



COMUNE DI GRAGNANO

Città Metropolitana di Napoli

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Settore Edilizia Privata ed Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (RUEC)

Aggiornato ed Adeguato con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 24.10.2022 Pubblicato sul B.U.R.C. n. 95 del 14.11.2022
Aggiornato ed Adeguato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 21/03/2024 Pubblicato sul B.U.R.C. n. 35 del 06/05/2024

INDICE

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA	7
ART. 1 – OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (RUEC).....	7
PARTE SECONDA – “DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA”	11
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	11
CAPO I – SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA (SUE), SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) E COMMISSIONE PAESAGGISTICA LOCALE	11
ART. 2 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA.....	11
ART. 3 – FUNZIONI DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA	11
ART. 4 – COMPITI DEL RESPONSABILE DELLO SUE	12
ART. 5 – COMPITI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (R.D.P.)	13
ART. 6 – PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E VERIFICA ISTRUTTORIA	13
ART. 7 – ESPLETAMENTO DELL'ISTRUTTORIA.....	14
ART. 8 – COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	15
ART. 9 – FUNZIONI ATTRIBUITE ALLA COMMISSIONI LOCALE PER IL PAESAGGIO	16
ART. 10 – MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	17
ART. 11 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)	18
ART. 12 – DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI E CATEGORIE EDILIZIE ED URBANISTICHE DI INTERVENTO	18
CAPO II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI	24
ART. 13 – AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI	24
ART. 14 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)	25
ART. 15 – PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI	26
ART. 16 – SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	27
ART. 17 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI	27
ART. 18 – PARERI PREVENTIVI	29
ART. 19 – ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA	30
ART. 20 – MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	31
ART. 21 – COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI.....	32
ART. 22 – CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA.....	32
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	33
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	33
ART. 23 – COMUNICAZIONI DI INIZIO E DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONE, ANCHE RELATIVE A SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE, IL DIRETTORE DEI LAVORI, DELLA SICUREZZA, ETC. 33	
ART. 24 – COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI.....	34
ART. 25 – OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO	34
ART. 26 – COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICHE, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELlici, ETC. 35	
CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	35
ART. 27 – PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	35
ART. 28 – PUNTI FISSI E LINEA DI LIVELLO	36
ART. 29 – CONDUZIONI DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE	37
ART. 30 – CARTELLI DI CANTIERE	37

ART. 31	– CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI.....	38
ART. 32	– MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE	39
ART. 33	– SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI, MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA	39
ART. 34	– ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI	41
ART. 35	– RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI.....	41
	TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	41
	CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO	41
ART. 36	– INTRODUZIONE	41
ART. 37	– CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI	41
37.1	- Superficie Territoriale (ST)	42
37.2	- Superficie Fondiaria (SF)	42
37.3	- Indice di Edificabilità Territoriale (IT).....	42
37.4	- Indice di Edificabilità Fondiaria (IF)	42
37.5	- Carico Urbanistico (CU).....	42
a)	Residenziale:	44
a-bis)	Turistico-ricettiva:.....	44
b)	Produttiva e direzionale:.....	45
c)	Commerciale:.....	46
d)	Rurale.....	48
37.6	- Dotazioni Territoriali (DT)	48
37.7	- Sedime.....	48
37.8	- Superficie coperta (SC).....	49
37.9	- Superficie Permeabile (IP).....	49
37.10	- Indice di Permeabilità (IPT - IPF)	49
37.11	- Indice di Copertura (IC)	49
37.12	- Superficie Totale (ST)	49
37.13	- Superficie Lorda (SL).....	49
37.14	- Superficie Utile (SU)	49
37.15	- Superficie Accessoria (SA)	50
37.16	- Superficie Complessiva (SC)	50
37.17	- Superficie Calpestabile	50
37.18	- Sagoma.....	51
37.19	- Volume Totale o Volumetria Complessiva	51
37.20	- Piano Fuori Terra	51
37.21	- Piano Semi Interrato	51
37.22	- Piano Interrato	52
37.23	- Piano Sottotetto	52
37.24	- Soppalco	52
37.25	- Numero dei Piani.....	53
37.26	- Altezza Lorda	53

37.27	- Altezza del Fronte	53
37.28	- Altezza dell'Edificio	53
37.29	- Altezza Utile	53
37.30	- Distanze	53
37.30.a.	Distanza tra Fabbricati.....	54
37.30.b.	Distanza dai confini	54
37.30.c.	Distanza dalle Strade	54
37.31	- Volumi Tecnici	54
37.32	- Edificio	55
37.33	- Edificio Unifamiliare	55
37.34	- Pertinenza	55
37.35	- Balcone.....	57
37.36	- Ballatoio	57
37.37	- Loggia / Loggiato	57
37.38	- Pensilina	57
37.39	- Portico / Porticato	57
37.40	- Terrazza e Terrazza a tasca	58
37.41	- Tettoia	58
37.42	- Veranda	58
37.43	- Requisiti prestazionali invariabili	58
37.44	- requisiti prestazionali variabili per gli immobili edificati anteriormente all'anno 1955	61
ART. 38	– REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL’EFFICIENZA ENERGETICA ED AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI ED IDRICI, ALL’UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO.....	62
ART. 38 bis	– COMUNITÀ ENERGETICHE	62
ART. 38 ter	– PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE SIA AD USO RESIDENZIALE CHE AD USO DIVERSO	63
ART. 39	– REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE	63
ART. 40	– INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI	63
ART. 40 bis	- INCENTIVI PER L’EDILIZIA SOSTENIBILE	64
ART. 41	– PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON	64
ART. 42	– SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE	64
ART. 43	– DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. “LINEE VITA”)	64
ART. 44	– PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L’INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D’AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.....	65
	Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	65
ART. 45	– STRADE	65
ART. 46	– PORTICI	66
ART. 47	– PISTE CICLABILI	66
ART. 48	– AREE PER PARCHEGGIO	66
ART. 49	– PIAZZE ED AREE PEDONALIZZATE	67

