **Art. 22 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. 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. 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. Possono essere prorogati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. La proroga non può essere superiore ad un anno sia per l'inizio che per l'ultimazione dei lavori.
3. 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 denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/01. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

### **Art. 23 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3 del DPR 380/01, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del DPR 380/01.
2. Il contributo di costruzione può, su richiesta dell'interessato, essere rateizzato in non più di sei rate trimestrali. In tal caso, il permesso di costruire può essere rilasciato previa la presentazione dell'avvenuto versamento della prima rata, accompagnata da idonea polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a garanzia della restante parte dell'importo dovuto. La polizza fideiussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.
3. Le modalità di determinazione del contributo di costruzione sono fissate con apposito Regolamento da approvarsi in Consiglio Comunale.

### **Art. 24 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione**

1. 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 DPR 380/01.
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 principale, così come definito dall'art. 2135 del codice civile e dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. n. 99/04;
  - 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. 25 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività**

1. Ai sensi dell'art. 22 del DPR n. n. 380/01, sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 dello stesso DPR, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia 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 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce 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. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c del DPR 380/01);
  - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
  - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
2. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione, fermo restando la facoltà della Regione di individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.
3. La realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistica - ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i..
4. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione, salvo diversa determinazione regionale. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico - edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del DPR 380/01 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 dello stesso DPR 380/01.



## **Art. 26 - Documentazione a corredo della denuncia di inizio attività**

1. La denuncia di inizio attività, da redigersi su modello all'uopo predisposto dall'ufficio, deve essere accompagnata, a pena di improcedibilità, dalla seguente documentazione:
  - a) elaborati grafici, in unica tavola, da redigersi in almeno 3 copie, contenenti:
    - stralcio aerofotogrammetrico aggiornato alla situazione attuale;
    - stralcio dalla mappa catastale aggiornato;
    - stralcio dal PRG;
    - tutti gli stralci devono essere orientati col nord verso l'alto e devono riportare chiaramente l'esatta ubicazione della zona oggetto dell'intervento
    - planimetria in scala almeno 1:500 riportante: i coni ottici, le distanze del fabbricato in progetto da tutti i confini, strade e fabbricati limitrofi, le eventuali opere di recinzione, la sistemazione esterna, le quote altimetriche di progetto all'interno ed all'esterno del lotto rese con riferimento alla sede stradale, le altezze dell'immobile in oggetto e di tutti quelli esistenti nell'intorno, lo schema dell'impianto fognario, con esatta indicazione del punto di immissione nella fogna comunale; tale planimetria va corredata da almeno due sezioni, una longitudinale ed una trasversale, contenenti le sezioni dei fabbricati significativi e le relative altezze con riferimento alla quota di origine assunta nella planimetria;
    - piante di tutti i livelli oggetto degli interventi, complete delle quote interne ed esterne necessarie alla verifica dei dati dimensionali e riportanti, all'interno dei vani, le destinazioni d'uso e le superfici;
    - prospetti di tutte le facciate;
    - almeno due sezioni significative, debitamente quotate con riferimento alle quote riportate in planimetria;
    - eventuali particolari planimetrici e/o costruttivi;
    - dimostrazione del calcolo delle superfici e dei volumi con schema planimetrico e tabelle numeriche;
    - in caso di interventi su fabbricati già esistenti, tutti i grafici (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) vanno redatti sia per lo stato attuale che per il progetto;
  - b) relazione tecnica resa in forma di asseverazione, da redigersi in almeno 3 copie, contenente:
    - l'esatta descrizione dello stato dei luoghi, i riferimenti catastali e l'indicazione della zona omogenea del vigente PRG in cui l'immobile ricade;
    - l'espressa dichiarazione di conformità dell'immobile o della parte di esso su cui si interviene ai titoli abilitativi (licenze, concessioni, autorizzazioni, DIA, permessi di costruire) eventualmente già rilasciati;
    - la descrizione delle opere a farsi e la qualificazione dell'intervento ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01 e dell'art. 2 della L.R. 28 novembre 2001 n. 19;
    - la verifica del rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie vigenti e, in particolare, la dimostrazione di verifica di quelle contenute nel presente RE;
    - la verifica degli spazi di parcheggio ai sensi dell'art. 2 legge 24 marzo 1989 n. 122;
    - la dichiarazione di assenza di vincoli di qualsiasi tipo, oppure, in caso di esistenza di vincolo, l'esatta indicazione del tipo e gli estremi dell'autorizzazione preventiva ottenuta dall'ente preposto alla tutela del vincolo;
    - la dichiarazione che le opere a farsi sono conformi alle norme per il superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e seguenti del DPR 380/01, alla Legge 13/89, al DM 236/89, al DPR 503/96;
    - la dichiarazione che le opere non sono assoggettate alle disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi, oppure, in caso contrario, gli estremi del parere preventivo rilasciato dal Comando V.V.F.;
    - la dichiarazione che l'intervento non richiede la progettazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08, nonché ai sensi degli artt. 107 e seguenti del DPR 380/01, oppure, in caso contrario, che l'intervento richiede i relativi elaborati tecnici redatti da tecnico abilitato;
    - la dichiarazione che l'intervento non è assoggettato alle disposizioni in materia di disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, di cui all'art. 64 e seguenti del DPR 380/01, nonché di quelle della L.R. 9/83, oppure, in caso contrario, che l'intervento è assoggettato alle suddette norme e richiede i relativi elaborati tecnici redatti da tecnico abilitato e che prima dell'inizio dei lavori saranno





- osservate tutte le disposizioni in materia, con particolare riferimento alle norme per le costruzioni in zona sismica, di cui all'art. 83 e seguenti del DPR 380/01 e L.R. 9/83;
- la dichiarazione che l'intervento in progetto non è assoggettato alle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici, di cui alla Legge n. 10/91 e s.m.i., al D.Lgs. n. 192/05 e all'art. 122 e seguenti del D.P.R. n. 380/01, oppure, in caso contrario, che l'intervento è assoggettato alle suddette norme e richiede i relativi elaborati tecnici redatti da tecnico abilitato;
  - c) documentazione fotografica a colori esaustiva dello stato dei luoghi, datata e firmata dal richiedente e dal progettista, con riferimento ai coni ottici indicati in planimetria;
  - d) autorizzazione rilasciata dall'amministrazione preposta alla tutela del vincolo (per gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/04);
  - e) relazione geologica (ove richiesta);
  - f) parere preventivo del comando dei vigili del fuoco (ove richiesto);
  - g) elaborati tecnici in materia di sicurezza degli impianti (DPR 380/01 e D.M. 37/08);
  - h) elaborati tecnici in materia di contenimento dei consumi energetici (DPR 380/01, Legge 10/91 e s.m.i., D.Lgs. 192/05);
  - i) elaborati tecnici in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (DPR 380/01, Legge 13/89, DM 236/90, DPR 503/96 e s.m.i.);
  - j) titolo di proprietà in copia conforme, o autocertificazione dell'autenticità del titolo esibito in copia, o altro atto utile a comprovare la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi nel rispetto dell'art. 11 del DPR 380/01;
  - k) atto d'obbligo (ove richiesto);
  - l) in caso di zona vincolata, eventuale ulteriore documentazione richiesta per l'acquisizione di pareri, assensi, nulla osta previsti dalle norme nazionali e regionali, presso le Amministrazioni preposte alla gestione del vincolo;
  - m) attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria;
  - n) attestazione di avvenuto pagamento del contributo di costruzione (ove richiesto);
  - o) eventuale ulteriore documentazione stabilita con provvedimento del Responsabile dell'ufficio.

## **Art. 27 - Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata dalla documentazione obbligatoria di cui al precedente articolo.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
3. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la documentazione attestante la regolarità contributiva dell'impresa esecutrice (D.U.R.C.) di cui al D.Lgs. 251/04. Ai sensi dell'art. 3, comma 8, del D.Lgs. 494/96, in assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
6. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività che, unitamente agli elaborati tecnici allegati, l'ufficio provvederà a consegnare all'avente titolo, munita di attestazione di avvenuta presentazione nei termini.
7. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista



abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

8. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

## **CAPO III - Definizioni e parametri urbanistico edilizi**

### **Art. 28 - Definizioni delle componenti edilizie**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del RE si assumono le seguenti definizioni:

**costruzione e/o edificio:** qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altri materiali, nonché qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata e dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile per lo svolgimento di una qualunque attività fuori o entro terra, realizzato con l'impiego di qualsiasi materiale e che non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i.;

**unità immobiliare:** insieme di uno o più locali e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;

**porticato:** superficie coperta ubicata al piano terreno, di uso comune, aperta almeno su due lati, contigua ad una delle superfici esterne di una costruzione, di cui ne costituisce esclusiva pertinenza; i porticati asserviti ad uso pubblico non sono considerati ai fini del calcolo della volumetria purché abbiano le seguenti caratteristiche: altezza minima all'intradosso 2,70 m, larghezza o profondità minima netta 2,00 m. I porticati ad uso privato non sono considerati ai fini del calcolo della volumetria purché abbiano le seguenti caratteristiche: altezza massima non superiore a 2.50 mt. Per i porticati ad uso privato di altezza superiore a 2.50 mt. i volumi vanno computati sulla base del 60% della loro SUL;

**loggia:** spazio coperto calpestabile, ubicato non al piano terra, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su due lati, contiguo ad una delle pareti esterne della costruzione, di cui ne costituisce esclusiva pertinenza;

**terrazzo:** spazio coperto e/o scoperto calpestabile, ubicato non al piano terra, aperto almeno su due lati, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza di essa;

**balcone:** parte di solaio aggettante, di pertinenza dell'unità immobiliare;

**facciata:** la proiezione ortogonale sul piano verticale della parete esterna di una costruzione delimitata, alla base, dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato da progetto e, in sommità, dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane o dalla linea di gronda nelle coperture a falde;

**lastrico solare:** la copertura non calpestabile e non pavimentata di un volume edilizio;

**bow-window:** balcone totalmente chiuso o con più di due lati chiusi;

**fronte:** la proiezione ortogonale sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciate più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva;



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

- a) piano fuori terra o piano terra: il piano, o parti di esso, di un edificio il cui pavimento (estradosso solaio) si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione;
- b) piano interrato: si intende quel piano in cui le superfici interne delle pareti perimetrali si trovino completamente interrate rispetto alla quota del terreno esterno, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione, fatte salve le pareti, o loro porzioni, distaccate dal terreno a mezzo di cavedi di larghezza uguale o maggiore;
- c) piano seminterrato: si intende quel piano che non abbia le caratteristiche di cui ai punti a) e b);

**spazio interno scoperto:** si intende l'area scoperta circondata da fronti della costruzione e in particolare:

- a) corte: spazio interno circondato per almeno il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;
- b) cortile: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è maggiore di 8,00 m e la superficie del pavimento è maggiore di un 1/8 di quella delle pareti che la circondano;
- c) 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 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m;
- d) chiostrina: spazio interno di superficie minima maggiore o uguale a 15 mq circondata da pareti che abbiano altezza minore o uguale a 18 m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m;
- e) cavedio: si definisce cavedio uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale;

**arredi per spazi esterni:** costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni, ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:

- a) gazebo: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al piano di calpestio, coperta, aperta su tutti i lati;
- b) pergolato: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al piano di calpestio, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree e/o elementi mobili quali tende, teloni, ecc.;
- c) grillages: struttura verticale o orizzontale, forata, per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi;
- d) tettoie e pensiline: elementi orizzontali o pseudo orizzontali (inclinati o curvi) rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura pertinente di spazi scoperti di una costruzione;
- e) chiosco: per le caratteristiche dei chioschi si rimanda al Regolamento per l'autorizzazione ed installazione chioschi approvato con deliberazione di C.C. n. 21 del 22.07.2004;

**Soppalco:** struttura orizzontale intermedia tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare;

**Sottotetto abitabile:** il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, con falde a pendenza non superiore al 35% e altezza media netta dei vani abitabili inferiore a quanto stabilito dal D.M. 05/07/1975; per le coperture a falde articolate, l'altezza media complessiva sarà determinata dal rapporto tra il volume interno netto e la superficie utile interna; l'altezza minima, misurata tra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del tetto, in proiezione del filo interno dei muri perimetrali dell'edificio, non dovrà essere inferiore 1,80 m; le aperture per l'illuminazione ed aerazione naturale possono essere realizzate anche mediante la costruzione di abbaini e/o lucernari;

**Sottotetto non abitabile:** il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, avente le seguenti caratteristiche:



- altezza massima all'intradosso della linea di colmo non eccedente 3,20 m, con un massimo assoluto all'estradosso di 3,60 m;
- altezza massima all'intradosso dell'imposta della falda unica inclinata, misurata in proiezione del filo interno dei muri perimetrali dell'edificio, non superiore a 1,20 m;
- rispetto delle distanze del Codice Civile;
- falde a pendenza costante non superiore al 100% (45 gradi);
- lucernari di superficie totale non superiore a 1/20 della superficie utile interna del sottotetto
- uso di materiali compatibili con la Z.T.O..

I locali sottotetto privi dei requisiti di abitabilità possono essere adibiti a locali accessori alla residenza, quali: ripostiglio, guardaroba, lavanderia, deposito.

I sottotetti non abitabili possono essere realizzati solo su fabbricati costruiti legittimamente in virtù di regolare titolo abilitativo e conformi ad esso, oppure legittimati a seguito di procedura in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03.

In caso di fabbricato esistente con altezza pari o superiore a quella massima di zona, è possibile realizzare sottotetti non abitabili solo a condizione di non aumentare l'altezza su ogni fronte (Hf), come definita dalle norme del presente RE.

E' in ogni caso prescritto che l'altezza massima dell'edificio, misurata nel punto più alto (colmo), a seguito della realizzazione del sottotetto, sia non superiore a 18,00 m.

E' espressamente vietata la costruzione di sottotetti nel centro storico, come delimitato dalle Z.T.O. A1 e A2 del vigente PRG.

In caso di realizzazione di sottotetto non abitabile con linea di gronda posizionata all'estremità del solaio di copertura, è vietata la costruzione di parapetti di qualsiasi natura. Ove già esistenti, il titolo abilitativo dovrà prevederne la rimozione.

Il sottotetto non abitabile, realizzato ai sensi del presente RE, non può essere alienato disgiuntamente all'unità immobiliare alla quale esso è legato pertinentialmente. A tale scopo, prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere presentato apposito atto unilaterale d'obbligo di asservimento.

E' consentita la realizzazione di abbaini per l'illuminazione e l'areazione del locale sottotetto a condizione che essi abbiano un'altezza massima esterna non superiore a m. 2.40, larghezza esterna non superiore a m. 1.40 ed abbiano le pareti laterali a distanza minima non inferiore a m. 3.00.

E' consentita la realizzazione di falde curve con tangente in ogni punto non superiore a 60 gradi, sempre nel rispetto delle altezze media e massima, da computarsi in questo caso come rapporto tra il volume interno netto e la superficie interna al netto delle pareti perimetrali.

**Volume tecnico:** è il volume strettamente necessario a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità e/o di sicurezza degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti. Rientrano tra i volumi tecnici la cassa scale e ascensori per una superficie al lordo delle murature perimetrali non superiore a mq.25, nonché i relativi torrioni.

## **Art. 29 - Parametri edilizi**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del RE e del PRG, si assumono i seguenti parametri:

**piano di campagna:** con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno naturale prima dell'intervento edilizio;

**terreno sistemato:** il profilo del terreno così come risultante dalla sistemazione esterna prevista in progetto; in caso di edificazione, la quota del terreno sistemato circostante al fabbricato, che verrà assunta a riferimento per il computo della sua altezza, non potrà mai essere superiore a quella originaria del terreno naturale aumentata di non oltre cm. 15 per pavimentazioni o marciapiedi perimetrali alla costruzione. In caso di terreno originario posto a quota inferiore a quella della strada, calcolata in corrispondenza dell'accesso, è consentita la sistemazione del terreno circostante all'edificio ad una quota massima pari a quella stradale, maggiorata di non oltre il 5% per il dislivello delle acque piovane;



**superficie utile lorda (SUL):** è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, misurate al lordo della muratura perimetrale, con esclusione:

- a) dei porticati asserviti ad uso pubblico prospicienti strade pubbliche e dei porticati ad uso privato di altezza non superiore a m. 2,50;
- b) dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- c) dei balconi e dei terrazzi coperti, i cui lati chiusi non superano i tre quarti del perimetro del balcone o terrazzo e abbiano, comunque, una profondità non superiore a 2,50 m misurata dal filo esterno dell'edificio;
- d) dei piani totalmente interrati;
- e) dei piani seminterrati aventi la quota di estradosso del solaio di copertura (calpestio del piano rialzato) non superiore a m. 1,00 rispetto alla quota del terreno sistemato adiacente;
- f) dei volumi tecnici;
- g) dei sottotetti non abitabili;
- h) per le nuove costruzioni, della parte dello spessore dei muri perimetrali eccedente i 30 cm necessaria per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/05, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, 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 DPR 380/01, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici;
- i) nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, del maggior spessore dei muri perimetrali, nella misura massima di 20 centimetri e del maggior spessore degli elementi di copertura nella misura massima di 25 centimetri, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 192/05, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del DPR 380/01, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti;
- j) del maggiore spessore di ulteriori rivestimenti delle pareti perimetrali, fino ad un massimo di 15 centimetri, per l'utilizzo di materiali destinati a migliorare l'inserimento del fabbricato nel contesto paesaggistico di zone vincolate;
- k) degli arredi per spazi esterni di superficie coperta non superiore al 10% dell'estensione catastale del lotto e non superiore al 50% della superficie di solaio se realizzati su coperture di fabbricati e, in ogni caso, non superiore a mq. 50;

**superficie utile netta (Sn):** è la somma della superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi (art. 3 D.M. 10.05.1977), delle soffitte non abitabili, delle cantine, dei porticati e dei locali destinati a parcheggi;

**altezza delle fronti (Hf):** è la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile tra il terreno sistemato e l'estradosso della copertura, intendendo per ogni fronte dell'edificio:

- a) l'estradosso dell'ultimo solaio al rustico, nel caso di copertura piana
- b) la quota all'estradosso della linea di gronda, nel caso di copertura a falda
- c) la media all'estradosso tra le due altezze del timpano, ossia l'altezza alla linea di gronda della falda, misurata come al punto precedente e l'altezza al colmo del tetto, nel caso di fronte con timpano.

Ai fini della valutazione dell'altezza massima imposta dalle norme urbanistiche vigenti non sono conteggiati:

- a) lo spessore dell'isolamento termo-acustico, del manto impermeabilizzante e/o del pavimento di copertura, purchè lo spessore finito non sia superiore a mt. 0,35
- b) eventuali ringhiere o parapetti non in muratura di altezza non superiore a 1,50 m



- c) i volumi tecnici
- d) le pensiline e tettoie di altezza massima non superiore a 2.60 mt e di superficie non superiore a 25 mq, aperte almeno su due lati, qualora arretrate di almeno m. 2,00 dal bordo perimetrale del balcone o terrazzo;

**altezza dell'edificio (H):** è la media ponderale delle altezze delle fronti

**volume del fabbricato (Vt):** è la somma dei prodotti delle superfici utili lorde (SUL) dei singoli piani per le rispettive altezze, computate tra calpestio e calpestio finiti di pavimentazione, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va misurata tra calpestio ed estradosso dell'ultimo solaio al rustico, nel caso di copertura piana, oppure estradosso al rustico della media delle altezze in caso di copertura a falde. Per i piani seminterrati con la quota di estradosso del solaio di copertura superiore a m. 1,00 rispetto alla quota del terreno sistemato adiacente, il volume fuori terra si computa interamente, ossia come prodotto della rispettiva SUL per la sua altezza media ponderale fuori terra. In caso di piano porticato, alla somma del volume calcolato come sopra è aggiunto il volume del solaio di copertura dello stesso. Per i porticati ad uso privato di altezza superiore a m. 2,50 i volumi sono computati sulla base del 60% della loro SUL;

**distanza tra i fronti (De):** è la distanza minima, misurata in orizzontale, tra le pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza. In presenza di pilastri la distanza va, comunque, misurata dal piede degli stessi.

Tale distanza deve essere rispettata per ogni punto dell'edificio, anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, rampe di scala a sbalzo, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a 1,50 m: in tale caso si tiene conto solo della parte eccedente.

Ai sensi del D.I. n. 1444/68, la distanza fra le fronti non può essere inferiore a 10,00 m, ad eccezione del centro storico, dove la distanza di ciascun livello dei nuovi edifici deve essere contenuta nella retta limite la cui inclinazione è determinata dai rapporti D/H.

Non si applica la distanza minima di 10 mt. per i manufatti di arredo esterni di superficie coperta non superiore al 10% dell'estensione catastale del lotto e non superiore al 50% della superficie di solaio se realizzati su coperture di fabbricati e, in ogni caso, non superiori a mq. 50;

**distanza dai confini e dal filo stradale (Dc):** è la distanza minima, misurata in orizzontale, tra la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico e la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza. In presenza di pilastri la distanza va, comunque, misurata dal piede degli stessi.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, rampe di scala a sbalzo, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a 1,50 m: in tale caso si tiene conto solo della parte eccedente.

E' comunque vietato realizzare sporti aggettanti su strade pubbliche o aperte al pubblico transito.

Ai fini dell'allineamento per edifici prospicienti strade di uso pubblico, non si applica la distanza minima di 10 mt. tra fronti di edifici diversi nel caso di sopraelevazioni, fatto salvo il rispetto delle distanze minime fissate dalle norme antisismiche.

Non si applica la distanza minima dai confini prevista dalle NTA del PRG per i manufatti di arredo esterni di superficie coperta non superiore al 10% dell'estensione catastale del lotto e non superiore al 50% della superficie di solaio se realizzati su coperture di fabbricati e, in ogni caso, non superiori a mq. 50.

Salve tutte le altre prescrizioni di zona, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, con possibilità di estendere la costruzione lungo il confine oltre il fabbricato esistente fino al 20% della lunghezza di aderenza.

In caso di confine libero da edificazioni, è consentita la costruzione in aderenza in contemporanea ai due confinanti, che presentano una richiesta di Permesso di Costruire confermata, con impegno a completare le rispettive costruzioni entro il periodo di validità del Permesso, pena l'annullamento dello stesso.