ART. 50	– PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI	67
ART. 51	– PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE	68
ART. 52	– CHIOSCHI / DEHORS SU SUOLO PUBBLICO	69
ART. 53	– SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO	69
ART. 54	– NUMERAZIONE CIVICA	69
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE		69
ART. 55	– AREE VERDI	69
ART. 56	– PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE	70
ART. 57	– ORTI URBANI	70
ART. 58	– PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE	71
ART. 59	– SENTIERI	73
ART. 60	– TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	73
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE		74
ART. 61	– APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	74
ART. 62	– DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	74
ART. 63	– RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI	75
ART. 64	– DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	76
ART. 65	– DISTRIBUZIONE DEL GAS	76
ART. 66	– RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI	77
ART. 67	– PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO	77
ART. 68	– TELECOMUNICAZIONI	77
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO		78
ART. 69	– INDICAZIONI OPERATIVE PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEI LUOGHI E PER LA PROMOZIONE E LA SALVAGUARDIA DEL DECORO URBANO E LA SICUREZZA PUBBLICA, DA COORDINARE CON LE PARTICOLARI DISPOSIZIONE DI SETTORE E NORME DI PIANO	78
ART. 70	– PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	78
ART. 71	– FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	82
ART. 72	– ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI	83
ART. 73	– ALLINEAMENTI	83
ART. 74	– PIANO DEL COLORE	83
ART. 75	– COPERTURE	85
ART. 76	– ILLUMINAZIONE PUBBLICA	85
ART. 77	– GRIGLIE ED INTERCAPEDINI	86
ART. 78	– ANTENNE ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI ED ALTRI IMPIANTI TECNICI	87
ART. 79	– SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI	89
ART. 80	– INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE	89
ART. 81	– CARTELLONI PUBBLICITARI	90
ART. 82	– BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI	90
ART. 83	– CIMITERI MONUMENTALI E STORICI	91
ART. 84	– PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI	91
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI		93
ART. 85	– SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE ED ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE	

ARCHITETTONICHE	93
ART. 86 – SERRE BLIOCLIMATICHE.....	94
ART. 87 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DI EDIFICI	95
ART. 88 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	95
ART. 89 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI	97
ART. 90 – CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE	98
ART. 91 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	99
ART. 92 – RECINZIONI	99
ART. 93 – MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI	100
ART. 94 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA	102
ART. 95 – PISCINE.....	102
ART. 96 – ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI	103
ART. 97 – ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO	104
ART. 98 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	104
ART. 99 – SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI.....	104
ART. 100 – EFFICACIA ED AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO	105
ART. 101 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	105

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA

ART. 1 – OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (RUEC)

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, le destinazioni d’uso ed i controlli sull’esecuzione delle attività stesse, in conformità alla vigente disciplina legislativa sia statale che regionale.

Come sancito dall’Intesa del 20 ottobre 2016 in seno alla Conferenza Unificata tra il Governo, le Regioni ed i Comuni per l'adozione del Regolamento Edilizio “tipo” di cui all'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, serie generale n. 268, nella parte introduttiva del presente Regolamento deve essere esclusivamente richiamata e non riprodotta la normativa nazionale e regionale disciplinante l'attività edilizia, come espressamente previsto ai punti 3) e 4) dell'allegato “1” dello schema tipo.

Per parte sua, la Regione Campania con delibera di Giunta n. 287 del 23 maggio 2017 ha preso atto dello schema del regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) e ne ha disposto il recepimento nel territorio regionale, dettando le relative modalità operative.

Il richiamo alla normativa di riferimento avviene, pertanto, attraverso il rinvio all'Allegato “1” al presente Regolamento mentre, per opportuna ed immediata organicità di lettura si riproduce in prosieguo il contenuto dell'allegato “A” dell'Intesa, riportante le definizioni edilizie standard uniformi:

Allegato “A”

Voci	Acronimo	Descrizione
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2- Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all’uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell’edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell’edificato esistente.
5 - Carico Urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d’uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l’aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all’attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d’uso.
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m.1,50
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie Lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende, a titolo esemplificativo: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a m.1,50
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 – Loggia/loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 – Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 – Portico/porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

PARTE SECONDA – “DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA”

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE), SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) E COMMISSIONE PAESAGGISTICA LOCALE

ART. 2 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Lo Sportello Unico per l'Edilizia è l'interfaccia comunale con l'utenza per la gestione delle pratiche amministrative relative alla esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia da eseguire sul territorio comunale.

Ai fini del presente Regolamento si adottano le seguenti definizioni:

- per **SUE** s'intende lo Sportello Unico per l'edilizia, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- per **Responsabile dello SUE** s'intende il titolare della posizione organizzativa relativa al Settore presso il quale è incardinato lo Sportello, competente all'emanazione del provvedimento finale e designato ai sensi di quanto previsto dallo Statuto e dal Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- per **Responsabile del Procedimento (R.d.P.)** s'intende il soggetto competente all'espletamento dell'istruttoria finalizzata all'emanazione del provvedimento finale;
- per **provvedimento finale** s'intende il provvedimento conclusivo del procedimento avviato con la presentazione dell'istanza di rilascio del Permesso di costruire o della Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) o Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA);
- per **SCIA** s'intende la Segnalazione Certificata d'Inizio Attività;
- per **CILA** s'intende la Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata.