**superficie non residenziale (Snr):** è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, e vani di porte e finestre. Fanno parte della Snr:

- a) cantinole e depositi al piano interrato, seminterrato, ovvero in sottotetti
- b) porticati
- c) balconi, logge e terrazzi pavimentati
- d) cortili e spazi esterni pavimentati
- e) vani tecnici per impianti tecnologici
- f) scale e androni di accesso
- g) manufatti di arredo esterno (tettoie, pensiline, gazebi, chioschi, ecc.)
- h) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso
- i) spazi e sale per riunioni condominiali
- j) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e sosta

Le Snr non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come superficie utile (Su);

**superficie accessoria (Sa):** espressa in mq, si definisce superficie accessoria quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico -ricettive, terziarie, commerciali, direzionali, di cui alle lettere b) e c) del successivo articolo misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) gli spazi e i locali definiti come Snr
- b) locali di cui alla lettera e) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;
- c) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera j) della Snr nonché nella misura di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/68;
- d) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Le Sa non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerati superficie utile (Su);

**superficie complessiva (Sc):** espressa in mq, si definisce superficie complessiva quella costituita dalla somma della superficie utile (Su) e:

- a) dal 60% del totale della superficie non residenziale (Snr) per le costruzioni a prevalente destinazione residenziale;
- b) dal 60% del totale della superficie accessoria (Sa) per le costruzioni a prevalente destinazione terziaria e commerciale;
- c) dal 60% del totale della superficie accessoria (Sa) per le costruzioni a prevalente destinazione produttiva.

Si considera prevalente in una costruzione la destinazione d'uso di almeno il 75% del totale della Su. La superficie complessiva si utilizza anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione dell'edificio ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Non costituiscono superficie i locali o porzioni di essi con altezza inferiore a 1,80 m ed i lastrici solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e sosta, purché di pertinenza dell'unità immobiliare, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/89, nonché per le superfici di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/68;

**numero dei piani (N)** è costituito dalla somma dei piani fuori terra ad esclusione dei piani interrati e seminterrati e del sottotetto quando non è abitabile;

**sagoma:** contorno che viene ad assumere l'edificio all'interno della congiungente di ogni punto esterno dello stesso dalla quota di spiccatto all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. I balconi ed i terrazzi in aggetto non concorrono a delineare la sagoma dell'edificio.



## Art. 30 - Parametri urbanistici

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono i seguenti parametri:

**Superficie Territoriale (ST):** per superficie territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nel piano di zonizzazione o assegnata agli interventi urbanistici preventivi e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona esistente o prevista dal PRG;

**Superficie Fondiaria (SF):** per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per le opere di urbanizzazione secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto;

**Superficie per le opere di urbanizzazioni primarie (SP1):** comprende le aree destinate alla viabilità, spazi di sosta e parcheggi ed aree di verde primario;

**Superficie per le opere di urbanizzazione secondarie (SP2):** comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi di verde pubblico attrezzato (escluso il primario);

**Indice di fabbricabilità territoriale (IT):** l'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale;

**Indice di fabbricabilità fondiaria (IF):** l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria;

**Rapporto di copertura (RC):** per rapporto di copertura si intende la superficie coperta divisa per la superficie fondiaria (in mq/mq);

**Indice di piantumazione:** esprime il numero minimo delle essenze arboree di alto fusto da porre per ogni ettaro di superficie (in n°/ha);

**Superficie minima d'intervento (SM):** area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi;

**Volume edificabile massimo (VM):** volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti;

**Superficie drenante (SD):** per superficie drenante si intende quella superficie libera da qualsiasi tipo di edificazione fuori terra ed entro terra tale da favorire il naturale drenaggio delle acque nel sottosuolo; la percentuale di superficie occupata del lotto non potrà mai essere superiore all'65% della superficie fondiaria di quest'ultimo. La minima superficie drenante non potrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria del lotto in questione; tale limitazione si applica soltanto ai lotti liberi e, ove possibile, a quelli che si rendono liberi mediante la demolizione dei manufatti ivi insistenti.

**Unità colturale minima:** si intende la minima estensione di terreno suscettibile di uso agricolo, stabilita in mq. 5.000. In zona agricola non sono ammessi frazionamenti di particelle di terreno di estensione inferiore a tale unità minima, eccetto per i casi di scioglimenti di comunioni ereditarie e/o tra conduttori del fondo che intendono riscattare le rispettive quote, in possesso di valido contratto di fitto avente data antecedente a quella di entrata in vigore del P.R.G., lievi rettifiche di confini tese a formalizzare reali situazioni di fatto.





## **Art. 31 - Definizione degli interventi edilizi**

1. Ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01 si intendono per:

- a) "interventi di **manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. A titolo esemplificativo:
- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
  - riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
  - bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
  - riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;
  - tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale, salvo che nel caso di adeguamenti a piani attuativi (es. piano del colore) approvati;
  - tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
  - sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli impianti di serre;
  - riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti;
  - mutamenti di destinazione d'uso senza opere di cui all'art. 2 comma 5 della L.R. 28.11.2001 n. 19.

Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. n. 1918/77 - sono considerate opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumento della superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con le norme del presente RE in materia di distacchi, altezze, rapporti di copertura, ed altri indici urbanistici.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione ordinaria anche la realizzazione degli impianti ed attrezzature in genere necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria vengono eseguiti mediante comunicazione all'ufficio competente.

- b) "interventi di **manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi



igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. A titolo esemplificativo:

- integrale rinnovamento e sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e di copertura, senza alterarne la posizione e le dimensioni;
- opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati attraverso il rafforzamento o la loro sostituzione parziale, quali:
  - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
  - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali non più affidabile, senza alterazione delle quote;
  - consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
  - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
  - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione;
- lavori volti alla manutenzione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, quali:
  - manutenzione e integrazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art. 1 della Legge n. 46/90, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compresi quelli relativi alle energie rinnovabili, alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
  - manutenzione e integrazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art. 2 della Legge n. 650/79;
  - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;
  - isolamento termo-acustico sia interno che esterno;
- tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti anche se alteranti la sagoma della costruzione, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici.

Rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi quali cabine per trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- canalizzazioni per fluidi;
- serbatoi e relative opere per stoccaggio e movimentazione dei prodotti;
- opere a carattere precario o facilmente rimovibili, quali chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando apparecchiature non presidiate, garitte;
- lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- passerelle con sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- separazioni di nuove aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretto a rete ovvero in muratura, purché non visibili da spazi pubblici;
- attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferro cisterne, nonché da natanti;
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
- sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (escluso i camini), purché non visibili da spazi pubblici.



Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i., gli interventi di manutenzione straordinaria vanno preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Gli interventi di manutenzione straordinaria vengono eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01.

c) "interventi di **restauro e di risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano 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. A titolo esemplificativo:

- interventi di ripristino, a parità di superficie utile e volume preesistente, volti alla ricostruzione di costruzioni o parti di esse, eventualmente crollate o demolite in conseguenza di cause di sicurezza, calamità naturali o eccezionali, purché ne sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e documentarie, accertarne la consistenza. La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata dal tecnico redattore ai sensi degli art. n. 359 e art. n. 481 del codice penale;
- consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia esterne che interne, solai, scale con rampe piane, tetti;
- consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: volte ed archi, scale con rampe su voltine;
- modificazione o eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzate alla riorganizzazione distributiva interna e al miglioramento della funzionalità;
- eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
- inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;
- sostituzione e/o integrazione di materiali di finitura e degli infissi;
- accorpamento di unità immobiliari;
- riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, senza variarne il numero e senza che ciò comporti modifiche ai prospetti esterni;
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino modifiche ai prospetti esterni; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i., gli interventi di restauro e di risanamento conservativo vanno preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo vengono eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01.

d) "interventi di **ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, di nuove superfici e/o volumi, nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici fissati dalla vigente strumentazione urbanistica. A titolo esemplificativo:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;
- frazionamento di unità immobiliari;
- opere di consolidamento, rifazione o innovazione delle strutture verticali;
- opere di consolidamento e rifazione delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
- opere di risanamento, rifazione o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un



sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;

- riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8;
- gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Si applica quanto contenuto nella Circolare 7 agosto 2003, n. 4174 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti recante "*Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia*". Al fine di incentivare gli interventi tesi a rendere distacchi e allineamenti conformi alla vigente strumentazione urbanistica, per gli edifici che non rispettano tali previsioni è consentita la loro diversa collocazione sul lotto di pertinenza, fermo restando il rispetto di volumetria e sagoma.

Si considerano interventi di ristrutturazione anche quelli che prevedono l'ampliamento dell'edificio principale ottenuto attraverso la redistribuzione di volumetrie accessorie nell'ambito dello stesso lotto, a parità di volumetria complessiva e a condizione che per esse siano rispettate le norme della vigente strumentazione urbanistica in merito ad altezze, distanze relative ed allineamenti, fermo restando il divieto di aumento del rapporto di copertura esistente laddove esso già sia superiore a quello massimo fissato dalle vigenti norme.

In ogni caso, tutte le parti che vengono previste al di fuori dell'area di sedime devono rispettare le norme della vigente strumentazione urbanistica in merito ad altezze, distanze relative e assolute ed allineamenti.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i., gli interventi di ristrutturazione edilizia vanno preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia vengono eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 22, comma 3, del DPR 380/01, in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Per gli edifici ricadenti all'interno delle aree inserite nel Programma di Valorizzazione, fino all'approvazione dei PI, gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 22, comma 3, del DPR 380/01, inclusi quelli che comportano la demolizione e ricostruzione dell'edificio, sono soggetti al preventivo parere obbligatorio della Commissione per la Tutela del Paesaggio di cui all'art. 122 del presente RE.

E' consentita la ricostruzione di parti di edifici crollati e/o demoliti a seguito di eventi calamitosi o per altre cause di forza maggiore, a condizione che sia dimostrata la liceità delle preesistenze e che esista una documentazione probatoria della loro originaria consistenza.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con mutamenti della destinazione d'uso di più unità immobiliari, ovvero con aumento di superfici utili o volumi, ovvero con redistribuzione di volumetrie si applicano le norme di cui all'art. 18 della Legge n. 765/67, come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/89, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Sono da considerare interventi di ristrutturazione quelli di cui all'art. 53 delle NTA del vigente PRG.

2. "interventi di **piccola trasformazione**", quelli che realizzano una trasformazione edilizia di piccola entità non rientranti nella categoria degli interventi di nuova costruzione. A titolo esemplificativo:



- a) modifiche, anche dimensionali, delle superfici non residenziali (Snr) aperte e non costituenti volumetrie, compatibili con l'organismo edilizio stesso e conformi alle disposizioni dettate dal P.R.G. e dal R.E.;
  - b) realizzazione o rifazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - c) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
  - d) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni e/o per sopravvenute esigenze;
  - e) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
  - f) realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate di altezza massima m. 3.00, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
  - g) rifazione di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifazione di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compreso la realizzazione di scale o botole interne;
  - h) realizzazione di giardini, opere di arredo, quali piscine, vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, eccetera;
  - i) realizzazione di pergolati, grillages, gazebi, tettoie e pensiline di altezza massima non superiore a 2.60 mt e di superficie non superiore a 25 mq, aperte almeno su due lati;
  - j) opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;
  - k) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
  - l) realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende, ecc. per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;
  - m) realizzazione di sportelli distributori automatici per esercizi del settore commerciale, terziario o artigianale;
  - n) demolizione, senza ricostruzione, di opere di modesta entità;
  - o) altri interventi di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. 28.11.2001 n. 19.
- Gli interventi di piccola trasformazione possono essere eseguiti mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, ovvero permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 dello stesso DPR 380/01.
3. "interventi di **nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f).  
E' possibile costruire su lotti interclusi o dichiarati giardini di pertinenza di fabbricati esistenti, sempreché sussistano tutte le seguenti condizioni:
    - deve ricadere in Z.T.O. ove sia consentita l'edificazione;
    - deve essere identificato catastalmente come particella autonoma in data precedente all'approvazione dello strumento urbanistico vigente;
    - deve avere la possibilità di accedere alle urbanizzazioni primarie così come definite dall'art. 4 comma 1 Legge n. 847/64;
    - deve avere accesso diretto da strada pubblica o privata anche attraverso servitù perenne di passaggio rilevabile da atti registrati;
    - non deve essere stato asservito urbanisticamente alla costruzione di altro edificio;
    - non deve essere stato asservito ad area di parcheggio di altro edificio ai sensi dell'art. 41 sexies Legge n. 1150/42 come modificato dall'art. 2 comma 2 Legge n. 122/89, limitatamente al periodo di validità dell'asservimento stesso.
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, in conformità al Regolamento Comunale in materia;



- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
4. "interventi di **ristrutturazione urbanistica**", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
5. Tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, come definiti dal presente articolo, possono essere eseguiti solo su immobili costruiti legittimamente in virtù di regolare titolo abilitativo e conformi ad esso, oppure legittimati a seguito di procedura in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03.

### **Art. 32 - Parcheggi: caratteristiche**

1. Per spazi di parcheggio si intendono quelli necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.
2. Nelle nuove costruzioni devono riservarsi spazi coperti o scoperti per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione con destinazione prevalentemente residenziale; per la destinazione commerciale e direzionale deve essere riservata a parcheggio una superficie non inferiore a n. 6 posti auto per ogni 100 mq di superficie utile lorda.
3. **Parcheggi in superficie:** in generale la realizzazione di aree dedicate alla sosta dei veicoli deve ispirarsi alla necessità di attenuazione dell'inquinamento visivo che tali aree, soprattutto se estese, comporta. In ogni area di parcheggio vanno previste adeguate zone alberate e arbustive a delimitazione dei viali di smistamento o di gruppi di spazi di sosta, comunque nella misura non inferiore al 20% del totale di ogni area. Dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni, assicurando un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra. Va assicurata una continua manutenzione sia al fine di regolare il deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti. I parcheggi in superficie possono essere realizzati solo in Z.T.O. compatibili dal punto di vista urbanistico, in base alle previsioni del vigente PRG. E' comunque consentita la realizzazione di un chiosco per l'eventuale guardiania, di dimensioni non superiori a 4,00 mq.
4. **Parcheggi nel sottosuolo:** per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo va posta particolare attenzione nei confronti dell'equilibrio geologico e tettonico, della tutela dei corpi idrici, dell'interferenza con i sottoservizi e dell'uso della superficie. Per i parcheggi privati pertinenziali non è comunque possibile realizzare parcheggi con oltre due piani interrati (di altezza di piano netta non inferiore a 2,40 m) e per un numero superiore a 80 posti auto. Per le superfici soprastanti i parcheggi interrati, fatte salve le destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici, sarà predisposto un progetto di forte valenza ambientale che restituisca l'area alla migliore qualità urbana. In particolare sarà ricostituito, laddove possibile, uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazioni di arbusti e piante tappezzanti. Le zone non interessate dalla realizzazione delle opere nel sottosuolo saranno piantumate con essenze arboree che contribuiscano al condizionamento del microambiente, con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli. Per le pavimentazioni e lo smaltimento delle acque valgono le prescrizioni per i parcheggi in superficie, con particolare attenzione al sistema di drenaggio e di convogliamento della parte delle acque meteoriche non direttamente assorbita: il progetto dovrà garantire un adeguato smaltimento differenziato e cadenzato in modo da evitare, in



caso di forti piogge, l'eccessivo carico sulla rete fognaria o l'accumulo ed il ristagno. Le opere interrato destinate a parcheggio saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente sulla sicurezza, sull'inquinamento dell'aria e sul superamento delle barriere architettoniche. In particolare, tutte le opere accessorie emergenti dal sottosuolo (muretti di protezione, ingressi, rampe, torrioni, canne di ventilazione, scale di sicurezza, montauto, ascensori, ...), dovranno ispirarsi a criteri di minimo impatto ambientale, attraverso la più opportuna scelta progettuale di forma, materiali e colori.

### **Art. 33 - Parcheggi pertinenziali**

1. I parcheggi pubblici e privati pertinenziali devono essere realizzati secondo le norme dello strumento urbanistico, del Programma Urbano Parcheggi e del Piano Urbano Traffico che definiscono le zone, le modalità ed il dimensionamento dei parcheggi pubblici, privati pertinenziali, nonché nel rispetto dell'art. 6 della LR 19/2001 e s.m.i.
2. Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio di edifici localizzati sul medesimo lotto, parcheggi pertinenziali; gli stessi non verranno computati nel calcolo della superficie coperta, sempre nei limiti della superficie drenante SD di cui all'art. 30, nel rispetto delle distanze, compatibilmente con la tutela dei corpi idrici ed eventuali altri sottoservizi; tali interventi sono soggetti alla presentazione di denuncia di inizio attività.
3. Nel sottosuolo degli immobili, nei limiti della superficie drenante SD di cui all'art. 30, ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente RE, nonché agli strumenti urbanistici ed alle convenzioni attuative delle previsioni di PRG Tali parcheggi possono essere realizzati - ad uso esclusivo dei residenti - anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a m. 500, purché non in contrasto con il piano urbano comunale del traffico, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici; tali interventi sono soggetti alla presentazione di denuncia di inizio attività.
4. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali a raso, ove si tratti di interventi conformi al presente RE nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni urbanistiche attuative. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore a 500 m, con i limiti di cui al secondo comma del presente articolo.
5. Possono essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente RE e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.
6. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali. I relativi atti di cessione sono nulli. All'atto della presentazione della DIA occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo registrati e trascritti. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario coincidano; in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.
7. Possono avanzare denuncia per la realizzazione di parcheggi anche imprese e cooperative di produzione e lavoro legittimate, che, a mezzo di atto d'obbligo registrato, si impegnino a vendere successivamente in regime di pertinenzialità i posti auto realizzati ai proprietari di esistenti unità immobiliare. L'atto d'obbligo contiene l'elenco degli estremi catastali delle unità immobiliari tra le quali i soggetti realizzatori individuano, entro il termine di cui al successivo comma, quelle unità alle quali sono legati pertinenzialmente i posti auto da realizzare. Alla fine dei lavori e, comunque, entro il termine di cui al successivo comma, i soggetti realizzatori trasmettono copia dei relativi atti di compravendita all'amministrazione comunale".
8. La denuncia di inizio attività scade decorsi 36 mesi dalla data della sua efficacia. La mancata vendita in regime di pertinenzialità dei posti auto di cui al comma 2 nel termine di 36 mesi dalla data di scadenza, della efficacia della denuncia costituirà per la relativa parte dell'opera, difformità totale dalla stessa; in tale ipotesi si applicano le sanzioni previste dall'articolo 31 del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni
9. Nelle zone sottoposte a vincoli dal D Lsg 42/2004 l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.



10. Dell'inizio dei lavori concernenti la costruzione di parcheggi interrati deve, in ogni caso, essere informata, a cura del Committente o del Direttore dei Lavori, la Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio.

### **Art. 34 - Parcheggi non pertinenziali**

1. Nel rispetto delle vigenti NTA del PRG e delle norme del presente RE, possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a permesso di costruire oneroso, che non concorrono a formare volume né superficie lorda di pavimento, così individuati:
  - a) nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti nei limiti della superficie drenante SD di cui all'art. 30.
  - b) in soprassuolo, ove l'edificazione consista in opere realizzate all'interno di volumi preesistenti legittimati; anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo.

### **Art. 35 - Sottotetti esistenti**

1. I sottotetti esistenti alla data del 5 dicembre 2000 possono essere recuperati all'uso abitativo alle condizioni indicate nella Legge Regionale 28 novembre 2000 n. 15.
2. Gli interventi non devono costituire alterazione della morfologia urbana. Sono esclusi dal recupero i volumi interpiani e i vani tecnici. In armonia con il contesto dell'edificato e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento, devono essere individuati gli elementi compositivi più idonei.
3. Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione. Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sulla base del volume reale.
4. Il presente articolo si applica su tutto il territorio comunale; limitatamente alle zone A1 ed A2 del vigente PRG, i Permessi di Costruire sono subordinati al parere consultivo della Commissione per la Tutela del Paesaggio.

### **Art. 36 - Soppalchi**

1. La realizzazione di soppalchi è assimilabile a intervento di manutenzione straordinaria:
  - a) quando tra le due strutture orizzontali preesistenti e il soppalco sussistano le altezze minime interne di cui all'art. 43, comma 2, lettera b della Legge n. 457/78. Nel caso in cui il soppalco copre fino a un massimo dei 2/3 della superficie utile dell'ambiente sottostante, l'altezza minima interna tra il soppalco e la struttura orizzontale superiore non può essere maggiore di 2,40 m;
  - b) quando la superficie dei soppalchi non sia superiore complessivamente a un terzo del totale della Su dell'unità immobiliare.
2. La realizzazione di soppalchi con altezze inferiori a 2,40 m tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente, è consentita solo come deposito.
3. I locali ubicati inferiormente al soppalco devono avere le altezze minime interne previste per l'agibilità degli stessi. Sono consentite altezze minori - in ogni caso non inferiore a m. 2.00 - se il soppalco copre una superficie fino al 50% di quella dell'ambiente sottostante.
4. Nel caso di copertura costituita da strutture voltate, l'altezza interna all'intradosso va misurata al valore medio tra piano di imposta e la max misura all'intradosso della volta.
5. Nel caso in cui la realizzazione di soppalchi determina un aumento di unità immobiliari, il relativo intervento rientra nella tipologia di ristrutturazione e, pertanto, soggetto a permesso di costruire, ovvero a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 10, comma 1 lettera c) del DPR 380/01.
6. La superficie dei soppalchi:
  - non costituisce aumento della Su, bensì della Snr o della Sa nei casi di cui ai commi 1 e 2;
  - costituisce aumento della Su nel caso di cui al comma 4.
7. Nel caso di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a 1,00 m tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.





## TITOLO III - Le attività di trasformazione

### Capo I - Sicurezza

#### Art. 37 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a 24 m devono essere rispettate le seguenti condizioni:
  - a) le scale ed i vani degli ascensori ed i relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazioni e ad uffici;
  - b) le rampe delle scale e i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato ed altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei ballatoi che disimpegnano più di un'unità immobiliare non può essere inferiore a 1.20 m, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori;
  - c) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a 500 mq per piano e non più di 4 alloggi per piano;
  - d) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di 18 cm se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm se in cemento armato;
  - e) le scale e gli ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte o disimpegni aerati direttamente dall'esterno con infisso di superficie minima 0.50 mq e provvisti di porta metallica;
  - f) tutti gli insediamenti le cui unità abitative siano in facciata provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea, ovvero i cui androni delle scale e del cortile non siano direttamente accessibili dalla pubblica via o siano comunque dotati di recinzioni, delimitazioni e simili e non siano serviti da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso sanitario e/o dei VV.F. (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

#### Art. 38 - Caratteristiche e norme per l'esercizio e/o uso delle centrali termiche

1. Centrale termica a combustibile liquido. Tale tipo di centrale deve osservare le seguenti norme:
  - a) le strutture devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni;
  - b) il canale da fumo ed il camino nonché la camera di raccolta non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (fermo restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato;
  - c) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;
  - d) qualora la capacità del deposito di gasolio superi i 25 mc, deve essere richiesto all'Autorità competente il decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.
2. Per le centrali termiche a gas di rete devono essere previste le seguenti norme:
  - a) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a 0,50 mq;
  - b) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
  - c) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
  - d) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi e norme vigenti secondo le regole specifiche di sicurezza;
  - e) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione o comunque a locali destinati a collettività o pubbliche riunioni.



### **Art. 39 - Autorimesse**

1. Le autorimesse private con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini della prevenzione incendi, devono rispettare le seguenti precauzioni:
  - a) le comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco per 30 min. ed a chiusura automatica;
  - b) la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
  - c) l'altezza del locale non deve essere inferiore a 2,40 m;
  - d) le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60 min., nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, devono essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.
2. L'indicazione del numero massimo di autoveicoli che si intenda ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.
3. Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.
4. Lo spazio di parcheggio, comprensivo dello spazio di manovra, è definito in 25 mq per ogni autovettura.

### **Art. 40 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco**

1. Per gli edifici di altezza superiore a m 24, per le costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettive, ricreative, culturali, commerciali, comunitarie, ecc.) e per le attività elencate nel Decreto del Ministro degli Interni del 16.2.1982, il preventivo esame del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire e del certificato di agibilità di cui al DPR 380/01.

### **Art. 41 - Criteri di sicurezza per gli impianti domestici di gas liquefatto**

1. Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono rispondere ai seguenti requisiti:
  - a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
  - b) le tubazioni fisse, nell'attraversamento delle murature, devono essere protette con guaina metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
  - c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura ed atte ad evitare fughe di gas.

### **Art. 42 - Criteri di sicurezza per l'esercizio e/o uso degli impianti centralizzati di riscaldamento e di condizionamento**

1. Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per gli edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare seguenti le norme:
  - a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo i casi in cui ciò sia assolutamente impossibile (e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale) tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
  - b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree di parcheggio purché adeguatamente ubicate;
  - c) le prese e le uscite d'aria degli impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di 2.50 m dal marciapiede ovvero, nel caso di assenza di quest'ultimo, dalla sistemazione esterna al fabbricato.



### **Art. 43 - Rinvio a leggi particolari**

1. Gli ascensori e/o i montacarichi con relativi vani di corsa, gli impianti elettrici e termici, le autorimesse, i depositi di materiali infiammabili ecc. sono soggetti anche alle norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono esplicitamente richiamate.

Lo stesso vale per gli edifici speciali come sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi ecc., che devono rispettare le speciali regolamentazioni previste dalla legislazione specifica.

### **Art. 44 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Sulla base di quanto contenuto e prescritto dalle norme per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (Legge n. 13/89, D.M. n. 236/89, Circ. esplicativa dei LL.PP. del 22/06/1989, nonché negli edifici, spazi e servizi pubblici (DPR n. 503/96), per tutti gli edifici pubblici o di interesse pubblico, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico e per le parti comuni dei fabbricati privati dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette *barriere architettoniche*. Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nella progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane ed ai portatori di *handicap*.

## **Capo II - Criteri costruttivi degli edifici**

### **Art. 45 - Norme di buona costruzione**

1. In tutti gli edifici deve essere osservata la Normativa Tecnica per l'edilizia di cui alla Parte II del DPR 380/2001, nonché le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni in generale, nonché per la sicurezza degli impianti tecnologici.
2. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi, in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

### **Art. 46 - Elementi aggettanti**

1. Non sono ammessi aggetti superiori a 15 cm, posti ad un'altezza inferiore ai 3,50 m rispetto alla quota di sistemazione esterna, quando appartengano a facciate che prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, tende o persiane. Nel caso in cui la facciata prospetti su una strada fornita di marciapiedi, la quota minima suddetta si riduce a 2,70 m sempre con esclusione di aggetti di tipo mobile o provvisorio.
2. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati in modo da non costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.
3. Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai 8,00 m, se edificate o edificabili su entrambi i lati, e ai 6,00 m, se edificate o edificabili su un solo lato. La realizzazione di tali aggetti è consentita solo alla quota minima di 3,50 m dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, la quota minima è di 4,50 m. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre 1,20 m e devono, comunque, essere arretrati di 50 cm dal filo esterno del marciapiede rialzato per le sole strade inferiori a mt. 6,00.
4. Non sono ammessi aggetti chiusi posti ad una distanza dal confine più vicino inferiore a 5,00 m. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.



5. I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a 10 m o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

#### **Art. 47 - Intercapedini e coperture**

1. Le intercapedini dei locali interrati o seminterrati devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non minore di 1/5 dell'altezza con il minimo di 0,80 m.
2. Le coperture, i loro aggetti ed i volumi tecnici realizzati sopra di esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali ai prospetti, alle coperture stesse ed all'edificio nel suo insieme.
3. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, alla rete fognaria.
4. Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali. A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralici, opportunamente arretrati e di altezza tale da essere contenuti entro l'inclinata 1/1.

#### **Art. 48 - Cortili ed aree scoperte di pertinenza**

1. Le pavimentazioni degli spazi di pertinenza andranno curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Solo per le strade carrabili è consentita la pavimentazione con conglomerati cementizi o bituminosi. Per gli impianti destinati alla produzione di beni e servizi è consentito, per le sole aree scoperte destinate a tale attività, la pavimentazione di tipo industriale. Per gli interventi nel centro storico (ZTO denominata "A") su edifici o aree libere pubbliche, private o ad uso pubblico ricadenti nell'ambito delimitato dal PI, valgono le prescrizioni in esso contenute. Ad ogni modo, nelle more dell'approvazione del Piano del Colore e del PI, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le pavimentazioni (dei cortili, delle strade, delle scale e delle aree scoperte) originarie vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originari, saranno realizzati con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva. In tutti gli altri casi si utilizzeranno prevalentemente materiali propri della tradizione costruttiva locale.
2. Gli impianti tecnici (serbatoi, pompe di calore, caldaie, depuratori) nonché le cabine di energia elettrica dovranno essere organicamente inseriti all'interno dei cortili o nelle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione degli stessi. In generale saranno inseriti in locali tecnici ispezionabili e, laddove possibile, accorpati oppure possono essere mascherati con opere di arredo (grillages, siepi, pannelli murari).  
Per gli edifici ricadenti nell'ambito delimitato dal PI valgono le prescrizioni in esso riportate. Nelle more dell'approvazione del Piano del Colore e del PI per gli edifici ricadenti in ZTO "A" valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:
  - non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nei cortili interni, nei locali al piano terreno o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati, ovvero nei sottotetti e nelle coperture. Le pompe di calore dei condizionatori d'aria, possono essere installate, solo nel caso che siano mimetizzate e quando l'immagine storica dell'edificio lo permetta, nelle coperture, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno. Potranno essere concesse motivate deroghe qualora quanto sopra riportato non sia applicabile per motivi tecnici.
3. Opere di arredo urbano: costituiscono i necessari ed indispensabili elementi architettonici complementari di questi spazi. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute,



fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.

4. Smaltimento delle acque piovane: per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni in locali sottostanti. In particolare per le aree scoperte di pertinenza, i parcheggi e le strade pedonali, andrà assicurato un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa o pietra.
5. Manutenzione: va assicurata una continua manutenzione degli spazi scoperti sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

#### **Art. 49 - Uso dei distacchi tra fabbricati**

1. I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati solo per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno e un adeguato smaltimento delle acque.

#### **Art. 50 - Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili - Passi carrabili - marciapiedi e porticati**

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno 3,00 m.
3. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 m misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata la buona visibilità al conducente del veicolo (anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).
4. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici devono avere pendenza non superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, e devono essere fornite di corrimano, almeno da un lato, all'altezza di 0,90 m.
5. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada e regolata dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione. In particolare i passi carrabili devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. Eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, del veicolo in attesa di ingresso. In alternativa all'arretramento è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade cieche o comunque con traffico limitato.
6. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
7. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati, anche se di proprietà privata, devono essere lastricati con materiale scelto in accordo con i competenti uffici comunali. Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a 1,50 m., con abbattimento delle barriere architettoniche mediante varchi presso attraversamenti pedonali, ovvero secondo cadenze regolari.
8. È prescritta la realizzazione di parapetti, o comunque di ripari, per gli spazi, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici con un dislivello superiore a 0,30 m.

#### **Art. 51 - Recinzioni**

1. **Caratteristiche.** cancellate o muri di suddivisione tra confini di proprietà possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque in relazione ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza. Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le recinzioni dovranno inoltre essere realizzate secondo le eventuali prescrizioni contenute nel PI. Nelle more dell'approvazione del PI nelle ZTO "A" e comunque per gli edifici che rivestono interesse di valore ambientale o storico



artistico si deve prevedere la conservazione e il restauro di dei cancelli, delle grate in genere e le delle inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate di recinzioni dovranno essere realizzate secondo le tipologie tipiche e verniciati a smalto opaco di colore nero o bruno scuro. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata e comunque risultino tipici di determinati periodi storici. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo colore "piombaggine".

**2. Altezze.**

Le recinzioni, con esclusione di quelle ricadenti nelle zone agricole inedificate e nelle aree di pregio paesaggistico vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, dell'uso e del grado di sicurezza o di riservatezza da raggiungere, comunque non superiori a 3,00 m. Analoghe caratteristiche potranno avere le recinzioni dei lotti sui quali sono stati costruiti edifici divenuti legittimati a seguito di procedure in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03, qualunque sia l'attuale destinazione urbanistica del lotto.

Le recinzioni delle aree prospicienti strade o aree pubbliche o ad uso pubblico dovranno essere realizzate, per la parte prospiciente la strada pubblica, con muro pieno di altezza, da quota strada, non superiore a 1,00 m, con sovrastante barriera in legno, metallica o in elementi di cotto di altezza non superiore a 2,00 m, in modo che sia reso fruibile ed in comunicazione diretta di vista con l'esterno quanto contenuto all'interno.

Nelle aree di pregio paesaggistico la richiesta di recinzione deve essere accompagnata da preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004

Nelle zone agricole inedificate le recinzioni dovranno essere realizzate con paletti in legno, cls o in metallo e rete metallica. Detti paletti possono essere annegati in cordolo di cls che non deve emergere dal piano campagna. Il tutto nel rispetto delle distanze dal confine stradale così come prescritto al punto 4 dell'art. 26 del Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada approvato con DPR n. 495/92. Per la parte prospiciente la strada pubblica, nonché per lotti di estensione non superiore a mq. 2000 coltivati ad orto e/o serra, per ragioni di sicurezza sono consentite recinzioni in muri continui in tufo o rivestiti in tufo di altezza non superiore a 1,00 m con sovrastante barriera in legno o metallica di altezza non superiore a 2,00 m.

3. Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenze degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
4. Tutte le aree inedificabili o non ancora edificate, quando siano poste a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, dovranno essere recintate in modo tale da evitare che in esse possano accedere estranei e depositarvi rifiuti. La recinzione dovrà essere formata da cancellate in ferro, balaustre, muretti etc. e dovrà essere comunque tale da costituire una soluzione architettonica coerente con l'ambiente circostante.
5. In corrispondenza delle strade, degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai possono essere arretrati dalla linea recinzione di almeno 1,50 m, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.
6. Tutte le aree libere di proprietà privata quando si trovino dovranno essere sistemate e mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino, orto, frutteto ovvero altra coltura, secondo le caratteristiche della zona su cui sorgono; esse dovranno essere sistemate in maniera tale da assicurarne il convogliamento delle acque.
7. Laddove sia accertato che le aree di cui al punto precedente presentassero condizioni igienico - sanitaria precarie o di danno per il pubblico decoro, il Comune, previa messa in mora, si riserva a tutela della salute pubblica e del decoro cittadino di eseguire la pulizia e la recinzione in danno del proprietario del fondo. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.



## **Art. 52 - Cassette per corrispondenza cavi e apparecchi per gli impianti (contatori di gas, energia elettrica ed acqua)**

1. Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per la corrispondenza, di giornali e riviste.
2. I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico, devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e, secondo le disposizioni vigenti, per i singoli impianti.
3. Per gli edifici ricadenti nell'ambito delimitato dal PI valgono le prescrizioni in esso riportate. Nelle more dell'approvazione del Piano del Colore per gli edifici ricadenti in ZTO "A" valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale, relativamente alle modalità di collocazione dei cavi e delle apparecchiature impiantistiche:
  - a) le calate verticali devono essere poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà; per quanto possibile, le calate dei cavi, devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
  - b) i percorsi orizzontali devono essere posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Comunque è tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
  - c) le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata principale, ma devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via. Sulla facciata prospiciente la pubblica via può essere tollerata solo la tubazione principale. La tubazione deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura;
  - d) le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata, il contatore deve essere installato in apposita nicchia ordinatamente allineata con altri contatori e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata
  - e) Il generale tutte le cassette contenenti i misuratori dovranno avere gli sportelli in metallo color ferro naturale o colore della facciata, o in lamiera di rame con rinforzo interno; su facciate intonacate si ammettono sportelli opportunamente trattati per accogliere un intonaco identico a quello di facciata; su facciate a vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali recuperati dalla facciata.

## **Art. 53 - Aspetto e manutenzione degli edifici - Tinteggiature e rivestimenti - infissi e ringhiere**

1. Le costruzioni pubbliche e private e le aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nelle opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le relative finiture devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli idonei alla buona conservazione nel tempo.
3. Sulle pareti come sopra definite è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, o canalizzazione in genere. Le tubazioni dell'acqua e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi.
4. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco o il responsabile del servizio competente possono obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un termine utile, decorso il quale fa eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.
5. Ad esclusione degli edifici ricadenti nella perimetrazione del PI e del Piano del Colore, nonché degli edifici di interesse storico architettonico e di quelli ricadenti nelle zone "E" o nelle aree di pregio paesaggistico vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, valgono, per tutte le altre ZTO, le seguenti prescrizioni:
  - la tinteggiatura delle facciate sarà realizzata con pitture a calce o ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali, con esclusione di pitture plastiche al quarzo, con resine eco-



- polimeri o con resine acriliche in percentuali superiori al 5%. Per le qualità cromatiche si farà riferimento preferibilmente ai colori ricorrenti della tradizione napoletana.
- per il rivestimento delle facciate è possibile far ricorso ai materiali e alle tecniche più idonee.
  - Ringhiere e cancelli: sono consentiti solo in ferro verniciato o, laddove necessario, in legno. Sono da escludersi materiali plastici e alluminio.
  - Negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione e di nuova costruzione, oltre agli infissi in legno, è consentito l'impiego di infissi in PVC, in acciaio e in alluminio verniciati, ad esclusione degli allumini anodizzati.
6. Nel caso di restauro architettonico e di risanamento conservativo devono impiegarsi materiali e colori originari; nel caso di manutenzione e di ristrutturazione di edifici di interesse storico architettonico devono impiegarsi i colori della tradizione costruttiva locale, ed esclusivamente, infissi in legno naturale o dipinti nei colori tradizionali.
7. Per gli interventi, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, vincolati ai sensi del DLgs. n. 42/04 il progetto di tinteggiatura delle facciate deve essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza ai BB.AA., oltre che dalla Commissione per la Tutela del Paesaggio
8. Per gli edifici ricadenti nell'ambito delimitato dal PI valgono le prescrizioni in esso riportate. Nelle more dell'approvazione del Piano del Colore per gli edifici ricadenti in ZTO "A" valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:
- a) La **tinteggiatura** dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali a base di calce. Non sono ammessi interventi di tinteggiatura parziali, ad esclusione dei casi di reintegro di intonaci tradizionali e di conservazione delle tinte esistenti. Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). La tinteggiatura a base di prodotti sintetici è consentita solo per le facciate degli edifici che per linguaggio architettonico o per ragioni storiche e compositive, presentano superfici cementizie incompatibili con la tecnica pittorica tradizionale. In questo caso la scelta delle tinte dovrà essere comunque compatibile con il contesto tradizionale
  - b) Ogni intervento sulle **facciate** dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco tradizionale da conservare. In caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostruiti impiegando materiali e tecniche tradizionali.
  - c) Gli **elementi architettonici** e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari. Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati. Tutti gli elementi plastico - decorativi realizzati, anziché in pietra o tufo, in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, dovranno essere anch'essi conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti. Ove sia indispensabile la loro rimozione dovranno essere fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio, ovvero mediante l'esecuzione di calchi. Dovranno essere ripristinate le eventuali decorazioni, materiali e membrature architettoniche simulate pittoricamente, avvalendosi in tal caso di maestranze specializzate. Analogamente si dovrà procedere per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti, etc.
  - d) Non è consentito la sostituzione di **infissi**, di serramenti di oscuramento, di porte e portoni, di tipo tradizionale con altri che presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata. Dovranno essere conservati e restaurati gli infissi, i serramenti di oscuramento le porte e i portoni esistenti di tipo tradizionale in legno, decorati ad intaglio, a tarsia o con complesse modanature, ed eventualmente reintegrati secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti opache, previo uniforme trattamento del fondo con mordente colore noce. Qualora, per il grave stato di deterioramento, non sia possibile il restauro, sarà ammessa la sostituzione con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre altera-





zione nella composizione architettonica delle facciate. In ogni caso per interventi riguardanti edifici tradizionali è vietato l'impiego di infissi e di serramenti di oscuramento di porte e portoni estranei alla tradizione locale (persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc od alluminio, avvolgibili in acciaio zincato, serrande ecc.). Il materiale da impiegarsi è solamente il legno. L'infisso interno (finestra) dovrà essere generalmente a due battenti e realizzato in materiale ligneo con venatura a vista o verniciato con colore marrone; mentre i sistemi di oscuramenti saranno generalmente di tipo esterno a portellone o con scuretti interni fissati sull'infisso, o ancora con sportelloni interni. E' obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità. In caso d'intervento parziale di sostituzione di infissi e/o di sistemi di oscuramento questi devono uniformarsi per colore e foggia a quelli esistenti, qualora essi siano di tipo tradizionale e comunque risultare conformi alle prescrizioni di cui ai punti precedenti del presente articolo. Nel caso l'intervento che riguardi la sostituzione di tutti gli infissi e/o sistemi di oscuramento di facciata, i nuovi infissi e i sistemi di oscuramento devono risultare omogenee per forma dimensioni tipologia e colore e congrui con i caratteri dell'edificio e comunque rispondenti alle prescrizioni del presente articolo. Non è consentito la installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese. Per le aperture dei soli piani terra è consentito l'uso di sistemi di protezione di tipo esterno, quali inferrate, portelloni ecc. Tali sistemi devono essere realizzati esclusivamente in ferro o in legno. In ogni caso il loro disegno deve essere improntato alla massima semplicità e non risultare incongruo ed incompatibile con i caratteri della facciata dell'edificio. Le inferrate e i portelloni in ferro saranno di colore grigio scuro mentre quelli in legno saranno del tipo naturale o di colore marrone. I portoni di accesso all'androne degli edifici devono essere in legno o in acciaio con rivestimento in legno.

- e) Dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i **balconi**, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto, sostenute per mezzo di mensole in pietra, in tufo o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale. Sono sempre consentiti interventi tesi alla rimozione di balconi sporti terrazzi verande e similari che per tipologia materiali e foggia risultino estranee rispetto all'assetto originario o storicamente consolidato della facciata dell'edificio. Sono altresì consentiti interventi volti a ripristinare l'aspetto originario di balconi terrazzi, che pur facendo parte dell'assetto originario o storicizzato della facciata, siano stati incongruamente alterati.
- f) Negli edifici caratterizzati da **coperture di tipo tradizionale a falde inclinate** e manto in laterizio, prospettanti su spazi pubblici, non è consentita in generale alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori. In caso di consolidamento e di reintegrazione delle strutture lignee esistenti ovvero nel caso di una loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche costruttive (laddove ciò sia consentito dalla normativa di tutela), dovrà essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'imposta, e il tradizionale manto di copertura in laterizi. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo qualora tali interventi non incidano in maniera significativa sulla conformazione e geometria delle coperture e solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la compatibilità con il contesto storico e sempre che essi non siano in contrasto con altre norme del presente Regolamento e con la normativa edilizia vigente. Nel caso di rimaneggiamento dei manti di copertura tradizionali in laterizio, per gli interventi di ripristino e di sostituzione, è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello originario, mediante inserimento, in maniera alternata, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli esistenti. I manti di copertura di tipo tradizionale, qualora risultino non recuperabili per eccessivo degrado, potranno essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di elementi in laterizio corrispondenti a quelle esistenti. Nel caso di interventi su manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi, lamiere grecate, pannelli plastici e similari) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui ai punti precedenti.