ART. 3 – FUNZIONI DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Lo SUE è competente a:

- a) ricevere ed istruire le domande di rilascio di Permesso di Costruire, di Accertamento di conformità e/o di compatibilità paesaggistica, o di rilascio di altro titolo abilitativo o atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità;
- b) rilasciare i permessi di costruire, anche a sanatoria, i certificati di agibilità, nonché le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, condensabili nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) il cui rilascio è di competenza del Settore Urbanistica;
- c) verificare la eseguibilità degli interventi introdotti dal privato con la Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) o la Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA) in relazione alla normativa urbanistico/edilizia vigente ed alle prescrizioni procedurali di cui al Decreto legislativo 20 novembre 2016, n. 222, adottando nei termini di legge gli eventuali provvedimenti inibitori per

l'ipotesi di ineseguitibilità o di richiesta di integrazione documentale.

Qualora occorrenti per abilitare l'intervento richiesto dal privato, lo SUE acquisisce, direttamente o tramite conferenza dei servizi ex artt. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza di altre Amministrazioni od organi preposti, tra cui in particolare, come da nomenclatura di cui all'art. 5, comma 3, del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; **b)** il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio; **c)** le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94; **d)** 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 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66; **i)** il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici; **l)** gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali; **m)** il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.

Al fine di favorire l'utenza nell'acquisizione delle informazioni sugli adempimenti necessari per l'attivazione delle procedure, lo SUE provvede a predisporre un apposito decalogo, consultabile anche in via telematica, indicante la documentazione da allegare all'istanza, tra cui il titolo di legittimazione, gli elaborati progettuali, la dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti ed alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie ed all'efficienza energetica.

Per consentire l'esercizio del diritto di accesso civico, anche telematico, ai dati e documenti, come previsto e disciplinato dall'art. 5 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, nonché dagli artt. 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dall'art. 10 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e loro successive modifiche ed integrazioni, lo SUE provvede altresì a predisporre un apposito archivio informatico relativo alle pratiche trattate, siano esse abilitate che inibite, interrogabile, da parte dei terzi, limitatamente alla consultazione degli elementi essenziali della pratica visionata: qualora sia richiesto l'accesso integrale alla pratica anche per l'estrazione di copia degli atti, cartacea o su supporto informatico da rilasciare previa corresponsione del costo di riproduzione, lo SUE provvederà a comunicare la richiesta ai soggetti controinteressati, in conformità a quanto previsto in particolare dagli artt. 5 e 5bis del citato Decreto legislativo 33/2013, per consentire loro di esercitare i propri diritti, anche oppositivi.

Per le richieste relative alla esecuzione di interventi relativi ad attività produttive resta ferma la competenza dello SUAP, ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160: in tal caso, il Responsabile di esso SUAP chiede, al Referente individuato dal responsabile del SUE, il parere istruttorio relativo alla conformità urbanistico/edilizia del progetto presentato.

ART. 4 – COMPITI DEL RESPONSABILE DELLO SUE

Il Responsabile dello SUE esercita le sue funzioni: individuando i Responsabili del Procedimento, cui compete l'istruttoria delle pratiche edilizie, di cui controllerà e coordinerà l'operato per garantire il rispetto delle modalità e dei tempi stabiliti dall'art. 1 della L.R. 28 novembre 2001, n. 19 e s.m.i., in conformità alle direttive e disposizioni che emanerà per la standardizzazione della modulistica e delle procedure, altresì impartendo le opportune disposizioni per l'accesso dell'utenza agli uffici;

- individuando il Referente per il SUAP, cui compete di curare l'istruttoria per la sola resa del parere di conformità urbanistico/edilizia sul progetto presentato. È fatta salva la facoltà del Responsabile dello SUE di coadiuvare l'istruttore titolare della pratica, assegnata attraverso apposito software gestionale che garantisca la rotazione tra gli addetti, a garanzia della trasparenza

amministrativa.

- convocando, ai sensi dell'art. 2, comma 1, del Decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 127 e s.m.i., le conferenze dei servizi per l'acquisizione di pareri e/o altri atti di assenso di competenze di Autorità od Organi amministrativi terzi;
- emanando il provvedimento finale.

Qualora sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento emerga che l'intervento proposto non sia assentibile o direttamente realizzabile, a seconda che sia introdotto con richiesta di rilascio di Permesso di Costruire o con SCIA e/o CILA, il Responsabile dello SUE emana il motivato diniego da comunicare immediatamente al richiedente.

ART. 5 – COMPITI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (R.D.P.)

Il nominativo del R.d.P., successivamente all'acquisizione del protocollo informatico, è comunicato dal Responsabile dello SUE al richiedente in via telematica alla pec indicata nell'istanza.

Il R.d.P. è competente per l'espletamento dell'istruttoria delle pratiche relative al rilascio del Permesso di Costruire e per l'abilitazione degli interventi introdotti con SCIA o CILA, nonché per le comunicazioni, istruttorie e non, agli interessati e per il coordinamento tra gli uffici comunali coinvolti nel procedimento per acquisire la documentazione disponibile d'ufficio.

ART. 6 – PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E VERIFICA ISTRUTTORIA

Le richieste di rilascio di Permesso di Costruire, le SCIA nonché le CILA, corredate dai relativi titoli di legittimazione ed elaborati tecnici progettuali, sono indirizzate allo SUE e depositate direttamente in via telematica, a mezzo posta elettronica certificata, od in formato cartaceo al protocollo comunale, in tal caso con allegato supporto informatico per consentire la immediata immissione ai fini dell'aggiornamento del Sistema Informatico e della Cartografia comunale.

Dalla data di inoltro della richiesta decorre il termine per la conclusione del procedimento, da comunicarsi al richiedente da parte del R.d.P.

Tutte le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dal R.d.P., anche se di pertinenza di altre Amministrazioni, tenute ad inoltrare allo SUE tutti gli atti di loro competenza, anche a contenuto negativo, nonché le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione (ad esse) eventualmente presentati dal richiedente medesimo.