- g) Le **coperture piane** devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate e con il contesto ambientale. E' pertanto obbligatoria la sistemazione dei terrazzi di copertura con pavimentazione naturali tipo cotto o in alternativa con pietrisco tipo tetto giardino. E' fatto divieto lasciare a vista il sistema di impermeabilizzazione e di coibentazione delle coperture, quali lastre bituminose, pannelli in polistirene espanso e similari.
- h) Gli **sporti di gronda** di tipo originale dovranno essere restaurati procedendo, se necessario, allo smontaggio e alla successiva ricomposizione dei singoli pezzi nonché alla eventuale reintegrazione delle parti deteriorate o mancanti, secondo le forme ed i materiali originali. Nel caso in cui gli sporti di gronda presentino caratteristiche per materiale e tecniche costruttive diverse da quelle descritte, si dovrà procedere alla ricostruzione secondo i criteri descritti al punto precedente.
- i) **I canali di gronda ed i discendenti pluviali** dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata.
- j) La costruzione di **nuovi comignoli** è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura di tufo intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata o in pietra naturale o in mattoni a vista, con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici tradizionali circostanti. Nel caso in cui si interviene sulla copertura e siano presenti comignoli realizzati con materiali non idonei per il centro storico, è fatto obbligo di adeguarli alla tipologia tradizionale. E' vietato l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, torrini di fibrocemento, plastica od altro materiale estraneo alla tradizione locale. Sulle facciate prospicienti la strada, le canne fumarie dovranno sempre essere interne. Sulle altre facciate e su quelle interne tali canalizzazioni possono essere inglobate all'edificio con apposite cassette di analoga rifinitura delle facciate medesime e possono essere esterne a condizione che siano realizzate in rame.
- k) Per gli interventi ricadenti in ZTO "E" valgono le prescrizioni riportate al Capo IV del presente Titolo.
- l) Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Comune può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, ed in caso di inadempienza, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Comune può ordinare la rimozione degli infissi, ed in caso di inadempienza, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

#### **Art. 54 - Antenne per impianti di radio- comunicazione televisivi e satellitari**

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possano essere installati più apparecchi radio o televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso che ciò non fosse possibile, in appositi incassi.
3. È comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna, con l'eliminazione delle antenne a servizio dei singoli alloggi.
4. Per gli elettrodotti, gli impianti radio-elettrici, compresi gli impianti per telefonia mobile, i radar e gli impianti per radio-diffusione si rimanda alla normativa vigente e, ove esistenti, ai piani e regolamenti comunali.
5. Per gli edifici ricadenti nell'ambito delimitato dal PI valgono le prescrizioni in esso riportate. Nelle more dell'approvazione del Piano del Colore per gli edifici ricadenti in ZTO "A" valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:
  - a) Le antenne della radio, della televisione, e le parabole, devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. Non è consentita l'installazione di antenne paraboliche sui prospetti, nei balconi ed in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio.



## **Art. 55 - Sottoservizi**

1. Le reti sotterranee dei servizi di forniture di energia (elettrica e del gas) e dell'acqua e di trasmissione fonica e di dati sono realizzate e gestite dalle società nazionali o comunali concessionarie: esse devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze reciproche e con la rete di fognatura pubblica e dovranno seguire la Direttiva 3 marzo 1999 della Presidenza del Consiglio dei ministri - Dipartimento delle Aree Urbane, recante: "*Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici*".
2. Ogni azienda erogatrice di servizi, in caso di nuovi impianti o di rifacimento di quelli esistenti, dovrà comunicare all'ufficio competente, almeno quindici giorni prima del loro inizio, i lavori a farsi, le sedi pubbliche interessate ed il tempo di esecuzione degli stessi, dandone contestuale informazione alle altre aziende erogatrici. Fermo restando la necessità di dotarsi di autorizzazione, l'azienda richiedente è tenuta, salvo casi di motivata urgenza, ad attenersi alle modalità ed ai periodi di esecuzione dei lavori stabiliti dal dirigente del Servizio che terrà conto delle interferenze con la mobilità veicolare, dell'eventuale possibilità di associare nello stesso periodo lavori di altre aziende erogatrici, dei disagi derivanti per i cittadini e l'utenza.
3. La rete di fornitura dell'acqua potabile dovrà essere particolarmente protetta sia dal sovraccarico stradale sia da possibili inquinamenti e non dovrà comportare perdite con possibili infiltrazioni nel sottosuolo; la rete di erogazione del gas e dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in modo da evitare ogni interferenza, la piena sicurezza ed efficienza, senza comportare alcuna perdita o dispersione nel sottosuolo.
4. Per gli interventi di manutenzione ai sottoservizi esistenti, si applicano le disposizioni dell'art. 117 del presente RE. Durante l'esecuzione dei lavori deve essere garantita la sicurezza e l'incolumità per la circolazione pedonale e veicolare e ridotto al tempo minimo indispensabile l'eventuale interruzione di fornitura del servizio.

## **Art. 56 - Smaltimento delle acque reflue - Prescrizioni generali**

1. In forza del presente Regolamento e salvo diversa normativa regionale, nelle località servite da pubbliche fognature, i titolari degli scarichi di acque reflue, sia domestiche che industriali, devono obbligatoriamente allacciarsi alla pubblica rete fognaria.
2. E' possibile derogare dall'obbligo di cui al comma precedente, salvo diverse prescrizioni impartite dal Comune o dall'ATO competente, per gli immobili ubicati a distanza dalla rete superiore a m. 100, intendendo per tale la minima distanza misurata tra il perimetro del lotto di pertinenza e l'asse della tubazione fognaria.
3. In ogni caso, per ragioni di tutela igienico-ambientale e sanitaria, potrà essere imposto l'obbligo di allacciamento con apposita ordinanza del Sindaco.
4. I titolari degli scarichi industriali potranno mantenere un recapito diverso dalla pubblica rete fognaria, ove ciò non contrasti con le normative vigenti in materia d'igiene e sanità pubblica.
5. Gli allacciamenti, indipendentemente che ricadano su suolo o sottosuolo pubblico o privato, fanno parte della rete fognaria privata per cui sono a totale carico del richiedente l'allaccio le competenze, le responsabilità e le manutenzioni ordinarie (spurgo, disotturazione, pulizia con autospurgo etc) e straordinarie dell'allacciamento e dei relativi manufatti (eccetto il pozzetto d'ispezione).
6. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse e devono essere realizzate evitando sovrapposizioni e interferenze con altre reti sotterranee (acqua potabile, elettrica, gas, ecc.).
7. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazione del suolo e delle falde, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo. Le reti di smaltimento delle acque meteoriche dovranno essere realizzate separatamente da quelle delle acque luride, allorquando il recapito finale sia a sistema separato o in zone non provviste di fogna comunale.
8. Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica, e di norma deve avvenire in un pozzetto d'ispezione della fogna comunale.
9. Sono concesse deroghe per situazioni impossibili e documentate. Sono comunque vietati gli scarichi in pozzi neri ed i sistemi di trattamento dei liquami all'interno dei fabbricati costituenti ambienti chiusi.



10. Gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti ed indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, dovranno avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/06 e devono essere autorizzati dall'Ente competente.

### **Art. 57 – Autorizzazione all'immissione in fogna comunale dei reflui domestici**

1. Ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione all'immissione in fogna comunale dei reflui domestici e dei reflui ad essi assimilati ai sensi del D.Lgs. n. 152/06, occorre presentare la seguente documentazione all'ufficio competente:
  - a) domanda di autorizzazione;
  - b) planimetria, in scala non inferiore a 1/200, in triplice copia, nella quale siano riportati:
    - ingombro fabbricato e sue pertinenze;
    - percorso delle acque bianche, nere o miste;
    - ubicazione dei pozzetti d'ispezione, dei sifoni e delle vasche tipo Imhoff;
    - ubicazione pozzetto finale d'ispezione e campionamento, e punto d'innesto nella fogna comunale;
  - c) relazione tecnica, in triplice copia, descrittiva e di calcolo del sistema di smaltimento dei reflui civili, contenente la quantità stimata di acque reflue in metri cubi annui e in abitanti equivalenti, il sistema di approvvigionamento idrico del fabbricato, il corpo recettore dello scarico ed il sistema di trattamento delle acque reflue domestiche che verrà installato;
  - d) dichiarazione asseverata degli estremi del titolo abilitativo del fabbricato esistente e della conformità dello stato dei luoghi a quanto assentito resa da un tecnico abilitato;
  - e) grafici di progetto dei particolari costruttivi in triplice copia;
  - f) attestazione di avvenuto versamento dei diritti di Segreteria e di allaccio dovuti al Comune
2. L'ufficio competente cura, con l'effettuazione dei rilievi, degli accertamenti, dei controlli e dei sopralluoghi, la verifica di quanto dichiarato nella domanda, provvedendo a richiedere, ove necessario la documentazione integrativa ritenuta necessaria all'istruttoria della pratica. Completata l'istruttoria, l'ufficio rilascerà l'autorizzazione allo scarico o il parere negativo nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda da parte del richiedente. Tale termine potrà essere interrotto in caso di richiesta di documentazione integrativa e ricomincerà a decorrere nuovamente dalla data di ricevimento della suddetta documentazione.
3. Nel provvedimento autorizzativo potranno essere indicati i limiti d'accettabilità, le norme e le prescrizioni poste dal presente Regolamento alle quali lo scarico deve essere adeguato.
4. L'attivazione d'ogni nuovo scarico s'intende autorizzata dal giorno seguente alla data d'emissione dell'autorizzazione allo scarico. Il titolare dell'autorizzazione dovrà dare comunicazione dell'inizio dei lavori all'ufficio competente ed al Comando di Polizia Municipale entro il termine perentorio 5 giorni antecedenti l'inizio, previa acquisizione di ogni ulteriore atto di assenso per eventuali occupazioni di suolo pubblico e modifiche alla viabilità ed alla circolazione.
5. Al termine dei lavori occorre presentare comunicazione di ultimazione degli stessi e certificato di collaudo circa la conformità dei lavori eseguiti al progetto presentato.

### **Art. 58 - Scarichi da insediamenti produttivi in fogna comunale**

1. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere autorizzati in conformità al D.Lgs. n. 152/06 ed alle prescrizioni impartite dall'ATO di competenza e dall'Ente Gestore.
2. Le acque di scarico provenienti da utilizzazioni civili all'interno dell'insediamento (bagni, cucine) dovranno essere di norma tenute separate da quelle provenienti dal processo produttivo e dovranno recapitare nella pubblica rete fognaria nel rispetto delle norme previste per gli scarichi d'acque reflue domestiche, con particolare riferimento ai sistemi di pretrattamento.
3. I limiti d'accettabilità per lo scarico in pubblica fognatura non possono, in alcun caso, essere conseguiti mediante diluizione con acque prelevate esclusivamente a tale scopo. Non è comunque consentito diluire con acque di raffreddamento, di lavaggio o prelevate esclusivamente allo scopo, gli scarichi parziali contenenti le sostanze di cui al comma 4 art. 101 del D.Lgs.152/06 e quelli contenenti le sostanze di cui al D.M. 6 novembre 2003, n.367 prima del trattamento degli scarichi parziali stessi per adeguarli ai limiti previsti dal D.Lgs.152/06 o a quelli più restrittivi eventualmente prescritti dal Gestore.



## **Art. 59 - Scarichi in corpi d'acqua superficiali, ed in altri sistemi a tenuta ad espurgo periodico per le aree non servite da fognatura pubblica**

1. L'autorizzazione degli scarichi civili e produttivi in corpi d'acqua superficiali è rilasciata dall'Amministrazione Provinciale ai sensi delle vigenti normative.
2. Nelle zone non provviste di fognatura comunale, lo scarico può avvenire in sistemi chiusi, a tenuta, ad espurgo periodico, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia di rifiuti speciali. Il titolare dello scarico è tenuto a custodire e ad esibire al personale di controllo del Comune o dell'A.S.L. territorialmente competente la seguente documentazione:
  - grafici e relazione descrittiva della vasca, al fine dell'esatta determinazione delle caratteristiche dimensionali, contenente una descrizione dettagliata delle motivazioni per le quali non è possibile allacciarsi alla fognatura pubblica
  - certificato di collaudo e di perfetta tenuta stagna della vasca
  - contratto stipulato con ditta autorizzata ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 per il prelievo dei reflui
  - formulari di prelievo reflui rilasciati dalla ditta specializzata.
3. Il titolare dello scarico è tenuto a denunciare ogni variazione in rapporto alla qualità dello scarico, ovvero ogni variante, difetto o guasto che si verificasse nell'impianto di scarico stesso.
4. L'allacciamento alla rete pubblica di fognatura è obbligatorio fino a distanza di 100 m. dal collettore pubblico.

## **Art. 60 - Norma transitoria - regolarizzazione degli scarichi esistenti**

1. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti gli utenti di scarichi provenienti da insediamenti civili o produttivi sono tenuti alla regolarizzazione degli stessi in conformità alle norme del D.Lgs. n. 152/06 ed alle ulteriori prescrizioni regolamentari vigenti nel Comune, incluso quanto previsto dal presente Regolamento.

## **Art. 61 - Impianti fotovoltaici**

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.. Tale prescrizione si applica anche a edifici risultanti da demolizioni e ricostruzione di immobili preesistenti.

# **CAPO III - Arredo e decoro urbano**

## **Art. 62 - Costruzioni semipermanenti e provvisorie**

1. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni pubblicitarie, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche (quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc.) devono essere realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e devono essere autorizzate dall'Ufficio comunale competente.
2. Gli interessati devono farne domanda all'Ufficio comunale competente, presentando un grafico e una relazione descrittiva a firma di un tecnico abilitato, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente urbano.
3. L'installazione deve essere eseguita, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
4. In caso di riparazione e modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o di altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati



- sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a loro spese e sotto la loro responsabilità. Ove non ottemperino, l'Ufficio comunale competente può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
5. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome della via o della piazza. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici e targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.
  6. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio dei mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali nelle zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontane, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte capacità motorie.
  7. In caso di interventi di risistemazione viaria, ovvero di attuazione di strumenti urbanistici particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria:
    - a) dovranno essere obbligatoriamente previste e realizzate piazzole e la segnaletica di stazionamento per i contenitori dei rifiuti, sulla base di standard predisposti dall'Ente Gestore, che terrà conto delle esigenze, della raccolta differenziata, di inserire più contenitori là dove prima né era previsto uno solo, in relazione alla densità edilizia, alle caratteristiche del territorio e alle modalità di esecuzione del servizio;
    - b) a cura dei progettisti delle opere di cui sopra dovrà essere acquisito il parere preventivo dell'Ente Gestore, la cui esistenza agli atti sarà obbligatoria per l'approvazione dei relativi progetti.
  8. Per gli interventi di cui ai punti precedenti ricadenti nelle aree delimitate dal PI valgono inoltre le eventuali prescrizioni in esso contenute. Quelli previsti nelle aree di particolare pregio paesaggistico vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 sono soggetti al preventivo parere della Commissione per la Tutela del Paesaggio e, ove previsto, al nulla osta della competente Soprintendenza.

### **Art. 63 - Mostre, vetrine e insegne**

1. Per le mostre, vetrine ed insegne, nelle more dell'approvazione del Piano generale degli impianti pubblicitari, si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) l'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata ad autorizzazione. Gli interessati devono allegare alla domanda un disegno, firmato da un tecnico abilitato, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali, dei colori da impiegare e dei particolari costruttivi. Deve inoltre dimostrarsi, con schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico, urbano e/o paesistico. L'autorizzazione può essere denegata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale da impiegare e delle tinteggiature, vi ostino ragioni di pubblico decoro o di ambientamento, o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini;
  - b) tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate;
  - c) l'installazione deve essere fatta in modo da permettere la massima facilità di pulizia e di manutenzione;
  - d) in tutte le ZTO previste dal vigente PRG le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 40 cm, a condizione che sia garantito un passaggio libero per i pedoni non inferiore a 1.50 mt., misurato dal filo esterno del marciapiede. Nelle ZTO previste dal vigente PRG di tipo "A" e di tipo "B1" il passaggio libero per i pedoni non deve essere inferiore a 1.00 mt., misurato dal filo esterno del marciapiede;
  - e) in caso di assenza di marciapiede, ovvero in caso di impossibilità a rispettare la larghezza minima di cui al punto precedente, le mostre le vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno più di 10 cm e, inoltre, è prescritto il preventivo parere del Comando di Polizia Municipale;
  - f) è consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima contenuta nel filo esterno del marciapiede esistente e pari, al massimo, ai due terzi della larghezza del marciapiede e



- comunque non superiore a 1,20 m e ad un'altezza non inferiore a 2,50 m dal marciapiede. Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede;
2. in caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati devono eseguire la rimozione e la ricollocazione, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e sotto la loro responsabilità. Ove gli interessati non ottemperino, il Responsabile del servizio può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese. Di tanto si dà atto nel provvedimento di autorizzazione.
  3. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni e nelle opere di risanamento e di manutenzione straordinaria, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.), il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.
  4. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose (collocati o meno a ridosso delle costruzioni), visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possano ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento. Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o agli ambienti di valore storico e/o artistico, ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma soltanto di indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità. Sono vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.
  5. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.
  6. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta ai sensi della vigente legislazione statale e regionale ed è subordinata all'approvazione da parte della Commissione per la Tutela del Paesaggio.
  7. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e sulle pareti rocciose.
  8. I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi alle disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare, entro il termine stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada nonché dal Sindaco o dal responsabile del servizio competente. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare dell'autorizzazione.
  9. Chiunque collochi cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione, ovvero violi le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente. Le mostre, vetrine ed insegne in genere devono in ogni caso rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberate dal C.C..
  10. Per gli interventi di cui ai punti precedenti ricadenti nelle aree delimitate dal PI valgono inoltre le eventuali prescrizioni in esso contenute.

#### **Art. 64 - Tende aggettanti su spazi pubblici**

1. Quando non ostacolano il libero transito e non impediscono la visuale dei vicini, il Responsabile del Servizio può autorizzare l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni opportune caso per caso.
2. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può superare i due terzi dell'ampiezza del marciapiede. Le tende e i loro meccanismi non possono essere collocate ad altezza inferiore a 2,00 m dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di 2,00 m dal marciapiede stesso. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazioni omogenei. Le tende aggettanti su spazio pubblico devono inoltre rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberato dal C.C.



## **Art. 65 - Tabelle e numeri civici**

1. Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili. Lo stesso vale per le altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.
2. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non debbano essere ricostruiti, o di soppressione di porte esterne, il proprietario deve notificare al competente ufficio comunale i numeri civici degli ingressi soppressi.

## **Art. 66 - Zone verdi e parchi**

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.
2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a m 0,20, rilevato a m 1,00 dal colletto, devono essere rigorosamente conservate. Le potature devono essere eseguite a regola d'arte. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pericolo per l'incolumità pubblica, ovvero in caso di pubblica utilità o interesse pubblico, mediante apposito nullaosta da parte del responsabile dell'U.T.C. e sulla base di una richiesta corredata da perizia giurata redatta da agronomo abilitato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio all'attività agricola, anche se non ricadenti in zone agricole di PRG..
3. L'abbattimento abusivo di alberi di alto fusto, la potatura non eseguita a regola d'arte e ogni altro intervento atto, in relazione alla specie e alla condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, è assoggettato alle sanzioni di cui all'art. 7bis del D.Lgs. n. 267/00, nonché all'obbligo di ripristino delle specie abbattute, che il Comune può eseguire in danno in caso di inerzia del proprietario.
4. Gli interventi, anche a carattere di manutenzione, nei parchi e giardini esistenti che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche.
5. In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare proiettori che producano calore tale da danneggiare le piante.
6. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni relative a reti gas, idriche, elettriche, telefoniche, fognarie ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.
7. È vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
8. È vietato l'impermeabilizzazione, con pavimentazioni o altre opere edilizie, delle aree di pertinenza delle alberature, nonché il loro inquinamento con scarichi o discariche improprie.
9. Nelle aree di pertinenze delle alberature è vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico, se di spessore superiore a m. 0,20.
10. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal PRG, gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde. In tutti i progetti di opere da eseguirsi sul territorio comunale, le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non comprometterne gli apparati radicali.
11. Nessuna limitazione è prevista per la messa a dimora di nuove alberature, le cui essenze vanno scelte preferibilmente tra le specie arboree e arbustive autoctone.

## **CAPO IV - Requisiti edifici rurali**





## **Art. 67 - Norme edilizie**

1. Le costruzioni rurali destinate ad abitazione devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere in luogo asciutto.
2. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente RE salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.
3. Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitativo, in caso di assenza di volumi sottostanti, deve essere sopraelevato di almeno 0,30 m rispetto al piano di campagna o a quello del cortile, e di 0,60 m sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.
4. Attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a 1,20 m. Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili e degli orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano defluire rapidamente, e senza ristagni.
5. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dall'art. 133. Inoltre ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche se prodotta con generatore autonomo. Per quanto riguarda i requisiti acustici, oltre alle norme nazionali e regionali in materia, si applica la disciplina di cui al Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale.

## **Art. 68 - Norme igieniche**

1. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, quest'ultimo costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso, e provvisto di pompa o almeno di cisterna igienicamente costruita e protetta. Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso. Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzate in materiale impermeabile; il fondo deve essere realizzato in modo da consentire il facile espurgo. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire a mezzo di pompa. Nell'impossibilità di allacciamento all'acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Ufficio competente e l'uso deve essere consentito dall'A.S.L.. La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.
2. Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1, dotato dei seguenti impianti igienici: lavabo, vasca da bagno o doccia, vaso e bidet accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, areato ed illuminato direttamente dall'esterno.
3. Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni vigenti. Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.
4. E' vietato adibire locali di abitazione alla raccolta o lavorazione dei prodotti del fondo. I locali destinati a porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

## **Art. 69 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda**

1. Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda possono preferibilmente essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).
2. L'amministrazione comunale, anche ai sensi della legislazione vigente, incentiva tali installazioni.
3. Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli in transito.



## **Art. 70 - Aspetto manutenzione e collegamenti alla viabilità**

1. Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.
2. Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strada, anche non asfaltata al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dei mezzi di soccorso. Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.
3. Per quanto concerne l'aspetto e le finiture degli edifici, nelle zone "E" del PRG valgono le seguenti prescrizioni:
  - la tinteggiatura delle facciate sarà realizzata con pitture a calce o ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali, con esclusione di pitture plastiche al quarzo, con resine eco-polimeri o con resine acriliche in percentuali superiori al 5%. Per le qualità cromatiche si farà riferimento preferibilmente ai colori ricorrenti della tradizione napoletana;
  - per il rivestimento delle facciate sono ammessi esclusivamente materiali e tecniche proprie della tradizione locale;
  - ringhiere e cancelli sono consentiti solo in ferro verniciato o in legno, con esclusione di materiali plastici e alluminio;
  - negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione e di nuova costruzione sono consentiti solo infissi in legno naturale o verniciato con colori tradizionali.
4. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Comune può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, ed in caso di inadempienza, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Comune può ordinare la rimozione degli infissi, ed in caso di inadempienza, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

## **Art. 71- Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti**

1. Per la ristrutturazione o la manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni per le nuove abitazioni fissate dal presente RE.
2. Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:
  - a) attorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,20 pavimentato in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
  - b) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato mediante cunetta impermeabile e quello delle acque nere e luride come stabilito dalla legislazione vigente;
  - c) sono proibiti i solai senza protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante ed un pavimento di laterizio pressato o in marmette o altro materiale idoneo;
  - d) devono essere aboliti le stalle e i ricoveri per il bestiame realizzati al di sotto delle abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, possono essere utilizzati come depositi, magazzini o altro;
  - e) al di sotto del pavimento del piano terreno destinato ad abitazione deve realizzarsi un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di 20 cm, con sovrastante strato impermeabilizzante. Detto vespaio può essere anche realizzato superiormente al pavimento preesistente, purchè l'altezza del locale non risulti inferiore a 2,70 m;
  - f) sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati in modo tale da non consentire un'agevole ed accurata pulizia;
  - g) tutti i locali devono essere intonacati all'interno con intonaco liscio. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
  - h) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per l'aerazione e l'illuminazione diretta dall'esterno;
  - i) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono presentare requisiti di sicurezza. E' vietato l'uso di scale estensibili, snodabili e a pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
  - j) i tetti devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare lo stillicidio interno. In assenza di camera d'aria, è obbligatoria la sua costruzione nel caso che l'A.S.L. riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
  - k) per gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e le stalle e in generale per la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.



## **Art. 72 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità - Ispezioni dell'A.S.L. - Sanzioni - Interventi sugli edifici rurali a favore dell'agriturismo**

1. L'adeguamento delle condizioni igieniche e sanitarie, degli accessi, delle stalle e della manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti deve essere effettuato entro due anni dall'entrata in vigore del presente RE.
2. Il Sindaco o il dirigente dell'ufficio competente per il controllo del territorio possono disporre, da parte dei tecnici comunali e dell'A.S.L., limitatamente agli aspetti igienico sanitari, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente RE.
3. Qualora la costruzione o parte di essa risulti inabitabile, il Sindaco può ordinare lo sgombero a norma della legislazione vigente.
4. Se il proprietario della casa rurale non osserva le prescritte condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l'A.S.L., può eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.
5. Nelle zone agricole nelle quali, per effetto del PRG, sono previste attività agrituristiche, gli interventi sull'edilizia rurale devono essere realizzati con le modalità di cui alla Legge Regionale n. 41/84.

## **Art. 73 - Stalle e concimaie**

1. Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 10,00 m. Devono inoltre essere posti a distanza non inferiore a 10,00 m dall'abitazione rurale di riferimento e non inferiore a 50,00 m dalle altre abitazioni confinanti.
2. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti e con dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di allevamento.
3. Il pavimento delle stalle deve essere realizzato con materiale impermeabile e munito di scoli. Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alle concimaie con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di 10,00 m dai fabbricati.
4. Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di 2,00 m dal pavimento. Le concimaie saranno costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti e dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 m.
5. Il Responsabile del servizio, sentito l'A.S.L., può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.
6. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

## **CAPO V - Requisiti interventi non residenziali**

### **Art. 74 - Edilizia alberghiera e impianti ricettivi**

1. Ai fini dei relativi permessi di costruire, nonché delle caratteristiche costruttive, gli edifici destinati alla funzione ricettiva devono essere classificati secondo le modalità e con i requisiti fissati dagli artt. 2, 3 e 4 della Legge Regionale n. 15/84 e dal relativo allegato.
2. Gli alberghi, le pensioni e i motel esistenti devono essere adeguati alle caratteristiche di ricettività e alla dotazione di impianti per essi fissata dalla citata Legge Regionale n. 15/84 e s.m.i..

### **Art. 75 - Modalità per l'installazione**

1. La trasformazione urbanistica derivante dalle opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari (quali campeggi, villaggi turistici, costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili) è subordinata a permesso di costruire.
2. Il permesso di costruire per l'allestimento dei complessi suddetti può essere rilasciato dall'Autorità competente soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico, a tale scopo, nel rispetto delle



norme in esso previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

### **Art. 76 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari**

1. Si intende per attività ricettiva quella che fornisce servizi per l'ospitalità. In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.
2. Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori. Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici ed i campeggi come di seguito definiti:
  - a) Villaggi Turistici: sono aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte o altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo, ma soltanto appoggiati o ancorati.
  - b) Nei villaggi turistici è consentito realizzare piazzole per turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura non superiore al 20% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
  - c) Campeggi: sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria, senza ricorrere, cioè, al trasporto eccezionale. I campeggi devono essere dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.
  - d) Nei campeggi è consentito alla gestione installare tende o roulotte quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché non superiore al 20% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

### **Art. 77 - Documentazione per l'ottenimento del permesso di costruire per i complessi ricettivi complementari**

1. La domanda per l'allestimento di villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:
  - a) l'elezione del domicilio nel Comune di Marano di Napoli da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
  - b) le date di apertura e chiusura annuale;
  - c) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune, o ivi domiciliata, responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa;
2. A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:
  - a) corografia in scala 1/10.000 o 1/5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
  - b) estratto autentico di mappa catastale - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
  - c) planimetria della località, con curve di livello, relativa allo stato di fatto e in scala non inferiore a 1/500, con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, nonché della larghezza delle strade esistenti e con l'indicazione dei proprietari confinanti;
  - d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree e delle diverse destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, nonché di tutte le opere da realizzare;
  - e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
  - f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente RE;
  - g) particolari esecutivi dei vari tipi di servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, di evacuazione, di depurazione, ecc.
  - h) documentazione contenente lo studio previsionale di impatto e clima acustico ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 447/95.
3. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di chiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.



4. La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero di acqua potabile, il tipo ed il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana dei rifiuti solidi, il modo di illuminazione, il numero massimo di utenti, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o case mobili, ecc. previsti nel complesso, la descrizione dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione. L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico - sanitarie, forestali, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

## **Art. 78 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari**

1. La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a 10000 mq. Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 170 unità per ettaro dell'area totale del complesso.
2. La superficie lorda utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc.), non deve superare il 40% della superficie totale del complesso.
3. Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, o con adeguata sistemazione a verde. Sulla restante superficie saranno realizzati servizi ed attrezzature.
4. Gli eventuali edifici rurali esistenti nell'area possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.
5. Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente RE per i fabbricati in genere.
6. Per servizi ed attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi per bambini, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.
7. È vietato, all'interno del complesso, procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto. È consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare (ai margini dell'area o all'interno di essa) scarpate verdi ovvero manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a 2.50 m.
8. È prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la realizzazione di zone verdi a parco, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, computando anche quelle esistenti.
9. Almeno il 10% della superficie per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate e con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre di cartongesso o similari.
10. L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione costituita essenzialmente di siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a 0,90 m.
11. Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.) non possono avere superficie inferiore a 50 mq. Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile. È consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

## **Art. 79 - Parcheggi e strade interne**

1. In prossimità del locale di ricezione deve essere realizzata un'area di sosta con numero di posti-auto pari almeno al 10% del numero delle piazzole.
2. All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; non è consentita la sosta delle auto nel resto del complesso. Le aree per il parcheggio sono ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto. I parcheggi sono dimensionati in ragione di un posto auto per ogni piazzola del campeggio. Le aree a parcheggio e le strade interne devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e polvere.



## **Art. 80 - Servizi ed attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari**

1. I servizi igienico - sanitari di uso comune, suddivisi per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:
  - a) 1 wc ogni 20 persone o frazione di 20;
  - b) 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
  - c) 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
  - d) 1 doccia all'aperto per ogni 30 persone.
2. I servizi vanno suddivisi in gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole. Saranno previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 30 persone e fontanelle di acqua potabile in numero di una ogni 40 persone. Per le coperture dei servizi suddetti è vietato l'uso di materiali plastici, lamiere metalliche e similari. Le altre attrezzature di uso comune vanno realizzate con materiali tradizionali (pietra, legno, c.a. a vista) e ben inserite nell'ambiente. Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso di materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

## **Art. 81 - Attrezzature tecnologiche**

1. Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate:
  - a) Impianto idrico.  
L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve disporre di serbatoi che garantiscano un'autonomia di almeno 24 ore.  
Se il complesso ospita più di 300 persone, tale quantità va aumentata di 10 litri a persona per ogni ulteriore numero di 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 lt/persona.  
La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico - sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.
  - b) Rete fognaria per acque luride, nere e meteoriche.  
Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente RE.  
La rete fognaria deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.
  - c) Raccolta dei rifiuti.  
In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.  
Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore e lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a 50 m da quella più lontana.  
Nel caso di nuove costruzioni dovranno essere obbligatoriamente previsti e realizzati, sia nel caso di abitazioni che di uffici o comunque di superfici produttrici di rifiuti, gli spazi per la sistemazione dei contenitori che consentano la detenzione separata dei rifiuti in previsione della loro raccolta differenziata, sulla base di standard e criteri predisposti dall'Ente Gestore.
  - d) Impianto elettrico e di illuminazione  
L'impianto elettrico deve essere realizzato con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.  
L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50 m l'uno d'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione delle viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.  
L'impianto di illuminazione deve essere dotato di generatore autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione.
  - e) Impianto antincendio.  
Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti ed in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.



In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in stato di provata efficienza, ogni 50 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di 50 m dalla piazzola più lontana.

E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

Per quanto riguarda i requisiti acustici si applica la disciplina di cui al DPCM 05/12/97 e s.m.i. e delle leggi nazionali in materia .

f) Impianti di captazione dell'energia alternativa.

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa , previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa ( solare, eolica ,.....). Nel caso di edifici con copertura a tetto gli impianti per la captazione dell'energia devono essere disposti in modo da costituire soluzione architettonica conclusa con l'edificio che li accoglie.

Per quanto riguarda i requisiti acustici, oltre alle norme nazionali e regionali in materia, si applica la disciplina di cui al Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale.

## **Art. 82 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari**

1. Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentire l'utilizzazione anche agli anziani ed alle persone con limitate capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.
2. Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme del regolamento per l'eliminazione delle barriere architettoniche. In particolare devono essere previsti almeno un locale igienico, un lavabo ed una doccia con le caratteristiche previste da detto regolamento.

## **Art. 83 - Divieti**

1. È vietato l'allestimento di complessi ricettivi complementari nelle seguenti ubicazioni:
  - a) lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione, per le distanze ivi stabilite;
  - b) in un raggio di 200 m dalle opere vincolate ai sensi de D.Lgs. n. 42/04 e dai cimiteri;
  - c) in un raggio di 250 m dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;
  - d) ad una distanza inferiore a 50 m dagli argini dei fiumi o corsi d'acqua perenni, dai canali di scarico;
  - e) in prossimità delle industrie insalubri di 1° classe previste all'art. 216 del T.U.L.S. approvato con R.D. 27/07/34 n°1265 e s.m.i..

## **Art. 84 - Campeggi liberi occasionali**

1. La realizzazione di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati o da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio, sentita l'Amministrazione Comunale, e previo atto di assenso dimostrato del proprietario del suolo. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.
2. Il Responsabile del Servizio può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

## **Art. 85 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico**

1. La sosta continuata, per un periodo superiore a tre giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco o dal responsabile del servizio competente e può essere effettuata soltanto nel luogo indicato nell'autorizzazione.
2. La sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza deve essere disposta la rimozione del



veicolo. Trascorso un periodo di tempo non inferiore a tre mesi l'autorizzazione può essere ripetuta. Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben in vista l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

## **Art. 86 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

1. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc., è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ufficio competente, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.
2. L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato, sentito il parere dell'A.S.L. ed è subordinata alla sottoscrizione da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione, e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.
3. Il Responsabile del Servizio, può, in ogni caso, subordinare il permesso all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione per la Tutela del Paesaggio.
4. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impegno continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte e case mobili) se non nelle aree eventualmente a ciò destinate negli strumenti urbanistici, secondo le norme in essi espressamente previste.
5. Tutte le strutture rimovibili, destinate all'accoglienza di persone, a qualsiasi scopo installate su suolo pubblico, devono essere provviste almeno di un servizio igienico, di acqua sicuramente potabile e di scarico per i reflui.
6. Laddove possibile dovrà essere preferito l'allacciamento ai servizi pubblici (fogne, acquedotto, reti elettriche ect.). Tutti gli allacciamenti devono essere facilmente rimovibili onde poter ripristinare lo status quo ante. In caso di accertata difficoltà o impossibilità potranno essere consentiti i sistemi alternativi (approvvigionamento idrico mediante contenitori mobili, gabinetti chimici, sistemi mobili per la raccolta di reflui, ecc.).
7. L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) è in ogni caso soggetta alle disposizioni regolamentari in materia di chioschi approvate dal Consiglio Comunale.

## **Art. 87 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

1. Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma in zone carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare né ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a 1,50 m, né inferiore ad un terzo della larghezza totale dello stesso.
2. Dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sarà inferiore a 2.00 m.
3. Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti o in modo da limitare le vedute panoramiche.
4. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.
5. L'installazione di tendoni e similari e di strutture gonfiabili prive di struttura portante può essere autorizzata su aree tali da non provocare impedimenti al normale traffico viario.
6. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e alla relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o delle attrezzature di servizio.
7. Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e delle relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area





disponibile. L'accesso e l'uscita del pubblico devono essere previsti in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

### **Art. 88 - Depositi di materiali su aree scoperte**

1. I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature ed ai servizi.
2. Sono ammessi nelle zone produttive a condizione che, a giudizio dell'U.T.C. e dell'A.S.L., essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.
3. Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi gli impianti di demolizione di auto e i relativi depositi; l'installazione di detti impianti è consentita unicamente all'interno delle zone industriali ed artigianali.
4. Per i depositi installati senza autorizzazione, il Comune promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **Art. 89 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico**

1. L'occupazione, anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico, è consentita previo rilascio del corrispondente provvedimento autorizzativo, nei modi e nei termini di cui al vigente Regolamento Tosap del Comune. L'occupazione potrà essere accordata se necessaria e non contrastante con il decoro cittadino e non sia dannosa per l'igiene e la pubblica incolumità.
2. Nel provvedimento autorizzativo potrà essere prevista la realizzazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.
3. E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o ristrutturare condutture nel sottosuolo, costruire o ristrutturare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
4. Può essere concessa l'autorizzazione all'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc.; il relativo progetto deve rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente RE.
5. Il richiedente è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danni e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.
6. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Comune può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi per eventuali penalità e spese non rimborsate dagli interessati.

### **Art. 90 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere**

1. L'esposizione a cielo aperto, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata, nel rispetto della destinazione d'uso dell'area, dal responsabile del servizio competente, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele a tutela della incolumità pubblica e della circolazione.
2. L'autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

### **Art. 91- Accumuli di rifiuti solidi, relitti e rottami**

1. La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) è soggetta ad autorizzazione del Sindaco o del responsabile del servizio competente, sentito il parere dell'U.T.C. e dell'A.S.L..
2. Tali accumuli devono essere ubicati il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.
3. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al preventivo accertamento, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente,



dell'assenza di pericoli di inquinamento delle acque superficiali e profonde. Dovrà impiegarsi idoneo materiale di copertura.

4. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati secondo le indicazioni dell'U.T.C. ed in modo da non determinare cavità o dislivelli che permettano il ristagno dell'acqua.

## **Art. 92 - Trivellazione ed escavazione**

1. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco o del responsabile del servizio competente, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla osta degli altri organi statali e regionali competenti.
2. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.
3. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico e agricolo può essere condizionato ad uno studio idrogeologico del territorio comunale, eseguito a cura e spese del Comune.
4. L'autorizzazione non può essere concessa nelle zone servite da acquedotto nonché entro un raggio di 300 m dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.
5. Nell'autorizzazione possono prescriversi disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile e i criteri di misurazione e valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici con i quali procedere alla estrazione ed alla eventuale installazione di apparecchiature, fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative e dei regolamenti.
6. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
  - a) permettere l'attingimento di acque per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
  - b) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo di quello vigente per le utenze domestiche.
7. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette ad uso pubblico oppure risulti inquinato; parimenti l'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra utenti; di detti consorzi il C.C. ha facoltà di disporre l'istituzione, qualora gli stessi debbano ritenersi indispensabili per evitare un eccessivo numero di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.
8. È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare 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.
9. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a specifica autorizzazione, fermo restando eventuali autorizzazioni o nulla osta degli altri organi statali e regionali competenti.

## **CAPO VI - Interventi in aree collinari**

### **Art. 93 - interventi in aree collinari**

1. Per le aree ricadenti nell'ambito di cui al D.Lgs. n. 42/04 e, in generale, per le aree collinari del territorio comunale, le opere di presidio, consolidamento, controllo dell'erosione superficiale, stabilizzazione superficiale, sostegno, drenaggio e di trasformazione in genere che si rendessero necessarie, vanno eseguite ricorrendo a sistemi e tecniche dell'ingegneria naturalistica. Tecniche d'interventi di tipo tradizionali della ingegneria geotecnica sono consentiti solo ed esclusivamente quando venga dimostrato la impossibilità, per la natura del terreno e/o per la sua particolare morfologia e/o per particolari condizioni di contesto, di ricorrere alle tecniche della ingegneria



naturalistica. Tale impossibilità deve essere adeguatamente documentata e certificata da relazione tecnica a firma di un ingegnere e di un geologo

## **Art. 94 - opere per il controllo dell'erosione superficiale**

1. La protezione del terreno dai fenomeni di erosione dovute dall'azione aggressiva delle acque meteoriche e superficiali, del vento e delle escursioni termiche dovrà avvenire mediante opere finalizzate alla creazione di condizioni ambientali e di stabilità necessarie all'attecchimento e alla crescita della vegetazione erbacea, arbustiva ed arborea impiantata sulle scarpate e sui pendii in terra o in situazioni particolari di rocce molto alterate.
2. Le tecniche costruttive ed i materiali impiegati potranno essere differenti in relazione alle caratteristiche litologiche, pedologiche, morfologiche e climatiche della zona d'intervento. Tra le opere per il controllo dell'erosione superficiale dei versanti si possono utilizzare:
  - a) **Rivestimenti antierosivi biodegradabili**, usati, quasi sempre in associazione con idrosemina o con l'impianto di talee e piantine. La loro realizzazione assicura al terreno trattato un controllo dei fenomeni erosivi per il tempo necessario all'attecchimento ed allo sviluppo di un efficace copertura vegetale. I rivestimenti biodegradabili sono prodotti costituiti in genere da fibre di paglia, cocco, juta, sisal (fibra tessile ricavata dalle foglie di una specie di Agave), trucioli di legno o altre fibre vegetali, caratterizzati da una biodegradabilità pressoché totale che si realizza in un arco di tempo di 1/5 anni, da permeabilità e capacità di ritenzione idrica elevate e da spiccata azione protettiva superficiale del terreno. In funzione del materiale, della struttura e delle tecniche costruttive, possono essere classificati in: biotessili, bioreti, biofeltri, biostuoie. Questi prodotti trovano una efficace utilizzazione in particolare per:
    - rivestimento di pendii o scarpate naturali ed artificiali per il controllo dell'erosione e la protezione delle sementi dal dilavamento e creazione di condizioni microclimatiche più favorevoli all'attecchimento ed alla crescita della vegetazione;
    - rivestimento e protezione delle scarpate e delle sponde fluviali dall'erosione;
    - protezione, sostegno e contenimento del terreno seminato per favorire il rinverdimento di opere in terre rinforzate o di altro tipo;
    - recupero di aree di cava dismesse o di discariche.
  - b) **Rivestimenti antierosivi con materiali sintetici**, realizzati con vari tipi di prodotti sia geosintetici che non. Queste tecniche si possono realizzare con dei prodotti prefabbricati che svolgono una o più funzioni od altrimenti abbinando materiali diversi posti in tempi successivi. Di seguito si riportiamo alcuni dei materiali e delle tecniche più comunemente usati: geostuoie tridimensionali, geocompositi, rivestimenti vegetativi, geocelle. L'impiego di prodotti formati da materiali di sintesi e/o naturali, offre la possibilità di realizzare opere d'ingegneria limitandone notevolmente l'impatto negativo sull'ambiente circostante. Nelle applicazioni antierosive oltre all'azione di protezione meccanica superficiale, possono svolgere funzioni di contenimento e di stabilizzazione corticale; in tal modo questi materiali consentono e favoriscono lo sviluppo di una copertura vegetale stabile in grado di svolgere un'efficace ruolo autonomo di consolidamento superficiale e di rinaturalizzare contesti degradati dalla costruzione di opere di ingegneria.
  - c) **Inerbimenti**, di norma sufficiente a proteggere gli strati più superficiali del terreno dall'azione aggressiva delle acque correnti meteoriche e superficiali, del vento e delle escursioni termiche. In molti casi lo sviluppo di una copertura vegetale naturale è ostacolato dall'instabilità dello strato superficiale del suolo o dalla scarsità di terreno vegetale ed humus, specie sui pendii rocciosi, e dall'aridità del clima e dai processi di erosione accelerata. Per vincere la sterilità biologica dei pendii in terra, sono impiegate varie tecniche di semina o di rivestimenti vegetativi (con zolle o tappeti erbosi e/o con materassi e tasche vegetative). Le tecniche costruttive ed i materiali impiegati sono differenti in relazione alle caratteristiche litologiche, pedologiche, morfologiche e climatiche della zona d'intervento. Generalmente l'inerbimento è abbinato a strutture ausiliarie, che hanno la funzione di ricoprire e fissare la superficie del terreno instabile da trattare. Le tecniche più comuni di inerbimento per semina o per posa in opera di rivestimenti vegetali comprendono: semina a spaglio, coperture di zolle erbose, sistema nero-verde, idrosemina. Questi sistemi rappresentano una delle soluzioni più indicate nelle zone di particolare pregio ambientale, dove occorre garantire, oltre all'efficacia tecnico-funzionale anche gli aspetti ecologici, estetico paesaggistici e naturalistici, ad esso connessi. Queste tecniche infatti, se opportunamente realizzate, consentono un ottimo recupero naturale delle aree



degradate, favorendo il consolidamento dei pendii, lo sviluppo successivo della copertura vegetale e/o il ripristino degli ecosistemi naturali danneggiati.