La domanda, redatta in conformità ai modelli predisposti dallo SUE e corredata dagli elaborati tecnico/progettuali e dalla dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, alle prescrizioni del presente Regolamento ed alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia richiamate nell'allegato "B" all'Intesa del 20 ottobre 2016 e, comunque, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie alle norme relative all'efficienza energetica, deve essere presentata da soggetto legittimato documentalmente da titolo di proprietà e/o altro diritto reale e/o da procura speciale del proprietario e/o da specifico verbale condominiale o dell'assemblea dei comunisti.

Le domande ed i relativi allegati devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) i file andranno prodotti e firmati digitalmente dal professionista incaricato in conformità agli standard vigenti al momento della presentazione;
- b) sugli allegati tecnico-descrittivi redatti dal professionista incaricato dovrà risultare visibile il timbro di iscrizione all'albo professionale, riportante con caratteri leggibili gli estremi dell'iscrizione, e la firma;
- c) le dichiarazioni/autocertificazioni/rogiti/ etc. non a firma del professionista incaricato dovranno

da quest'ultimo essere firmati digitalmente e prodotti a mezzo PEC sotto forma di scansione del documento originale sottoscritto dai dichiaranti;

d) il deposito dei progetti degli impianti tecnici e delle denunce delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica, ai sensi della parte II dei Capi I e II del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i., dovrà necessariamente avvenire anche in forma cartacea;

e) i costi delle eventuali copie cartacee, stampate dagli uffici comunali, al fine dell'espletamento dell'istruttoria e del rilascio del provvedimento conclusivo, verranno addebitate in aggiunta alle spese di istruttoria nella misura fissata con apposita deliberazione consiliare.

Spetta al R.d.P. procedere, in conformità alle disposizioni del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e s.m.i. alla verifica delle autocertificazioni prodotte dall'interessato o da altri soggetti in sua vece, anche a campione e, comunque, in tutti i casi in cui sorgono fondati dubbi sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà. I controlli riguardanti le dichiarazioni sostitutive di certificazione sono effettuati consultando in via telematica, direttamente, gli archivi dell'amministrazione certificante ovvero richiedendo alla medesima, sempre in via telematica, conferma scritta della corrispondenza di quanto dichiarato con le risultanze dei registri da questa custoditi. Qualora le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà presentino delle irregolarità o delle omissioni rilevabili d'ufficio non costituenti falsità, il R.d.P. dà notizia al richiedente di tale irregolarità, assegnando il termine, non inferiore a dieci e non superiore a venti giorni, entro il quale provvedere alla regolarizzazione od al completamento della dichiarazione: in mancanza, il procedimento sarà archiviato.

Al richiedente è garantito l'accesso alla propria pratica onde poterne seguire, in via telematica, il relativo corso procedurale.

ART. 7 – ESPLETAMENTO DELL'ISTRUTTORIA

L'istruttoria della pratica per il rilascio del Permesso di Costruire, in conformità alle vigenti norme, deve essere conclusa dal R.d.P. entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda; detto termine può essere interrotto una sola volta se esso Responsabile richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e, in tal caso, decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Qualora lo ritenga necessario, nello stesso termine di quindici giorni dal deposito dell'istanza il R.d.P. può chiedere di apportare modifiche al progetto originario, esponendone le ragioni anche in sede di audizione del richiedente, previamente convocato a tal fine. La mancata integrazione della documentazione e/o del progetto entro il termine assegnato, in ogni caso non superiore a trenta giorni salvo motivate esigenze, determina l'archiviazione del procedimento.

In ordine ai progetti presentati, all'esito dell'avvenuto riscontro della completezza della documentazione a corredo della pratica e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, come disposto dall'art. 1, comma 2, della L.R. 28 novembre 2001, n. 19 e s.m.i., il R.d.P. richiede il parere della Commissione Locale Paesaggio, ove per la esecuzione dell'intervento sia prescritto il preventivo rilascio del nulla osta paesaggistico, ai sensi dell'art. 146 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i.; qualora la detta Commissione non si esprima entro il termine di 45 giorni dalla acquisizione della pratica da parte del SUE, esso Responsabile è tenuto comunque a formulare, entro i 10 giorni successivi alla scadenza del detto termine, una motivata proposta al Responsabile del SUE ed a redigere, contestualmente, una relazione scritta al medesimo Responsabile in cui indica le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine complessivo non è stato rispettato.

È comunque compito del R.d.P. richiedere al Responsabile dello SUE la convocazione della conferenza dei servizi, ai sensi degli art. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., per l'acquisizione degli ulteriori atti di assenso, comunque denominati e di competenza di amministrazioni diverse, secondo quanto disposto dall'art. 2, comma 1, del Decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 127, e s.m.i.

Il R.d.P., qualora l'intervento sia introdotto con CILA o SCIA, anche alternativa al Permesso di Costruire, esercita i medesimi compiti istruttori, compatibilmente con la modalità di presentazione prescelta dall'interessato, attivandosi immediatamente per la inibitoria all'esecuzione dei lavori qualora verifichi la non conformità degli stessi alla vigente disciplina urbanistico/edilizia, la incompletezza documentale e/o la mancanza del prescritto nulla osta paesaggistico.

Ricorrendone i presupposti, il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia dei titoli abilitativi autocertificativi sono subordinati alla presentazione, entro 15 giorni dalla richiesta dello SUE:

1) dell'atto di asservimento, trascritto a favore del Comune, delle aree considerate pertinenza urbanistica ai fini della determinazione della suscettività edificatoria del lotto e/o dell'edificio interessato dall'intervento, in relazione alle previsioni della strumentazione urbanistica;

2) della dichiarazione unilaterale, trascritta a favore del Comune, di non indennizzabilità dell'intervento proposto, se assentito con permesso di costruire in deroga e qualora sia previsto l'esproprio dell'immobile per ragioni di pubblica utilità.