## **Art. 95 - Opere di stabilizzazione superficiale**

1. Le opere di stabilizzazione superficiale dei versanti dovranno essere eseguite mediante interventi che consentano un recupero naturale delle aree degradate, favorendo il consolidamento dei pendii e lo sviluppo successivo della copertura vegetale e il ripristino degli ecosistemi naturali danneggiati. Gli interventi dovranno prevedere l'abbinamento di materiali vivi (talee, piantine radicate) e inerti di legname, o altro materiale (terre, rocce, calcestruzzo, metallo, sintetici ecc.), in modo da consentire di realizzare strutture di rinforzo del terreno entro cui impiantare talee o piantine radicate, che oltre ad una funzione ecologica (di rinaturalizzazione) svolgono una funzione tecnica: le piante impediscono l'erosione superficiale, intercettando e rallentando il deflusso delle acque meteoriche, e rinforzano con lo sviluppo del loro apparato radicale il terreno, esercitando al tempo stesso un efficace azione di prosciugamento.
2. Gli interventi di stabilizzazione superficiale possono essere puntiformi o disposti linearmente. La realizzazione di opere di consolidamento superficiale che utilizzano materiali vegetali vivi in legname o altro materiale sono :
  - a) **Piantumazioni** particolarmente indicate nelle zone collinari e montane o su terreni aridi, quando si vuole ottenere in tempi brevi un'efficace copertura vegetale per il consolidamento e la protezione dall'erosione superficiale di pendii e scarpate o il rinverdimento e consolidamento di opere strutturali. La messa a dimora di piantine arboree ed arbustive e/o il trapianto di rizomi o cespi selvatici, di solito in zone dove le caratteristiche di pendenza ed il terreno lo consentono, e dove si richiede un rapido sviluppo della copertura vegetale, sfrutta la capacità degli apparati radicali delle piante di legare e consolidare le particelle di terreno sciolto e le capacità di regimazione idrologica derivanti dalla intercettazione delle acque meteoriche e dal prosciugamento dell'acqua superficiale.
  - b) **Fascinate vive** non indicato negli interventi di sistemazione dei versanti in materiali poco coesivi, in quanto presenta un modesto effetto consolidante in profondità, che avviene solo dopo la radicazione delle verghe e l'attecchimento delle piantine. Questa tecnica può essere usata solo su pendii con inclinazioni non elevate (minori di 30°-35°) e in condizioni climatiche non estreme. Con questo sistema si ottiene il rinverdimento ed il drenaggio superficiale dei pendii mediante la formazione di file di gradoni, disposti parallelamente alle curve di livello, nei quali sono sistemati delle fascine di astoni o ramaglia, possibilmente lunghi e dritti, prelevati da piante legnose con elevata capacità di diffusione vegetativa. Le fascinate vive comprendono due tipologie costruttive differenziate in base al materiale vegetale impiegato: fascinate vive con ramaglia, fascinate vive con piantine.
  - c) **Viminata e palizzate vive** impiegate negli interventi di sistemazione e consolidamento dei pendii in materiali sciolti, interessati da frane di tipo superficiali e da fenomeni erosivi o per la sistemazione ed il consolidamento di alte scarpate artificiali (ad esempio rilevati stradali o argini). La viminata viva ha la funzione di consolidamento superficiale per mezzo delle piante ed un immediato effetto di regimazione delle acque meteoriche. Questo sistema comporta un tecnica mista tra materiali vivi (astoni e talee) e materiali morti. La viminata è costituita da paletti di legno (castagno, larice, salice o altro) lunghi circa 100 cm, infissi nel terreno per 70 cm, con un interasse di circa 100 cm. A questi paletti vengono collegati, intrecciandoli, 3 - 8 rami lunghi e flessibili di salice disposti longitudinalmente e legati con filo di ferro zincato. La parte terminale di questa deve essere interrata al fine di ridurre i rischi di scalzamento della struttura e di favorire il radicamento delle talee. L'altezza fuori terra delle vimate è di circa 30 cm. L'impianto è posizionato lungo le curve di livello, a valle ed a monte delle zone dissestate. Le vimate possono essere disposte sui pendii a file parallele distanti da 1,5 a 3 metri, o a file diagonali a formare una disposizione a forma di rombo, o di quadrato, a sviluppo orizzontale e verticale in modo da trattenere il terreno. Una variante è rappresentata dalla disposizione seminterrata in piccoli solchi di 20 cm circa al fine di aumentare la percentuale di attecchimento. Per ottenere la massima efficacia di consolidamento del terreno è necessario eseguire le vimate durante il periodo di riposo vegetativo. In tal caso le talee radicano ed hanno la possibilità di ritenere immediatamente il terreno sul pendio, formando solidi gradoni. In casi particolari si può combinare la tecnica delle vimate (anche morte) con quella della gradonata



- con talee, ottenendo in tal modo un immediato consolidamento del terreno dal punto di vista meccanico ed un rapido rinverdimento grazie alle talee.
- d) **Palificata** utilizzato negli interventi di sistemazione delle frane di tipo superficiale, e nel consolidamento di sponde fluviali in dissesto. Le palificate vive con talee e/o con piantine sono particolarmente indicate negli interventi di stabilizzazione di pendii e scarpate, naturali o artificiali, in dissesto. Questo sistema favorisce il rinverdimento di pendii attraverso la formazione di strutture fisse in legname, che hanno la funzione di formare delle piccole gradonate a monte delle quali si raccoglie il terreno. In questo modo si crea lungo le curve di livello una struttura più resistente delle viminate, in cui si interrano dei fitti "pettini" di talee e/o di piantine radicate. Lo sviluppo dell'apparato radicale garantisce il consolidamento del terreno, mentre la parte aerea contribuisce a contenere l'erosione superficiale. In funzione della modalità costruttive si distinguono palificate vive in legname o con piantine a parete semplice e a parete doppia.
- e) **Gradonata viva** generalmente utilizzato negli interventi di sistemazione e difesa dalle frane e dall'erosione dei versanti instabili in materiali sciolti. Esso si applica con successo anche per la sistemazione ed il consolidamento di scarpate artificiali (ad esempio rilevati stradali o argini). La realizzazione di gradonate permette di rinverdire le scarpate attraverso la formazione di piccoli gradoni lineari, che corrono lungo le curve di livello del pendio, in cui si interrano dei fitti "pettini" di talee e/o di piantine radicate. Lo sviluppo dell'apparato radicale garantisce il consolidamento del terreno, mentre la parte aerea contribuisce a contenere l'erosione superficiale. Nell'ambito delle gradonate si possono distinguere tre tipologie costruttive, differenziate soprattutto in funzione del materiale vegetale impiegato: Gradonata con talee (sistemazione a cespuglio secondo Schiechtl), Gradonata con piantine (sistemazione a siepe secondo Schiechtl), Gradonata mista con talee e piantine (sistemazione a siepe - cespuglio secondo Schiechtl).
- f) **Grate vive** generalmente utilizzato con successo negli interventi di sistemazione e stabilizzazione di pendii in erosione o in frana, caratterizzati da inclinazione molto elevata (anche maggiore di 45°), dove non è possibile ridurre la pendenza con il modellamento dei versanti. Questo sistema garantisce, al tempo stesso, un'efficace azione di sostegno ed una protezione dall'erosione superficiale. La grata può essere semplice o doppia in funzione della geometria del corpo di frana. Al piede del versante si esegue lo scavo di una piccola trincea sul terreno stabile, in modo da formare la base d'appoggio della grata. Questa può essere anche realizzata mediante la posa di tronchi longitudinali di sostegno, o attraverso la costruzione di una palificata in legname con talee. Al disopra della base si costruisce una specie di spalliera a maglie regolari, formata da elementi verticali ed orizzontali (tondi di legno), con una lunghezza di circa 2-5 m, e diametro di 15- 25 cm. Gli elementi verticali sono quelli portanti con distanza di 1-2 m, mentre gli elementi orizzontali, fissati con chiodi o altro ai primi e con interdistanza di 0,40 1,00 m, possono avere dimensioni minori, e densità maggiore (in funzione dell'inclinazione del pendio) rispetto a quelli verticali. La struttura è fissata al substrato stabile mediante l'infissione di picchetti di legno lunghi 1 metro circa. Si procede, poi, al riempimento dei riquadri con materiale inerte e terreno vegetale ed alla messa a dimora di talee, ramaglia disposta a strati e/o piantine radicate di specie pioniere, con l'eventuale supporto di rete metallica elettrosaldata per il contenimento del terreno fine. La superficie esterna della struttura può essere inerbita per una migliore resistenza all'erosione. L'altezza massima che è possibile raggiungere non supera in genere i 15-20 m. La struttura può essere realizzata in legno vivo (salice) per pendii di altezza limitata, oppure con filagne di legname resistente alla decomposizione (larice, castagno) negli altri casi. Al fine di prevenire eventuali infiltrazioni di acqua da monte, che potrebbero creare problemi di erosione e portare allo scalzamento della struttura, è necessario realizzare una canalizzazione o una impermeabilizzazione della testa della grata con carta incatramata opportunamente ancorata.
- g) **Materassi** utilizzato negli interventi di sistemazione, ripristino ambientale e consolidamento dei pendii e delle scarpate in materiali granulari o roccia, privi di terreno vegetale, e caratterizzati da pendenze molto alte, superiori ai 35° - 40°. I rivestimenti con materassi rinverditi e con tasche vegetative sono impiegati frequentemente negli interventi di risanamento di siti estrattivi degradati, nella protezione e nel rinverdimento di scarpate naturali, come pareti rocciose, o artificiali, come ad esempio scarpate di rilevati ferroviari o stradali. I materassi in rete metallica rinverditi sono utilizzati in tutte le situazioni in cui sia necessario rinaturalizzare superfici rocciose



ripide su cui un riporto di terreno non stabilizzato risulterebbe non efficace. Sono realizzati con rete metallica a doppia torsione in trafilato d'acciaio di diametro 2.7 o 3 mm a maglie esagonali, protetto con rivestimento in lega di zinco alluminio (galfan) e generalmente anche plastificato. I materassi possono essere prefabbricati per pendenze inferiori a 40/45 gradi o a tasche per pendenze fino a 65 gradi.

## **Art. 96 - Opere di sostegno**

1. Gli interventi di sistemazione e consolidamento dei versanti in frana e nella realizzazione di opere per stabilizzare e/o sostenere terreno o altro materiale, quando per cause naturali o artificiali, quali scavi e riporti, si hanno condizioni che non permettono al terreno di assumere la sua naturale pendenza d'equilibrio, andranno eseguiti in modo da minimizzare l'impatto degli interventi sull'ambiente e di favorire il ripristino naturale dell'area. Le opere di sostegno possono essere realizzate nei seguenti modi:

a) **Muri cellulari:** a gabbia o "Cribb Walls" sono delle opere di sostegno speciali formate da una maglia rettangolare di elementi prefabbricati, in conglomerato cementizio armato e vibrato o in legname opportunamente trattato con prodotti protettivi. Le strutture così formate sono riempite da materiale granulare incoerente. I muri cellulari sono delle strutture resistenti ed allo stesso tempo molto flessibili, in grado di contrapporsi con efficacia ad assestamenti e/o cedimenti del piano di posa o del terreno a tergo, dovuti a fenomeni erosivi o a fenomeni franosi. La struttura modulare e la forma degli elementi conferiscono all'opera una notevole capacità di adattamento geometrico alle diverse conformazioni planoaltimetriche del terreno, specie in territori collinari o in interventi di sistemazione in alveo e difese di sponda, consentendo la realizzazione di interventi anche di ridotte dimensioni, in zone di difficile accesso e in tratti curvilinei con raggi di curvatura molto ristretti. L'altezza di tali strutture, variabile a seconda delle necessità, in genere non supera i 4-5 metri. Il paramento esterno può essere, in funzione delle necessità, verticale o con scarpa inclinata. Nel caso di gabbia in conglomerato cementizio la tipologia del paramento esterno deve essere modificata, per minimizzare l'impatto ambientale e migliorare l'aspetto estetico, inserendo delle apposite vaschette (fioriere) riempite di terreno vegetale, in modo da favorire l'attecchimento della vegetazione nella struttura. In questi casi occorre scegliere bene le specie vegetali da innestare e provvedere spesso ad adeguati sistemi di irrigazione per far fronte ai periodi secchi. Nel caso di terreni di fondazione sufficientemente stabili e dotati di discrete capacità portanti, i muri cellulari non necessitano di fondazioni profonde o di particolari opere di sottofondazione. In caso contrario si può procedere ad una adeguata preparazione e stabilizzazione del piano di posa, mediante operazioni di miglioramento delle caratteristiche tecniche dei terreni in situ (compattazione del piano di posa, asportazione, miscelazione e/o sostituzione del materiale in posto con altro di idonee qualità, realizzazione di una soletta di calcestruzzo ecc.). In presenza di terreni poco consistenti, eterogenei e particolarmente cedevoli, con spessore elevato (maggiore di 3-4 metri), può essere necessario ricorrere a fondazioni speciali come ad esempio un basamento in calcestruzzo armato fondato su micropali.

b) **Terre rinforzate:** si basano sul principio di migliorare le caratteristiche meccaniche del terreno conferendogli resistenza a trazione, mediante l'inserimento di elementi artificiali. Le tipologie di materiali che vengono usate per il rinforzo dei terreni sono:

c) **Rinforzi metallici:**

- inestensibili quali strisce d'acciaio nervate e barre d'acciaio zincate
- estensibili quali reti a doppia torsione in trafilato d'acciaio protetto con galfan e plastica.

d) **Rinforzi geosintetici:**

- tessuti in polipropilene
- geogriglie estruse in HDPE o polipropilene
- geogriglie a nastri in poliestere protette con LDPE
- geogriglie tessute in poliestere protette con PVC o EVA

L'opera viene realizzata stendendo e compattando il terreno in strati orizzontali spessi 25-30 cm. A quote definite dal progetto vengono posti i rinforzi, secondo lunghezze che dipenderanno dal dimensionamento della struttura. La stabilità locale a breve termine (durante la compattazione) e lungo termine in corrispondenza del paramento esterno, potrà essere garantita in vari modi:

- paramento verticale costituito da pietre a vista e pietrame



- paramento con piastre in calcestruzzo armato o blocchetti di calcestruzzo prefabbricati ammessi solo in ambiti urbani
- paramento verticale costituito da scatolare in rete metallica a doppia torsione riempito di pietrame ed in continuità con il rinforzo di ancoraggio
- paramento inclinato rinverdibile realizzato risvoltando il rinforzo e mediante un cassero di contenimento ed irrigidimento in rete metallica a elettrosaldatura, dotato di elemento antierosivo costituito da biostuoia o geostuoia.
- paramento inclinato realizzato risvoltando il rinforzo ed associando un elemento antierosivo.

Durante la compattazione si userà un cassero mobile per impedire il franamento del terreno o se l'inclinazione del paramento è bassa si potrà compattare la scarpata con la benna dell'escavatore e risvoltare. Le opere che si potranno realizzare con i sistemi descritti sopra saranno tutte caratterizzate da estrema flessibilità e quindi particolarmente adatte alle applicazioni di stabilizzazione dei versanti. Le terre rinforzate a seconda dei sistemi utilizzati potranno inoltre essere permeabili all'acqua ed alla vegetazione.

- e) **Gabbionate:** sono strutture di sostegno modulari formate da elementi a forma di parallelepipedo in rete a doppia torsione tessuta con trafilato di acciaio riempite con pietrame. Le reti metalliche sono costituite in filo di acciaio protetto con zincatura forte o con lega di zinco-alluminio (galvan) ricoperto da una guaina in PVC per aumentare la resistenza alla corrosione. Per il riempimento dei gabbioni possono essere utilizzati i materiali lapidei disponibili, purché abbiano caratteristiche granulometriche e peso specifico tali da soddisfare le esigenze progettuali e garantire l'efficienza dell'opera. Invece per facce a vista dei gabbioni vanno utilizzati materiali lapidei reperibili in loco o nelle vicinanze o comunque propri della tradizione costruttiva locale. Le gabbionate sono delle strutture permeabili, resistenti ed allo stesso tempo molto flessibili in grado di resistere, senza gravi deformazioni dei singoli elementi, ad assestamenti e/o cedimenti del piano di posa o del terreno a tergo dovuti a fenomeni erosivi o a fenomeni franosi, o a scosse sismiche. La struttura modulare e la forma degli elementi conferiscono all'opera una notevole capacità di adattamento alle diverse conformazioni plano-altimetriche del terreno, specie in territori collino - montani o in interventi di sistemazione in alveo e difese di sponda, consentendo la realizzazione di opere anche di ridotte dimensioni ed in zone di difficile accesso.
- f) **Ancoraggi:** con chiodi, bulloni e tiranti sono consentiti per le opere di stabilizzazione e rinforzo di infrastrutture (quali muri di sostegno ecc.) o di pendii o scarpate in roccia o in terreni sciolti, a condizione che siano previsti interventi tesi a ridurre l'impatto della parte esterna (utilizzando per esempio accorgimenti usati per i muri). Questa tecnica è spesso associata ad altri interventi di miglioramento delle caratteristiche geomeccaniche negli interventi di stabilizzazione di scarpate naturali o artificiali, costituite da ammassi rocciosi fratturati e stratificati interessati da frane di scivolamento, ribaltamento o da distacco di grossi massi. Al contrario l'uso della chiodatura o dei tiranti è meno indicata per gli interventi che riguardano la stabilizzazione di pendii in terreni sciolti a comportamento prevalentemente coesivo. Il suo utilizzo e la sua riuscita nel tempo richiedono trattamenti, soluzioni particolari e studi più accurati.
- g) **Muri di contenimento:** devono essere realizzati in pietrame con malta idraulica (o muri in muratura) con paramenti esterni in blocchetti di tufo. Il muro è costituito da due elementi principali: a) una fondazione completamente interrata realizzata in calcestruzzo; b) una struttura in elevazione ad essa collegata costituita da un paramento esterno ed uno interno. La sezione è in genere trapezoidale e la base deve avere una larghezza adeguata alla spinta da sostenere. L'altezza di questo tipo di struttura non deve superare i 3 m. Il loro dimensionamento, la scelta del tipo di fondazione o di sottofondazione da adottare, è fatto sulla base delle verifiche delle condizioni di stabilità interna ed esterna del complesso "struttura - terreno di fondazione - terrapieno o scarpata", condotte secondo gli usuali metodi di calcolo adottati per le opere di sostegno a gravità. Nelle zone sismiche le verifiche di stabilità tengono conto anche delle sollecitazioni indotte dal sisma di progetto sulla struttura. Trattandosi di strutture molto pesanti, è necessario che la base della fondazione sia impostata su terreni stabili e di buona capacità portante. In caso contrario, prima di procedere all'esecuzione dell'opera, occorre eseguire interventi di miglioramento delle caratteristiche fisico - meccaniche del terreno in sito, mediante costipamento meccanico, asportazione e sostituzione parziale del terreno con altro di idonee qualità. Particolarmente importante per la stabilità dell'opera è la realizzazione - e manutenzione periodica - di un corretto ed efficace sistema di drenaggio alle spalle dello stesso, in modo da



limitare o impedire l'insorgere di pericolose sovrappressioni idrauliche e il conseguente aumento delle spinte dei terreni da sostenere.

- h) Solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato e documentato, secondo la procedura di cui all'art. 93, la impossibilità di ricorrere a tecniche di consolidamento e di sostegno di cui ai punti precedenti del presente articolo, è consentita la realizzazione di muri di sostegno in calcestruzzo armato. In tal caso, il paramento esterno delle murature in calcestruzzo armato dovrà essere rivestito con blocchetti in pietra di tufo.

## **Art. 97 - Opere di drenaggio**

1. Gli interventi di drenaggio hanno lo scopo di allontanare e di raccogliere le acque superficiali e sotterranee in corrispondenza di pendii instabili o di terreni di fondazione da bonificare e consolidare, in modo da diminuire le pressioni interstiziali e conseguentemente le spinte del terreno. Gli interventi di drenaggio si possono suddividere in due gruppi principali: opere di drenaggio di tipo superficiale, opere di drenaggio di tipo profondo.

Le opere di drenaggio possono essere realizzate nel seguente modo:

- a) **Drenaggi superficiali:** particolarmente adatti per il controllo di eventi franosi e per la sistemazione di pendii instabili comprendono: canalette superficiali, fossi di guardia, dreni intercettori, riprofilatura dei versanti per eliminare le depressioni presenti, sigillatura ed impermeabilizzazione delle fessure beanti. Le canalette superficiali possono essere realizzate nei seguenti modi: in legno e pietra a sezione trapezoidale, sono realizzate con un intelaiatura di pali di legname idoneo e rivestendo il fondo con uno strato di pietrame posto a mano, di circa 20 cm di spessore; in calcestruzzo con il fondo rivestito con pietrame sbozzato.
- b) **Cuneo drenante:** è un'opera che trova largo impiego negli interventi di sistemazione e consolidazione dei versanti collinari e montani in dissesto. Il cuneo filtrante è una struttura che non ha nessuna funzione statica. L'elevata permeabilità del materiale drenante insieme allo sviluppo degli apparati radicali delle piante esercitano un'efficace azione drenante favorendo il consolidamento del versante attraverso l'eliminazione delle acque in eccesso. L'intervento è realizzato alla base del pendio o della scarpata da stabilizzare, preferibilmente previa sistemazione mediante terrazzamenti con muri a secco e/o rivestimenti di scogliera in pietrame. Il materiale drenante (pietrisco o ghiaia) è disposto con la stessa pendenza del versante. Alla base dello scavo è posto un tubo drenante in grado di allontanare le acque della falda e quelle meteoriche di infiltrazione. Nel corpo della struttura, così realizzato, sono messe a dimora in strati talee di salice o rami vivi in modo che le radici si innestino nel terreno in posto.
- c) **Dreni sub orizzontali:** sono costituiti in genere da tubi in PVC microfessurati con diametro 50 - 80 mm posizionati entro fori di adeguato diametro ed inclinati verso l'alto di 5°- 15°. I tubi sono in genere rivestiti con geotessili per evitare l'intasamento da parte di sedimenti a granulometria fine. Le profondità massime che possono essere raggiunte dai tubi drenanti sono dell'ordine di 50 - 60 m. I tubi drenanti possono rappresentare il solo sistema di drenaggio profondo del terreno oppure, molto più frequentemente, possono essere abbinati ad altre opere, come pozzi verticali di grande diametro o gallerie drenanti. In tal caso i tubi possono essere disposti a raggiera su uno o più ordini, oppure paralleli tra loro. I tubi drenanti suborizzontali sono impiegati con efficacia, fondamentalmente negli interventi di consolidamento di frane di scorrimento rotazionale, in corrispondenza delle scarpate di coronamento, e/o di colamenti con superfici di scorrimento poco profonde o in tutti quei casi nei quali l'inclinazione del versante sia piuttosto elevata. Questi sistemi drenanti hanno un impatto ambientale contenuto dal punto di vista estetico - paesaggistico dovuto al fatto che la loro installazione avviene al di sotto del piano campagna. Tuttavia la loro esecuzione, se non accuratamente progettata e monitorata, può provocare ripercussioni negative sull'equilibrio delle acque sotterranee e degli acquiferi coinvolti. Ad ogni modo a lavoro completato, bisognerà ripristinare la conformazione naturale del terreno colmando la sommità della trincea con terreno vegetale, in modo da favorire l'impianto della vegetazione autoctona.
- d) **Trincee drenanti:** sono impiegate con efficacia fondamentalmente negli interventi di consolidamento di frane, di scorrimento rotazionale o di colamenti con superfici di scorrimento poco profonde. Le trincee devono essere scavate con attenzione, a piccoli tratti, procedendo da valle verso monte in modo che, anche se costruite parzialmente, esse possano esercitare la loro azione drenante già in fase di costruzione. Il fondo dello scavo può avere una pendenza





uniforme in caso di versanti poco inclinati (10°-15°), mentre nel caso di pendii maggiormente inclinati o di trincee molto estese in lunghezza, si dovrà procedere alla gradonatura del fondo scavo. Sul fondo della trincea può essere installata una canaletta in calcestruzzo sopra la quale è posto un tubo (PVC, PE, metallico o in cemento). Al disopra della canaletta e del tubo di raccolta è posto il corpo drenante: questo può essere formato da un filtro in terreno naturale, o in alternativa da geotessili. Nel primo caso il materiale drenante è costituito da ghiaia e sabbia pulita, con scarso fino (non maggiore del 3% in peso) ricoperto da uno strato sommitale di terreno vegetale, con spessore di circa 0.5 m. Nel secondo caso il corpo drenante è formato da uno strato di ghiaia (5 - 20 mm) pulita, completamente avvolto con un telo di tessuto non tessuto posto a contatto col terreno da drenare. Al disopra di questo il riempimento della trincea è completato da uno strato di sabbia e dallo strato sommitale di terreno vegetale. Queste opere sono un efficace sistema di drenaggio profondo delle acque di infiltrazione e di quelle della falda. L'abbattimento della quota piezometrica della falda e la diminuzione del contenuto d'acqua nel terreno consentono di ottenere una sensibile riduzione delle pressioni interstiziali ed un aumento della coesione, migliorando le condizioni di stabilità del pendio. In ogni caso a lavori completati, lo strato di riempimento sommitale dovrà essere costituito da terreno vegetale in modo da consentire il ripristino della conformazione naturale del terreno e della vegetazione.

2. Solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato e documentato, secondo la procedura di cui all'art. 93, la impossibilità di ricorrere a tecniche di drenaggio di cui ai punti precedenti del presente articolo, è consentita la realizzazione di:
  - speroni drenanti, per i quali è richiesto inoltre un dettagliato progetto di mitigazione, al fine di ridurre l'impatto estetico paesaggistico sull'ambiente naturale circostante;
  - paratie drenanti, per le quali è richiesto inoltre un dettagliato progetto di mitigazione oltre che uno studio analitico idrologico con il quale sia dimostrato che le tecniche di esecuzione e l'immissione di fluidi e miscele cementizie nel sottosuolo non producano fenomeni di inquinamento delle falde né fenomeni di subsidenza;
  - pozzi drenanti, quando mediante un dettagliato studio idrologico sia provato che le modalità costruttive non interferisca negativamente con la circolazione delle acque di falda o con le sorgenti situate nel raggio d'influenza del sistema drenante;
  - gallerie drenanti per le quali è richiesto inoltre un dettagliato studio geologico ed idrogeologico con il quale si dimostri che la loro realizzazione non causi alterazioni delle condizioni idrogeologiche e della stabilità dell'area d'intervento, dovuti a fenomeni di subsidenza, alterazione della portata di pozzi d'acqua, impoverimento o essiccazione di sorgenti situate nell'area d'influenza dei pozzi.

## **CAPO VII - Principi di edilizia responsabile**

### **Art. 98 - Obiettivi**

1. Il Comune di Marano di Napoli promuove un'attività edilizia improntata ai principi della responsabilità ecologica.
2. Obiettivi dell'edilizia responsabile sono:
  - limitare il consumo di risorse non rinnovabili
  - ottimizzare il consumo di energia
  - ridurre al minimo l'impatto sulla salute e sull'ambiente, mediante l'utilizzo di materiali non nocivi ed ecologici
  - elevare la qualità degli interventi edilizi
  - realizzare migliori condizioni di benessere psico fisico e di salubrità degli ambienti

### **Art. 99 - Incentivi**

1. Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra scritti l'Amministrazione Comunale stabilisce un sistema di incentivi da applicare per tutti gli operatori che vogliono perseguire i principi del costruire responsabile.
2. Il presente RE agli articoli successivi definisce i requisiti di qualità e di sostenibilità cui un'opera edilizia deve aderire per accedere agli incentivi.



3. La riduzione degli oneri è applicata a tutti gli interventi edilizi che, a partire dalle condizioni minime qualitative richieste per legge o regolamento (**requisiti essenziali**), raggiungano ulteriori e più alti livelli prestazionali rispetto allo standard (**requisiti di qualità**).
4. Per usufruire delle agevolazioni previste, i soggetti proponenti devono sottoscrivere una dichiarazione d'obbligo con la quale si richiede l'accesso agli incentivi con allegata documentazione tecnica necessaria che dimostri il raggiungimento degli obiettivi di qualità ecosistemica evidenziati.
5. Gli incentivi previsti valgono sia per le nuove costruzioni, che in caso di interventi su edifici esistenti.
6. Le percentuali per la riduzione degli oneri sono assegnate in base al raggiungimento degli obiettivi di qualità ecosistemica e bioecologica (sostenibilità indoor ed outdoor) attestati da apposita relazione tecnica, con riferimento alle specifiche prestazionali individuate nelle successive schede.

### **Art. 100 - Requisiti essenziali**

1. Secondo quanto disposto dalla Direttiva CEE 89/106 i manufatti devono essere realizzati in modo da soddisfare i seguenti requisiti essenziali :
  - a) Resistenza meccanica e stabilità.** L'opera deve essere concepita e costruita in modo che le azioni cui può essere sottoposta durante la costruzione e l'utilizzazione non provochino:
    - il crollo dell'intera opera o di una sua parte;
    - deformazioni di importanza inammissibile;
    - danni ad altre parti dell'opera o alle attrezzature principali o accessorie in seguito a una deformazione di primaria importanza degli elementi portanti;
    - danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.
  - b) Sicurezza in caso di incendio.** L'opera deve essere concepita e costruita in modo che in caso di incendio:
    - la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
    - la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate;
    - la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata,
    - gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti;
    - sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.
  - c) Igiene, salute e ambiente.** L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
    - sviluppo di gas tossici,
    - presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi,
    - emissione di radiazioni pericolose,
    - inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo,
    - difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi e dei rifiuti solidi o liquidi;
    - formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
  - d) Sicurezza nell'impiego.** L'opera deve essere concepita e costruita in modo che la sua utilizzazione non comporti rischi di incidenti inammissibili, quali scivolate, cadute, collisioni, bruciature, folgorazioni, ferimenti a seguito di esplosioni.
  - e) Protezione contro il rumore.** L'opera deve essere concepita e costruita in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuociano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.
  - f) Risparmio energetico e ritenzione di calore.** L'opera ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere concepiti e costruiti in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.

### **Art. 101 - Requisiti di qualità**

1. I requisiti di qualità sono riferiti al:
  - risparmio di risorse ambientali primarie (suolo, acqua, ecc.);
  - risparmio energetico (riduzione dei consumi di energia ottenuti grazie a dispositivi architettonici bioclimatici o all'uso di tecnologie ed impianti a questo scopo deputati);
  - qualità della vita (scelte insediative atte a prevenire l'impatto di agenti aggressivi esterni e per il miglioramento del confort abitativo. Questo è possibile attraverso il rilievo dei fattori climatici del



- territorio come ad esempio i venti dominanti, ciclo dell'acqua, soleggiamento etc. e delle fonti di inquinamento);
- salubrità degli ambienti (attenzione alla scelta dei materiali da costruzione ed all'uso di accorgimenti costruttivi utili a migliorare la qualità biologica e psicologica degli ambienti).
2. In particolare si dovrà:
- favorire per quanto e possibile la corretta esposizione al sole degli edifici in funzione della tipologia individuata, ad esempio per gli edifici in linea la disposizione sull'asse est-ovest per favorire il massimo soleggiamento e per ottenere affacci contrapposti sud (funzioni principali) e nord (spazi di servizio);
  - valutazione delle modalità con cui dal punto di vista dell'irraggiamento solare i diversi edifici interagiscono tra loro;
  - differenziazione funzionale dei fronti e delle dimensioni delle forature in funzione dell'orientamento (necessità di verifica dell'illuminazione naturale degli ambienti);
  - valutazione della posizione degli edifici rispetto a fonti potenzialmente inquinanti (acustiche, elettromagnetiche, radon, ecc.).

### **Art. 102 - Individuazione dei punteggi conseguibili per ogni categoria di intervento individuata per l'accesso agli incentivi.**

1. Il presente regolamento individua tre categorie di intervento che evidenziano ciascuna un punteggio conseguibile, la somma dei punti conseguiti indica l'incentivo cui si ha diritto.
2. Di seguito sono riportate le descrizioni ed i contenuti delle schede da compilare per l'accesso agli incentivi:
  - Scheda A) Analisi del sito (la compilazione di questa scheda non attribuisce punteggio, ma costituisce prerequisito per l'accesso agli incentivi)
  - Scheda B) Risparmio energetico ed uso di risorse rinnovabili
  - Scheda C) Tecnologie per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni
  - Scheda D) Riqualificazione ed estensione elementi naturali

#### ***Scheda A) - Analisi del sito***

elementi da analizzare nella scheda:

- Clima Igrotermico e precipitazioni
- Disponibilità di fonti energetiche rinnovabili o assimilabili
- Disponibilità di luce naturale
- Campi elettromagnetici
- Clima acustico

#### ***Scheda B) - Risparmio energetico***

La relazione tecnica dovrà dimostrare il risparmio energetico ottenuto dall'applicazione di uno o più punti della tabella esemplificativa di seguito riportata.

Il punteggio sarà attribuito secondo le seguenti modalità:

- risparmio energetico +20% = 40 punti
- risparmio energetico +30% = 50 punti
- risparmio energetico +40% = 60 punti

Tabella esemplificativa:

B1	Interventi sul tessuto edilizio
B2	Valorizzazione delle fonti di energia rinnovabili (utilizzo di serre solari, camini solari, muro trombè, sistemi di ventilazione naturale)
B3	Interventi sugli involucri (pareti e coperture ventilate, sistemi di coibentazione)
B4	Interventi sugli impianti per il raffrescamento e il riscaldamento ambientale (riscaldamento radiante, utilizzazione di sistemi centralizzati di produzione del calore, impianti solari di produzione di acqua calda e



- B5 loro integrazione con il sistema di riscaldamento)  
Altre modalità individuate e descritte dal tecnico  
comunque ispirati ai principi dell'edilizia  
ecosostenibile

### **Scheda C) - Risparmio delle risorse e salubrità degli ambienti**

La relazione tecnica dovrà dimostrare il ricorso alla utilizzazione di prodotti ecosostenibili e di tecniche costruttive tese alla riduzione del consumo di risorse naturali con il calcolo del punteggio ottenuto dall'applicazione di uno o più punti della tabella esemplificativa di seguito riportata:

<b>C1 Materiali naturali e/o riciclabili</b>		
strutture		
C1. 1	Strutture orizzontali	Punti 3
C1. 2	Strutture verticali portanti	Punti 10
C1. 3	Strutture verticali non portanti	Punti 3
C1. 4	Copertura	Punti 3
finiture		
C1. 5	Rivestimenti	Punti 3
C1. 6	Pavimenti	Punti 3
C1. 7	Intonaci	Punti 3
C1. 8	Pitture	Punti 3
C1. 9	Trattamenti	Punti 3
C1. 10	Collanti e leganti	Punti 3
C1. 11	Coibentazione	Punti 3
C1. 12	Impermeabilizzazioni	Punti 3
C1. 13	Impianto elettrico per la riduzione del campo elettromagnetico indoor costituito almeno da: disgiuntore di rete; schermatura cavi notte, schermatura scatole derivazione zona notte	Punti 6
C1. 14	Miglioramento del clima acustico oltre quanto stabilito dalla normativa vigente costituito: - maggiore isolamento e protezione degli ambienti in presenza di forte inquinamento - maggiore isolamento e protezione degli ambienti in presenza di medio inquinamento	Punti 20 Punti 10
C2	Fitodepurazione ed acque	Punti 10
C3	Interventi sul ciclo delle acque	
C3. 1	Erogatori a riduzione di portata	Punti 3
C3. 2	Cisterna per la raccolta di acqua piovana per uso non potabile	Punti 10
C3. 3	Cassette WC a doppio pulsante	Punti 3
C3. 4	Presenza di rete duale	Punti 15
C4	Valutazione ed eventuale riduzione di Radon	
C4. 1	Misurazione	Punti 3
C4. 2	Interventi per eliminazione gas	Punti 10

I materiali utilizzati devono riportare la certificazione ANAB ICEA o equivalente.

### **Scheda D) - Riqualificazione ed estensione degli elementi naturali**

La relazione tecnica dovrà attestare la estensione dei parametri minimi previsti dal presente regolamento in relazione all'incremento minimo delle aree naturali, a cui sono attribuiti il punteggio secondo la tabella di seguito riportata:

- D1 Incremento delle superfici drenanti, oltre i parametri stabiliti dall'art. 30, di almeno il 25% Punti 3



D2	Incremento dell' indice di piantumazione di cui all'art. 30	
	- incremento del 10%	Punti 15
	- incremento dal 10% al 20%	Punti 20
	- incremento oltre il 20%	Punti 25

### **Art. 103 - Quantificazione degli incentivi**

1. Gli incentivi sono concessi applicando un criterio premiante che consente l'ottenimento di scaglioni sempre maggiori di sconto sugli oneri di urbanizzazione, secondo la seguente tabella:

Punteggio conseguito	Sconto oneri di urbanizzazione
50/69	30%
70/89	35%
90/109	40%
Oltre 110	50%

### **Art. 104 - Diritto alle agevolazioni e controllo sulle opere eseguite**

1. Per accedere alle agevolazioni previste è necessario sottoscrivere una dichiarazione d'obbligo. A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto dalle agevolazioni per la Bioarchitettura, sarà chiesta fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo dello sconto previsto. La fidejussione verrà svincolata al termine dei lavori ed a collaudo positivo delle opere da parte del Comune. Ogni spesa per eventuali saggi, accertamenti e verifiche disposte dal tecnico collaudatore del Comune è ad esclusivo carico del beneficiario degli incentivi.
2. Il professionista incaricato del progetto dovrà illustrare con appositi elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi la rispondenza del progetto ai requisiti per cui intende avvalersi delle agevolazioni.
3. Il Direttore dei Lavori dovrà asseverare la rispondenza delle opere eseguite al progetto che ha ottenuto le agevolazioni. La fine dei lavori dovrà essere corredata da elaborati grafici che attestino la conformità delle opere alle linee guida ed alle schede di cui sopra, da documentazione fotografica eseguita in corso d'opera e da certificazioni di cui al precedente articolo e schede tecniche dei materiali impiegati.

## **Capo VIII - Conduzione dei Lavori**

### **Art. 105 - Esecuzione e controllo delle opere**

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.
2. I soggetti in possesso di titolo abilitante devono rispettare tutte le norme di cui al presente Titolo, in quanto applicabili agli interventi edilizi da realizzare e devono comunque segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

### **Art. 106 - Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Il titolare di Permesso di Costruire deve comunicare per iscritto al Comune, entro almeno cinque giorni prima, la data dell'inizio dei lavori. La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:
  - gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
  - le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.;



- le generalità del Responsabile del cantiere.
  - dichiarazione del titolare attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta dei competenti uffici comunali. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
2. Alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegato:
    - Il documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) che attesti contestualmente la regolarità di un'impresa per quanto concerne gli adempimenti INPS, INAIL e Cassa Edile verificati sulla base della rispettiva normativa di riferimento.
    - Copia della notifica indirizzata ai competenti uffici dell'A.S.L. ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 494/96 e s.m.i.
  3. Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività.
  4. L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di edificazione, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile. In casi di comprovata necessità, il termine per l'inizio dei lavori può essere prorogato di non oltre sei mesi, eventualmente rinnovabili di ulteriori sei mesi, alla scadenza dei quali il provvedimento abilitativo decade.
  5. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata ai competenti uffici comunali.
  6. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :
    - le opere in corso di realizzazione;
    - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
    - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
    - il nominativo del progettista;
    - il nominativo del direttore dei lavori;
    - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
    - il nominativo del calcolatore e del collaudatore delle strutture (ove prescritto);
    - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
    - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
    - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
  7. La mancata collocazione del cartello, o la sua collocazione in luogo non visibile, o, in generale, la sua illeggibilità dalla strada pubblica o privata da cui ha accesso il cantiere, è punita con la sanzione pecuniaria di cui all'art. 7bis del D.Lgs. n. 267/00, applicata da un minimo di trecento ad un massimo di cinquecento euro, con obbligo di adempiere alle prescrizioni del precedente comma.

### **Art. 107 - Documenti da conservare presso il cantiere**

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
  - a) titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia e relativi elaborati di progetto (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, autorizzazione);
  - b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
  - c) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
  - d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.



- e) Nel caso di cantiere soggetto all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. n. 494/96.

### **Art. 108 - Richiesta e determinazione dei punti fissi**

1. Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, il titolare di Permesso di Costruire o di DIA deve richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.
2. Entro dieci giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.
3. La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro venti giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa istanza.
4. Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.
5. La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.
6. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

### **Art. 109 - Visite ispettive**

1. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

### **Art. 110 - Sicurezza e disciplina generale dei cantieri**

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
2. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
5. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

### **Art. 111 - Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali**

1. I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della



- popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.
  3. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisorie di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce. E' obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere.
  4. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi. Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.
  5. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.
  6. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisorie di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Locale e a cura e spese del Committente dei lavori.
  7. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.
  8. Tutte le strutture provvisorie presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.
  9. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.
  10. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisorie e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento. In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

### **Art. 112 - Impalcature e ponteggi**

1. La collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ai corrispondenti provvedimenti autorizzativi di cui al vigente Regolamento Tosap del Comune, da rilasciarsi nei modi e nei termini ivi previsti.
2. La domanda deve indicare il periodo di tempo per il quale l'intervento è richiesto.





3. La durata dell'occupazione non potrà essere superiore a quella che il titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori ove esistente, o suoi rinnovi. Nel provvedimento abilitativo devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione.
4. Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico debbono presentare una altezza minima di 2.30 m dal suolo.
5. Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, emergenze di rilevante valore architettonico e/o ambientale, quando non abbiano lo scopo di protezione o funzione strutturale portante, possono essere autorizzate per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere.
6. Nel caso di sospensione dei lavori di inattività di fatto del cantiere che si protraggono per oltre un anno, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.
7. Per ponteggi o impalcature da installare in caso di accertati stati di pericolo dovrà essere presentato, ove occorra ai sensi del presente regolamento, un progetto edilizio strutturale per l'eliminazione definitiva del pericolo stesso entro e non oltre centoventi giorni dalla notifica dell'ordinanza comunale, fatta salva la possibilità di proroga per opere che presentino particolare complessità o rilevanza architettonica.
8. L'ordinanza comunale di rimozione dello stato di pericolo costituisce autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico nei limiti contenuti nel provvedimento stesso.

### **Art. 113 - Sistemazione e bonifica delle aree edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.
2. Precedentemente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia e dovrà essere acquisito il benessere dell'ente competente in materia di protezione ambientale.
3. Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.
4. Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

### **Art. 114 - Scavi**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata a cura del Direttore dei lavori e del Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.
3. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.
4. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.



5. Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.
6. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
7. Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
8. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico - sanitario.

### **Art. 115 - Demolizioni**

1. Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.
3. Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.
4. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento. I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

### **Art. 116 - Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demo - etno - antropologici, archivistici, librari**

1. Qualora durante i lavori siano rinvenuti beni di presumibile interesse culturale così come indicati nell'art. 2 del D.Lgs. n. 42/04, il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne immediata denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a darne immediata comunicazione ai competenti uffici della Soprintendenza.
2. Ove si tratti 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, di chiedere l'ausilio della forza pubblica. Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.

### **Art. 117 - Manomissione del suolo pubblico**

1. La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata da Comune. Chiunque, Soggetti Privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano l'occupazione di suolo pubblico, deve presentare idonea istanza alla competente struttura comunale.