Qualora sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, in tal caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla sottoscrizione dell'apposita convenzione urbanistica, assistita dalle opportune garanzie fideiussorie.

In caso di trasferimento della proprietà sull'immobile gli interessati devono, entro 15 giorni dall'atto traslativo, chiedere allo SUE la voltura del permesso di costruire o comunicare il trapasso, in caso di titolo abilitativo edilizio autocertificato. La voltura e/o la comunicazione non comportano riesame del titolo abilitativo e non possono essere effettuate oltre il termine di efficacia dei medesimi.

ART. 8 – COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione Locale per il Paesaggio, istituita ai sensi dell'art. 148 del vigente D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, è l'organo consultivo, con competenze tecniche e scientifiche, competente ad esprimere i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni in materia di beni ambientali, delegate al Comune dalla Regione Campania.

La Commissione è composta dal Responsabile del Settore Tutela Paesaggistica comunale, in qualità di Presidente, nonché da cinque (5) membri scelti e nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato tra soggetti esperti in materia di:

- A)** Beni Ambientali;
 - B)** Storia dell'arte, discipline pittoriche ed arti figurative;
 - C)** Discipline agricole, forestali e naturalistiche;
 - D)** Discipline storiche;
 - E)** Legislazione dei beni culturali,
- con qualificata esperienza maturata nelle suddette specifiche discipline.

La Commissione è nominata con votazione contestuale dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'allegato alla L.R. 23 febbraio 1982, n. 10, in conformità alle istruzioni impartite dalla Regione Campania – AGC Governo del Territorio con la circolare prot. n.2011.0602279 del 2 agosto 2011; i componenti sono scelti tra i candidati inseriti nell'elenco formato dai nominativi di coloro che hanno presentato al protocollo comunale apposita istanza, corredata da curriculum indicante la materia in cui sono esperti, entro i 15

giorni antecedenti lo svolgimento della seduta consiliare convocata per la nomina, previo avviso reso pubblico mediante affissione per le vie cittadine ed all'Albo Pretorio on line dell'Ente almeno 30 giorni prima di tale seduta. L'elenco degli esperti verrà aggiornato in occasione di ogni rinnovo della Commissione, totale o parziale, per esaurimento del triennio di durata in carica o per dimissioni e/o decadenza di uno o più membri.

Ogni Consigliere Comunale esprime una sola preferenza.

I nominati devono coprire tutte le competenze e professionalità, come richiesto dalla menzionata L.R. 10/1982. Se durante la votazione conseguono preferenze più esperti per una medesima disciplina, il Consiglio Comunale nomina colui che ha registrato il numero maggiore di voti e, a parità di voti, il più anziano d'età; qualora dopo la prima votazione non risultasse designato nessun esperto per una o più delle cinque discipline, si procederà, con una seconda o più votazione fino al completamento dei nominati in relazione alle singole discipline di cui al precedente comma 2.

I componenti della Commissione non possono essere dipendenti o Amministratori in carica dell'Ente, né parenti, ascendenti ed affini di costoro entro il quarto grado; durano in carica tre anni e, alla scadenza, operano in regime di prorogatio per ulteriori 45 giorni.

Ciascun componente non può essere nominato per più di due volte consecutive.

È motivo specifico di decadenza l'assenza, ingiustificata e non documentata, del componente per tre sedute consecutive della Commissione, nonché un numero di assenze che superi complessivamente, su base annua, il venti per cento (20%) delle sedute, sia ordinarie che straordinarie: a tal fine, il Presidente della Commissione è tenuto a vigilare ed effettuare le dovute verifiche, eventualmente avviando, con la comunicazione prescritta dall'art. 7 della legge sette agosto 1990, n. 241 e s.m.i., in cui indicherà anche il termine per l'emanazione del provvedimento finale di sua competenza, la procedura per la declaratoria di decadenza dei componenti interessati. Il Presidente della Commissione può avviare le procedure di decadenza dell'intera Commissione nel caso in cui l'inerzia della stessa comporti il reiterato mancato rispetto dei termini fissati per l'esame delle pratiche.

I componenti della Commissione possono dimettersi dalla loro carica presentando formale lettera di dimissioni da indirizzarsi al Sindaco e, per conoscenza, al Presidente della Commissione stessa, che curerà la comunicazione al Consiglio Comunale per avviare la procedura di sostituzione.

In ipotesi di decadenza o di dimissioni dei membri della Commissione il Consiglio Comunale provvede alla nomina del sostituto o dei sostituti, secondo le modalità innanzi indicate e per le medesime discipline dei componenti decaduti o dimissionari.

ART. 9 – FUNZIONI ATTRIBUITE ALLA COMMISSIONI LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione esprime il parere preventivo previsto dall'art. 146 del decreto legislativo 22.1.2004, n. 42 e s.m.i., per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.; tale parere non è richiesto per le tipologie di interventi previsti dall'art. 149 del D.lgs. 42/2004 e per quelle indicate nell'allegato "A" al D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31.

La Commissione può essere chiamata a fornire qualificata consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici.

I pareri espressi dalla Commissione, che non possono riguardare gli aspetti di carattere urbanistico ed edilizio, sono resi prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento oggetto di valutazione con i principi, gli indirizzi, le norme ed i vincoli previsti dalla strumentazione paesaggistica vigente e, comunque, con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

ART. 10 – MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione si riunisce in via ordinaria almeno una volta alla settimana, su convocazione del Presidente ovvero di suo delegato; in via straordinaria, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

Il Presidente convoca la Commissione, almeno cinque giorni prima della data della seduta, con nota trasmessa esclusivamente all'indirizzo pec indicato da ciascun componente ed in cui sono indicate le pratiche da trattare; in caso di dichiarata urgenza, il termine è ridotto a due giorni. Dopo aver ricevuto la nota di convocazione, i componenti, in caso di oggettivo

impedimento, sono tenuti a comunicare immediatamente la propria indisponibilità al Presidente, sempre a mezzo pec e non oltre le ventiquattro ore (24) dalla ricezione della convocazione.