2. L'istanza deve contenere:
  - le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del richiedente, ovvero, in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori;
  - l'ubicazione esatta del luogo in cui si intende effettuare l'intervento;L'istanza deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:
  - stralcio aerofotogrammetrico e stralcio catastale della mappa catastale in scala 1:2000, con individuazione dell'area d'intervento;
  - planimetria generale orientata in scala non inferiore al 1:500 con individuazione delle dimensioni dell'intervento e con la prospettazione dello stato dei luoghi: materiali della pavimentazione del suolo pubblico, presenza di vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e di eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento.
3. Il rilascio della autorizzazione è subordinato alla presentazione di idonea cauzione, da determinarsi sulla base dei costi parametrici dei lavori da effettuare, a garanzia della corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nella stessa e della congrua realizzazione degli interventi di scavo, riempimento e ripristino del suolo pubblico.
4. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione, sotto la responsabilità personale del Committente dei lavori, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente. In tali casi, il committente deve comunicare, anche a mezzo fax, alla competente struttura comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori di manomissione del suolo pubblico, l'ubicazione del luogo d'intervento e le motivazioni che sostanziano l'urgenza dell'intervento. Entro cinque giorni lavorativi, dalla data della comunicazione di cui sopra, l'interessato dovrà, inoltre, provvedere alla regolarizzazione dell'intervento urgente, nei modi e nei termini prescritti dai commi precedenti.
5. Al termine dei lavori di manomissione del suolo pubblico, il titolare dell'Autorizzazione è tenuto ad avvisare tempestivamente l'Amministrazione Comunale, per mezzo di comunicazione scritta. Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, deve essere effettuata, alla presenza del Soggetto titolare dell'Autorizzazione o di Suo delegato, verifica ispettiva da parte di personale dell'Amministrazione Comunale, tesa alla verifica della congruità dei lavori di ripristino effettuati. In caso di esito negativo della verifica, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare al soggetto inadempiente l'esecuzione dei lavori necessari che dovranno essere eseguiti entro dieci giorni, ovvero, potrà ordinarne l'esecuzione d'ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare della Autorizzazione. In tale caso, l'Amministrazione Comunale provvederà ad escutere la garanzia prestata, detraendo il costo dell'intervento dall'importo della cauzione. In caso di esito positivo della verifica, il Titolare dell'Autorizzazione dovrà provvedere a proprie cure e spese alla manutenzione del suolo pubblico manomesso per un periodo di mesi sei dalla data dell'effettuazione della visita ispettiva. La cauzione prestata a garanzia verrà restituita, previo richiesta dell'interessato, subordinatamente ad esito favorevole di ulteriore controllo da parte di personale del competente servizio comunale. In caso di corretta esecuzione, la garanzia prestata verrà rilasciata nei successivi trenta giorni.
6. Nell'esecuzione di scavi che interessano il suolo pubblico, la pavimentazione o la vegetazione esistente non dovrà essere danneggiata o lesionata oltre il limite dello scavo. La stessa, pertanto, dovrà essere opportunamente tagliata con continuità in modo da delimitare con precisione la sezione dello scavo. Il materiale di risulta dello scavo non dovrà in alcun modo occupare spazio pubblico oltre a quello oggetto di apposita autorizzazione all'occupazione e dovrà essere tempestivamente conferito presso le discariche autorizzate. I riempimenti, da effettuarsi con i materiali prescritti nell'Autorizzazione, dovranno essere eseguiti immediatamente dopo l'effettuazione dei lavori, in modo da limitare gli inconvenienti per il pubblico transito.
7. Dovrà essere cura del Soggetto titolare dell'Autorizzazione, ripristinare immediatamente eventuali cedimenti e conservare il piano del suolo pubblico manomesso, uniforme e privo di dislivelli. In caso di manomissione di strade o di accessi a edifici pubblici, potranno essere prescritti orari e modalità di esecuzione dei lavori, anche in ordine alla differimento degli interventi, in ragione di assicurare il transito veicolare e pedonale. Per interventi interessanti le strade di maggiore intensità di traffico, potrà essere prescritto l'utilizzazione di tecniche "spingitubo".



8. Immediatamente dopo il riempimento dovrà essere eseguito il ripristino del suolo pubblico danneggiato, con le modalità esecutive e i materiali determinati nell'Autorizzazione. I lavori di ripristino dovranno essere preceduti dalla messa in quota di tutti i chiusini, le saracinesche, le caditoie, i cordoli dei marciapiedi o delle aiuole e gli eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento, siano essi di proprietà pubblica o privata. I lavori di ripristino dovranno comprendere anche l'eventuale segnaletica orizzontale e verticale danneggiata, da eseguirsi con i materiali e le modalità prescritte dall'Amministrazione Comunale, che potrà comunque fare eseguire i lavori da propria impresa incaricata, con addebito dei costi al Soggetto titolare dell'Autorizzazione.
9. Per tutta la durata dell'Autorizzazione e comunque fino all'espletamento positivo del collaudo di cui al comma precedente, il Soggetto titolare dell'Autorizzazione, è obbligato alla delimitazione dell'area di cantiere con idonea recinzione o transenna atta a interdire l'accesso all'area oggetto di intervento e a limitare la diffusione di polveri e/rumori. La delimitazione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale.
10. Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è responsabile di qualsiasi danno prodotto a persone, animali o cose, provocato nel corso dei lavori. Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è, in particolare, responsabile di eventuali danni prodotti a tubazioni, cavi, condutture, vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e a eventuali altri manufatti, di proprietà pubblica o privata.

### **Art. 118 - Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. Nel rispetto della Direttiva 3 marzo 1999 della Presidenza del Consiglio dei ministri - Dipartimento delle Aree Urbane, recante: "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici", l'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di parcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
  - ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

### **Art. 119 - Allacciamenti ai pubblici servizi**

1. L'allacciamento ai pubblici servizi in rete deve essere debitamente autorizzata dagli Enti esercenti tali servizi. L'Amministrazione Comunale, in ragione di esigenze tecnologiche e di armonizzazione con le opere pubbliche esistenti o in corso di esecuzione, può prescrivere i punti di immissione degli scarichi nella fognatura e dettare le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche.

### **Art. 120 - Ultimazione dei lavori**

1. Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori. Il termine temporale per la conclusione dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività.
8. In casi di comprovata necessità, ovvero in considerazione della complessità e dimensione dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive, il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato di non oltre sei mesi, eventualmente rinnovabili di ulteriori sei mesi, alla scadenza dei quali il provvedimento abilitativo decade.



2. Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data della ultimazione dei lavori. La comunicazione deve essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.
3. La data di ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione. L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo atto abilitativo relativo all'entità dei lavori ancora da effettuare.

#### **Art. 121 - Tolleranze di cantiere**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
  - per le misure inferiori o uguali a mt. 5,00: 2,00%
  - per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 15,00: 1,00%
  - per le misure superiori a mt. 15,00: 0.50%.
2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di elementi murari inferiori al 5%, ferma restando la superficie utile lorda complessiva.



## TITOLO IV - Controllo e verifica delle trasformazioni

### CAPO I - Pareri e organi consultivi

#### Art. 122 - Commissione per la Tutela del Paesaggio - Definizioni e compiti

1. La Commissione per la Tutela del Paesaggio è organo di consulenza tecnica nel settore urbanistico ed edilizio. Essa esprime parere obbligatorio consultivo, ma non vincolante, su:
  - a) interventi proposti in zone del territorio comunale sottoposte a vincoli, ai fini del migliore inserimento dell'opera nel contesto territoriale, della qualità urbana e della salvaguardia dei valori culturali, naturali e paesaggistici del territorio comunale;
  - b) interventi di ristrutturazione di cui all'art. 22, comma 3, del DPR 380/01, inclusi quelli che comportano la demolizione e ricostruzione, nel caso di edifici ricadenti all'interno delle aree inserite nel Programma di Valorizzazione.
2. La Commissione per la Tutela del Paesaggio, pur se esprime pareri obbligatori per i casi anzidetti, ha natura prevalentemente consultiva e non vincola il provvedimento conclusivo essendo predisposta soltanto per agevolare il compito decisionale; dal suo parere, pertanto, il Dirigente Comunale può discostarsi con congrua motivazione.
3. La Commissione per la Tutela del Paesaggio può, altresì, essere chiamata ad esprimere parere consultivo, ma non vincolante, al Sindaco, al Consiglio Comunale ed al Dirigente dell'Area Tecnica su questioni in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e su interventi ambientali di consolidamento o sistemazione di aree urbane, naturali o a giardino o parco, anche in zone non sottoposte a vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/04.

#### Art. 123 – Membri della Commissione per la Tutela del Paesaggio

1. La Commissione per la Tutela del Paesaggio, istituita ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 16/04, è nominata con delibera di Consiglio Comunale ed è composta da quattro membri elettivi (che dovranno essere scelti tra persone esperte in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e in materia di legislazione urbanistico-edilizia). Essa è presieduta dal Dirigente dell'Area Tecnica, che può delegare il Responsabile del Settore competente.

Membri elettivi:

- un architetto
- un esperto in materia di legislazione dei beni culturali e paesaggistici
- un esperto in materia di diritto amministrativo
- un geologo

Membri di diritto:

- Dirigente o Responsabile del Settore competente delegato;

È facoltà del Sindaco nominare con decreto un vice Presidente, che sostituirà il Presidente in caso di assenza o impedimento.

2. Non possono essere eletti membri della commissione per la Tutela del Paesaggio candidati che versano nelle fattispecie di incompatibilità previste dalla Legge n. 16/92 e s.m.i.
3. In ogni caso i componenti non potranno essere scelti tra i rappresentanti di Enti o Istituzioni ai quali per legge è demandato l'espressione di pareri e/o nulla osta sulla materia.
4. Esercita le funzioni di segretario/a della commissione, senza diritto al voto, un dipendente del Settore urbanistica individuato dal Dirigente dell'Area Tecnica. Detto dipendente comunale avrà cura di redigere i verbali delle sedute e la responsabilità della tenuta e custodia del registro dei verbali.
5. I membri elettivi durano in carica per la durata del Consiglio Comunale e non possono essere rieletti se non dopo un triennio di vacatio.
6. Il membro elettivo che cessa dall'ufficio prima della scadenza consiliare, per decadenza, dimissioni o morte, viene sostituito con la medesima modalità del presente articolo.



7. Il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.
8. Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della commissione vengono applicate le disposizioni legislative e dello Statuto Comunale vigente.
9. I progetti portati al parere della Commissione per la Tutela del Paesaggio vengono relazionati, senza diritto di voto, dal Responsabile del Servizio Competente e/o dal Responsabile del procedimento in fase istruttoria.
10. Ai membri elettivi è attribuito un gettone di presenza pari a quello previsto per il Consigliere Comunale. La liquidazione di dette indennità sarà effettuata trimestralmente dal Dirigente dell'Area Tecnica, su presentazione di apposito prospetto a firma del Presidente e del segretario della Commissione.

### **Art. 124 - Documentazione delle decisioni della Commissione per la Tutela del Paesaggio**

1. La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.
2. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.
3. Del parere della Commissione il segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone, sul relativo progetto, la dicitura ESAMINATO dalla Commissione, completando con la data e la firma del Presidente e dei Commissari.

### **Art. 125 - Riunioni della Commissione per la Tutela del Paesaggio - Votazioni**

1. La Commissione per la Tutela del Paesaggio si riunisce nella residenza municipale obbligatoriamente due volte al mese, sempre che vi siano pratiche da esaminare e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.
2. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno due dei Commissari, oltre al Presidente.
3. I Commissari decadono dopo tre assenze consecutive ingiustificate.
4. I pareri saranno resi a maggioranza relativa dei voti, in caso di parità prevale il voto del presidente.

### **Art. 126 - Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica nel settore urbanistico ed edilizio, qualora ritenuta organo necessario ai sensi della Legge n. 449/97. Ai sensi dell'art. 4 comma 2 del DPR 380/01, nel caso in cui il Comune intenda istituire la Commissione edilizia, il RE indica gli interventi da sottoporre al preventivo parere di tale organo consultivo. Essa esprime parere sugli interventi proposti in relazione alle norme urbanistiche ed edilizie comunali, regionali e statali, con riferimento anche agli aspetti architettonici ed ambientali ai fini del miglioramento della qualità urbana e della salvaguardia dei valori culturali e naturali del territorio comunale.
2. La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio consultivo, ma non vincolante, al Sindaco, al Consiglio Comunale ed al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale in materia di edilizia ed urbanistica su:
  - a) tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale che si ritengono opportuno acquisire;
  - b) RE, modifiche o varianti, attuazione di nuove norme regionali e nazionali in materia;
  - c) norme di attuazione del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi, modifiche o varianti, attuazione di nuove norme regionali e nazionali in materia;
  - d) domande di permessi di costruire;
  - e) progetti di opere pubbliche di cui all'art. 32 del D.Lgs. n. 163/06, qualora richiesto dal Responsabile unico del procedimento;
  - f) permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, previa deliberazione del consiglio comunale (qualora tale istituto sia previsto dallo Strumento urbanistico in vigore) in variante al medesimo strumento urbanistico;



3. La Commissione Edilizia, esprime parere su strumenti urbanistici generali, esecutivi e loro modificazioni o varianti.
4. La Commissione Edilizia, pur se esprime pareri obbligatori per i casi anzidetti, ha natura prevalentemente consultiva e non vincola il provvedimento conclusivo essendo predisposta soltanto per agevolare il compito decisionale; dal suo parere, pertanto, il Sindaco, il Dirigente Comunale, o il Consiglio Comunale, possono discostarsi con congrua motivazione.
5. La Commissione Edilizia può essere eventualmente consultata su ulteriori questioni attinenti la materia urbanistico - edilizia ed in particolare:
  - a) programmi di riqualificazione urbana ex art. 16 della Legge n. 179/92 e Legge Regionale n. 26/2002;
  - b) programmi di recupero urbano ex art. 11 della Legge n. 493/93;
  - c) interventi ambientali di consolidamento o sistemazione di aree urbane, naturali o a giardino o parco, anche in zone non sottoposte a vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/04.
6. Il Presidente della Commissione Edilizia o suo delegato può essere consultato ad esprimere parere in sede di conferenza di servizi di cui all'art. 14 della Legge n. 241/90 e s.m.i..
7. Fermo restando le modalità di funzionamento della Commissione Edilizia, analoghe a quelle previste agli artt. 124 e 125 per la Commissione per la Tutela del Paesaggio, la delibera consiliare di istituzione della Commissione Edilizia ne fissa le modalità di composizione e nomina dei membri elettivi e di diritto.

### **Art. 127 - Sportello Unico per l'edilizia**

1. L'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia, istituito ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/01, provvede in particolare :
  - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i.;
  - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
  - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge n. 241/90, nonché delle norme comunali di attuazione;
  - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico 380/01.
2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del DPR 380/01;
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
3. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
  - a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del DPR 380/01;





- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i., fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del D.Lgs. n. 42/04;
- d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- f) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

### **Art. 128 - Parere dell'A.S.L. e di altri organismi**

1. Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D., n. 1265/34 e s.m.i., salvo che particolari ragioni lo richiedano, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto, previo pagamento delle competenze previste dal vigente tariffario regionale. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante, solo nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del DPR 380/01.
2. Laddove previsto, le pratiche edilizie per essere esaminate devono essere corredate dei pareri del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale, dei VV.F. e delle Soprintendenze acquisiti dai richiedenti.

## **CAPO II - Procedure**

### **Art. 129 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica le modalità d'intervento, nonché le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o la costruzione, contenuti nello strumento urbanistico, nel RE o in virtù di leggi e vincoli nazionali o regionali, che devono essere osservati per ogni intervento sul territorio comunale.
2. In particolare, il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal PRG vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento.
3. I soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi o tecnici abilitati da essi delegati hanno diritto a richiedere al Dirigente dell'Area Tecnica il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/01.
4. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o 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.
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. Per richiedere il certificato di destinazione urbanistica l'interessato, deve presentare, utilizzando apposito modello di richiesta predisposto dall'ufficio comunale competente, richiesta contenente le generalità anagrafiche, i dati catastali (foglio e particella), nonché stralcio planimetrico catastale aggiornato alla data della richiesta della zona interessata o del tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio, con chiara individuazione del lotto/i alla richiesta, nonché ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria previsti dall'Amministrazione Comunale.



## **Art. 130 - Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo.
2. In caso di mutamento di destinazione d'uso, la nuova destinazione deve sempre essere compatibile con le destinazioni della Z.T.O. definite dal PRG.
3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero.
4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, di volumi e di superfici sono realizzabili con denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01.
5. Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento plano volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee è soggetto a permesso di costruire o, in alternativa ai sensi dell'art. 22 comma 3 del DPR 380/01, a denuncia di inizio attività.
6. Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole - zona E - è sempre soggetto a permesso di costruire.
7. Ai fini del presente articolo si considerano le seguenti categorie omogenee:
  - a) abitazioni;
  - b) uffici e studi professionali;
  - c) attività commerciali al minuto e all'ingrosso, di ristorazione, culturali, sanitarie, attività per l'istruzione;
  - d) attività ricettive di tipo agriturismo e alberghiere;
  - e) abitazioni e annessi agricoli, attività agricole e di produzione e commercio di prodotti agricoli all'origine;
  - f) attività sportive;
  - g) attività artigianali e industriali.
8. All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poiché rientrante nello jus utendi.
9. Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso di edifici abusivi divenuti legittimi a seguito di procedura in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03, purché compatibili con le destinazioni della Z.T.O. definite dal PRG.
10. La destinazione d'uso delle aree scoperte di pertinenza di fabbricati divenuti legittimi a seguito di procedura in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 si intende la medesima del fabbricato principale fino all'ampiezza del dieci per cento della superficie del lotto e, comunque, fino ad un massimo di mq. 1000.

## **Art. 131 - Frazionamento**

1. La suddivisione di un'unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento soggetto a denuncia di inizio attività.
2. Il frazionamento è consentito nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui ai precedenti articoli.
3. Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori va obbligatoriamente allegata la certificazione di presentazione al Catasto del frazionamento, ai sensi dell'art. 26 del DPR 380/01, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.
4. Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza di superfici inferiori ai limiti di cui all'art. 133.

## **Art. 132 - Agibilità: Classificazione dei locali**

1. Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che possono configurarli come locali permanenti o precari.
2. I locali sono suddivisi, ai fini del presente RE, in due categorie: A1 ed A2.  
La categoria A1 comprende:
  - a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
  - b) alloggi monostanza;



- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.  
La categoria A2 comprende:
- a) negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
  - b) laboratori scientifico-tecnici, edifici di cura e ospedalieri;
  - c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
3. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si suddividono in S1, S2, S3.  
Il tipo S1 comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.  
Il tipo S2 comprende:
- a) scale che collegano più di due piani;
  - b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie e gli 8,00 m di lunghezza;
  - c) magazzini e depositi in genere;
  - d) autorimesse di solo posteggio;
  - e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
  - f) cantine, lavanderie e stenditoi;
  - g) stalle, porcilaie e locali con destinazioni d'uso similari.
- Il tipo S3 comprende:
- a) disimpegni di superficie inferiore a 12 mq;
  - b) ripostigli o magazzini di superficie inferiore a 5 mq;
  - c) vani scala colleganti solo due piani;
  - d) locali macchine con funzionamento automatico.
- I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale sentito il Responsabile del Servizio Competente.

### **Art. 133 - Agibilità: Caratteristiche dei locali**

1. Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche degli edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.
2. I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

#### **Altezze minime**

##### **a) Locali di categoria A1**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 non deve essere inferiore a 2,70 m, salvo diverse disposizioni dettate da norme specifiche di settore.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, i valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

##### **b) Locali di categoria A2**

Fatte salve le strutture esistenti e le attività commerciali, la cui preesistenza sia comprovata da idonea documentazione, l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 non deve essere inferiore a 3,20 m, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2, nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima utile interna deve essere di almeno 4,00 m. Se i locali sono dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata, detta altezza minima può ridursi a 3,80 m.

##### **c) Locali di categoria S**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1 e S2 non deve essere inferiore a 2,40 m; per i locali classificati S3 è ammessa un'altezza minima non inferiore a 2,00 m, salvo quanto stabilito da Leggi e/o regolamenti specifici.

#### **Superfici minime caratteristiche**



a) Locali di categoria A1 - punti a e b.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 mq.

I locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di 9 mq se per una persona e 14 mq se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a 14 mq.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di 5 mq con il lato minimo non inferiore a 1,70 mq.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq; l'alloggio per due persone deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 38 mq.

b) Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 20 mq, sempreché siano rispettate le norme igienico-sanitarie.

c) Locali di categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A ma da un disimpegno interposto, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti. Per gli altri l'accesso è consentito dai locali cui, nella distribuzione dell'unità immobiliare, sono specificatamente attribuiti, con esclusione sempre di accesso diretto da stanze di soggiorno o pranzo e cucine.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici: lavabo, vasca da bagno o doccia, vaso, bidet.

Tutti gli apparecchi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 lettera c) e A2 devono essere forniti dei locali di categoria S1 costituiti da bagno e antibagno con lavabo, divisi per sesso, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso e al personale che ne usufruisce.

La superficie minima del bagno è di 1,20 mq e la larghezza minima di 0,90 m.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di 1,50 m, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di 1,80 max 1,80 m al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1.

### **Illuminazione e ventilazione.**

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta proveniente da spazi liberi e adeguata alla destinazione d'uso.

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

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a 1,60 mq nel caso in cui il locale sia provvisto di una sola finestra.

I locali di categoria A2 devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni particolari dovute a leggi e/o regolamenti specifici.



I locali di categoria S, con l'eccezione delle centrali termiche, possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria; in alternativa, possono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica.

L'illuminazione e la ventilazione diretta non sono obbligatori per i locali di categoria S3.

#### **Riscaldamento.**

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente (Legge n. 10/91 e s.m.i. con relativi regolamenti applicativi) e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

#### **Requisiti acustici**

Per quanto riguarda i requisiti acustici, si applica il piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, nonché la disciplina nazionale e regionale in materia.

### **Art. 134 - Agibilità: Classificazione dei piani**

1. Sono piani abitabili quelli in cui predominano i locali di categoria A1, A2 ed S1.
2. Sono piani non abitabili quelli in cui predominano i locali di categoria S2 ed S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate parti di locali di categoria A1 ed A2, collegati a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che non eccedano di 1/10 della superficie del piano.

### **Art. 135 - Agibilità: Soffitti inclinati e soppalchi**

1. Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può considerarsi abitabile purché la sua altezza media risulti pari a quanto stabilito dal D.M. 05/07/1975 e vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Sono fatti salvi i sottotetti recuperati all'uso abitativo, per i quali si applicano i limiti dimensionali stabiliti dalla Legge Regionale n. 15/2000.
2. Sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A ed S.

### **Art. 136 - Agibilità: Piani seminterrati e piani terreni**

1. Nei piani seminterrati è vietata la destinazione d'uso residenziale, ad eccezione dei locali facenti parte di costruzioni unifamiliari o a schiera, di cui ne sono diretta pertinenza e nei quali sono rispettate tutte le condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche, le altezze e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti, sempreché la parte fuori terra superi il 50% della parte interrata.
2. I piani terreni, se privi di sottostante seminterrato, devono essere provvisti di idoneo isolamento contro l'umidità del terreno.

### **Art. 137 - Agibilità: Piani interrati**

1. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S2, con esclusione del punto g), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.
2. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

### **Art. 138 – Opere cimiteriali**

1. Le opere da realizzarsi nel cimitero comunale sono soggette alle disposizioni riportate nell'apposito Piano Cimiteriale e relativo regolamento, a cui si rinvia integralmente.



## **TITOLO V - Sanzioni e disposizioni transitorie**

### **Art. 139 - Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente, in particolare quelle previste dall'art. 7bis del D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i., fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

### **Art. 140 - Norme transitorie - Entrata in vigore e varianti**

1. Le norme del presente RE non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua approvazione.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RE sono abrogate tutte le disposizioni, regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute, in caso di contrasto tra le disposizioni del presente regolamento e quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti, prevalgono queste ultime.
3. Fermo restando quanto previsto all'art. 3 comma 2 del presente RE, le varianti sono approvate secondo la normativa vigente.