Nella compilazione dell'elenco delle pratiche da trattare il Presidente procede secondo l'ordine di protocollo di presentazione delle istanze, riportandole in una nota contenente i relativi estremi e l'indicazione del termine entro cui la Commissione deve esprimere il proprio parere definitivo. Ogni singola pratica da esaminare dovrà essere accompagnata da una scheda istruttoria, suddivisa in due sezioni di cui una riportante le valutazioni del Settore Edilizia Privata sulla compatibilità urbanistico-edilizia dell'intervento proposto.

Le sedute della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando siano presenti almeno tre degli esperti eletti; le funzioni di Segretario sono svolte da un dipendente dell'Amministrazione Comunale, all'uopo designato, volta per volta, dal Presidente della Commissione stessa.

I componenti della Commissione sono tenuti ad astenersi dal prendere parte ai lavori, sia nella fase dibattimentale che in quella decisionale, in relazione a pratiche ove loro stessi o i rispettivi coniugi o loro parenti e/o affini entro il quarto grado, vi abbiano interesse, in qualità di professionisti, di assuntori dei lavori, di proprietari o a qualsiasi titolo partecipante alla proprietà degli immobili interessati: a tal fine, i componenti coinvolti devono far verbalizzare tale propria condizione in apertura della seduta e allontanarsi dal locale di riunione per tutto il tempo necessario alla discussione ed all'assunzione delle determinazioni sulla pratica; dell'allontanamento e della mancata partecipazione alla discussione ed al voto deve essere fatta specifica menzione nel verbale di seduta. È fatta eccezione per il Presidente, ovvero per il suo eventuale delegato ove si tratti di proposte di strumenti urbanistici comunali, o di variazioni degli stessi, di iniziativa pubblica o di interesse pubblico, oppure di progetti di opere pubbliche comunali.

La Commissione esprime i propri pareri a maggioranza dei presenti con diritto al voto; in caso di parità, prevale il voto del Presidente. Ove ritenuto opportuno, la Commissione ha facoltà di chiedere la convocazione o l'audizione dei richiedenti e dei progettisti e, se del caso, di eseguire sopralluoghi collegiali in loco.

La Commissione esprime su ciascuna pratica il proprio parere motivato a verbale, redatto su uno specifico registro cronologico firmato dal Segretario estensore, dal Presidente, nonché dai componenti presenti; la motivazione deve essere ampia ed idonea ad esplicitare la compatibilità della proposta progettuale con il contesto zonale tutelato e con le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto dell'intervento. Qualora esso immobile sia oggetto di vincolo nominativo, l'esame della pratica in Commissione, relativamente agli aspetti paesaggistici, è subordinato alla preventiva acquisizione del nulla osta storico/artistico/architettonico della competente Soprintendenza.

I verbali della Commissione sono trasmessi senza alcun indugio, a cura del Segretario, al Settore Tutela Paesaggistica comunale per il prosieguo di competenza. Ciascun verbale deve indicare il luogo e la data della riunione, il nominativo dei componenti presenti, nonché degli assenti, con annotazione delle motivazioni di ciascuna assenza rilevata, il riferimento alla scheda istruttoria trattata, il parere espresso con la relativa motivazione; l'eventuale richiesta di integrazioni e supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei componenti, le singole dichiarazioni di voto. L'eventuale richiesta di

integrazioni e di supplementi istruttori, unica per ciascuna pratica esaminata, deve essere chiara e dettagliata.

Il Segretario provvede, altresì, a riportare sugli elaborati di ciascuna pratica, il numero del verbale, la data e l'esito della votazione; ogni elaborato è sottoscritto dai componenti che hanno partecipato alla votazione della relativa pratica.

La Commissione deve esprimere il proprio parere definitivo entro il termine indicato dal Responsabile dello SUE e, comunque, non superiore a 45 giorni dalla ricezione della pratica da parte dello SUE, con esplicitazione di tutti gli elementi necessari all'elaborazione della proposta da trasmettere alla competente Soprintendenza.

È fatto obbligo al Responsabile del Settore Tutela Paesaggistica di procedere alla pubblicazione delle Autorizzazioni Paesaggistiche rilasciate, con l'annotazione sintetica del relativo oggetto, sul Sito web Istituzionale dell'Ente, da registrare in un elenco liberamente consultabile.

ART. 11 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

Le funzioni di competenza dello SUAP sono state conferite all'apposita struttura costituita in forma associata, che le esercita in conformità alla convenzione istitutiva ed allo specifico Regolamento organizzativo.

A livello comunale, il raccordo con la struttura consortile è garantito da un ufficio comunale che collabora nell'espletamento dell'istruttoria delle pratiche avvalendosi della condivisione dei sistemi informatici e telematici in dotazione del Comune.

ART. 12 – DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI E CATEGORIE EDILIZIE ED URBANISTICHE DI INTERVENTO

Ai sensi del punto 4) dell'Allegato 1 al Regolamento Edilizio Tipo, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 268 del 16 novembre 2016, la disciplina dei titoli abilitativi (permesso di costruire, SCIA e C.I.L.A.) è contenuta nelle norme statali e regionali regolanti la materia.

Il presente Regolamento specifica, in conformità alla disciplina nazionale e regionale dettata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e nell'ambito del perimetro operativo contemplato dall'art. 12 bis, comma 5, della L.R. 28 dicembre 2009, n. 19 e dall'art. 2 della L.R. 10 agosto 2022, n.13, le categorie d'intervento edilizie ed urbanistiche nelle seguenti:

Recupero edilizio:

a) Manutenzione ordinaria (Mo): gli interventi edilizi "liberi", ai sensi del combinato disposto dell'art. 3, comma 1, lett. a), e dell'art. 6, comma 1, lett. a), del D.P.R. 380/01, 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, come elencate dal numero 1) al numero 25) del glossario di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 81 del 7 aprile 2018;

b) Manutenzione straordinaria (Ms): le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico ivi compresi gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si

mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

c) Restauro e risanamento conservativo (Rc): gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili e conformi a quelle previste dalla strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi, attraverso il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) Ristrutturazione edilizia, articolata nelle sottocategorie:

Opere interne (Re1): l'esecuzione sistematica di una pluralità delle opere edilizie elencate alle precedenti lettere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ivi compresi gli interventi comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; senza aumenti del volume complessivo, modifiche della sagoma, modifiche dei prospetti e mutamento d'uso urbanisticamente rilevante in zona A. Pertanto gli interventi di "adeguamento funzionale degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici" previsti dalla L.R. 35/87 che rientrano nella categoria R1 riguardano solo ed esclusivamente l'incremento di SUL, nella misura riportata negli specifici articoli.

Demolizione con fedele ricostruzione (Re2): la demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria, sagoma, prospetti, sedime di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché le opere di ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza e, in entrambi i casi, a condizione che sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

e) Demolizione senza ricostruzione (D): la demolizione sic et simpliciter di un edificio preesistente; Tali interventi si eseguono in conformità alla disciplina di cui all'allegato 2) al decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126, utilizzando i moduli unificati e standardizzati con gli aggiornamenti di cui alla tabella A) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, come disposto dall'accordo del 4 maggio 2017 tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 128 del 5 giugno 2017, resi disponibili sul portale SUE del sito web comunale.

Nuova costruzione:

a) Demolizione con ricostruzione (Nc1): la demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, anche con traslazione del sito d'impianto nell'ambito del lotto originario e fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e le eventuali disposizioni del P.U.T. che consentono adeguamenti funzionali per le singole zone territoriali omogenee, senza rispetto della medesima sagoma dell'edificio preesistente.

b) Ampliamento (Nc2): gli interventi comportanti incrementi plano volumetrici consentiti dal P.U.C., anche per adeguamenti funzionali in conformità alle prescrizioni dettate dal P.U.T. per le singole zone territoriali omogenee.

c) Nuova edificazione (Nc3): sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e, in ogni caso:

- e.1)** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della preesistente sagoma, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera e.6);
- e.2)** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3)** la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- e.4)** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5)** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- e.6)** 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;
- e.7)** la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.

d) Demolizione e ricostruzione con riduzione della volumetria e parziale trasferimento (Nc4): la demolizione e ricostruzione di un edificio con riduzione della consistenza volumetrica di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e traslazione parziale del sito d'impianto o delocalizzazione, in funzione delle previsioni del P.U.C. e dei suoi piani attuativi;

Tali interventi si eseguono con permesso di costruire o con la SCIA alternativa di cui all'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Trasformazione urbanistica:

a) Ristrutturazione urbanistica (Ru): gli interventi 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.

Tali interventi si eseguono con intervento diretto subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero ai sensi degli artt. 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Destinazione d'uso:

È la destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare: quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Ai sensi dell'art. 23-ter, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Disposizioni in materia di semplificazione edilizia

1) Interventi edilizi attuabili previa Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS): in recepimento del comma 1, art. 2 della L.R. 10 agosto 2022 n. 13 e s.m.i. la riqualificazione energetica, ecobonus, la riduzione del rischio sismico, sisma bonus e tutti gli interventi trainanti e trainati che beneficiano del superbonus del 110 per cento previsto dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 che possono anche riguardare parti strutturali e prospetti degli edifici, sono equiparati agli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del dpr 380/2001 e attuabili con lo specifico modulo di Comunicazione inizio lavori asseverata superbonus (CILAS), con esclusione degli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici. Restano efficaci, in osservanza dell'Accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, concernente l'adozione della modulistica unificata e standardizzata per la presentazione della Comunicazione asseverata di inizio attività approvato dalla Conferenza unificata in data 4 agosto 2021, le Comunicazioni inizio lavori asseverate (CILA) presentate attraverso i modelli regionali in data precedente al 5 agosto 2021 e in ogni caso le eventuali varianti in corso d'opera sono comunicate mediante il modulo CILAS. Restano validi i titoli edilizi, relativi agli interventi che beneficiano del superbonus, presentati prima dell'entrata in vigore del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77 (Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure), convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, anche per gli interventi costituenti in precedenza attività edilizia libera.

2) Interventi edilizi attuabili liberamente

Ai sensi dell'art. 6 comma 1 del DPR 380/2001, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, si riporta a titolo esemplificativo l'elenco delle opere rientranti nella definizione di edilizia libera:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);

a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale micro-aerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad

esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;

e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata 20 ottobre 2016, n. 125/CU, ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del presente testo unico, o degli impianti di cui all'articolo 87 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e-quinqies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

e-sexies) le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato;

In recepimento del comma 2, art. 2 della L.R. 10 agosto 2022 n. 13 e s.m.i., gli ulteriori interventi edilizi attuati liberamente, rispetto sia a quelli previsti dal comma 1 dell'articolo 6 del dpr 380/2001 sia a quelli individuati nel Glossario edilizia libera approvato con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti del 2 marzo 2018, ai sensi del comma 6 dell'articolo 6 dello stesso dpr 380/2001, sono:

a) le recinzioni in legno o metallo e i cancelli di ingresso;

b) l'installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, anche nelle zone A degli strumenti urbanistici comunali, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici, nel rispetto dell'articolo 7 bis, comma 5 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).

3) Interventi edilizi attuabili previa Comunicazione di Inizio Attività Asseverata (CILA): in recepimento del comma 3, art. 2 della L.R. 10 agosto 2022 n. 13 e s.m.i., gli ulteriori interventi edilizi eseguiti previa CILA, rispetto a quelli previsti dal comma 1 dell'articolo 6 bis del dpr 380/2001, ai sensi del comma 4 dello stesso articolo 6 bis, sono:

a) le opere di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio, siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non modifichino i prospetti;

b) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

c) i muri di cinta;

d) i movimenti di terra attraverso sbancamenti e predisposizione di terrazzamenti, anche con muri

a secco, ovvero secondo le tecniche di ingegneria naturalistica;

e) le serre, le serre agro voltaiche e in genere impianti agro voltaici stabilmente infissi al suolo, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

f) il rifacimento parziale di tramezzi interni, anche con una diversa tipologia di materiali e senza variare la disposizione interna, qualora non riguardi le parti strutturali dell'edificio, non comporti aumento del numero delle unità immobiliari e non implichi incremento dei parametri urbanistici

4) Interventi edilizi attuabili previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA): in recepimento del comma 5, art. 2 della L.R. 10 agosto 2022 n. 13 e s.m.i., gli ulteriori interventi edilizi che possono essere realizzati in base a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), rispetto a quelli previsti dall'articolo 22 del dpr 380/2001, ai sensi del comma 4 del citato articolo e nel rispetto dei limiti indicati, sono:

a) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

b) impianti e aree destinate ad attività sportive anche con coperture rimovibili senza creazione di nuova volumetria;

c) piscine interrate, con solo fini ludici, di dimensione massima di 24 mq e una profondità massima di 1,50 m, in aree pertinenziali degli edifici residenziali;

d) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

5) Interventi attuabili previa Segnalazione Certificata di Inizio Lavori alternativa al Permesso di Costruire (SCIA alt. al PdC): in recepimento del comma 6, 7, 8 art. 2 della L.R. 10 agosto 2022 n. 13 e s.m.i., oltre agli interventi di cui all'articolo 23, comma 01, lettere a) b) e c) del dpr 380/2001, sono eseguibili previa SCIA alt. al PdC le modifiche della destinazione d'uso, urbanisticamente rilevanti, con opere e senza opere ed il recupero ai fini abitativi dei sottotetti; (*comma 6, art. 2 della L.R. 10 n. 13/22*)

Le norme di cui alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) trovano applicazione anche per i sottotetti realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge. I relativi interventi sono assentibili secondo le categorie di cui all'articolo 3 del dpr 380/2001. (*comma 7, art. 2 della L.R. 10 n. 13/22*)

Fatte salve le più restrittive previsioni degli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto dell'articolo 2-bis, comma 1-ter, e dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del dpr 380/2001, sono inoltre sottoposti a SCIA alternativa al permesso di costruire, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), nonché nelle zone omogenee A e nelle zone assimilabili in base allo strumento urbanistico comunale, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti in cui non sono mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente o sono previsti incrementi di volumetria. (*comma 8, art. 2 della L.R. n. 13/22*)

Per gli interventi di cui ai commi 6 e 8, resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tali contributi siano dovuti. La Giunta regionale, ogni cinque anni, aggiorna le tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e definisce, ai sensi del comma 01 dell'articolo 23 del dpr 380/2001, criteri e parametri per la determinazione del contributo di costruzione per gli interventi subordinati a SCIA alternativa al permesso di costruire. (*comma 9, art. 2 della L.R. 10 n. 13/22*)

Negli interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, si applicano rispettivamente l'articolo 27, comma 5 legge regionale 31/2021 e l'articolo 14, comma 7, del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE). *(comma 10, art. 2 della L.R. 10 n. 13/22)*

In attuazione dell'articolo 23-quater del dpr 380/2001, l'uso temporaneo d'immobili e aree, anche con destinazione d'uso diversa da quella posseduta, è consentito, sempreché non si alteri la natura e la consistenza dell'immobile e dell'area stessa e sia possibile restituire il manufatto alla sua destinazione mediante ripristino dello stato dei luoghi anche attraverso lo smontaggio delle opere realizzate al termine del loro utilizzo. *(comma 11, art. 2 della L.R. 10 n. 13/22)*

Fermo restando le previsioni del codice civile in tema di distanze tra fabbricati, in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a Permesso di costruire (PdC), o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Per distanze legittimamente preesistenti si intendono le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare. *(comma 12, art. 2 della L.R. 10 n. 13/22)*

Non sono urbanisticamente rilevanti le modifiche di destinazione d'uso, accompagnate o non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie, che non generano incremento del fabbisogno degli standard urbanistici (comma 4, art. 2 della L.R. 10 agosto 2022 n. 13 già dall'articolo 27, comma 2, della legge regionale 28 dicembre 2021, n. 31). *(comma 4, art. 2 della L.R. 10 n. 13/22)*

Le deroghe di cui all'articolo 14, comma 7, del decreto legislativo 102/2014, esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel Codice civile, sono applicabili in tutte le zone dello strumento urbanistico comunale. *(comma 13, art. 2 della L.R. 10 n. 13/22)*

Per gli interventi previsti dal presente articolo sono fatti salvi i pareri, i nulla osta e le autorizzazioni previste per legge. *(comma 14, art. 2 della L.R. 10 n. 13/22)*

CAPO II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI

ART. 13 – AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

Chiunque abbia interesse può chiedere, sollecitando l'esercizio del potere comunale di autotutela, il riesame dei titoli abilitativi di cui al precedente Capo, rilasciati o presentati, a tal fine depositando allo SUE od allo SUAP motivata istanza nella quale espone i presupposti di fatto e di diritto a base della richiesta.

Il responsabile dello SUE o dello SUAP, a seconda della competenza all'emanazione del provvedimento finale, nomina il R.d.P. per l'espletamento dell'istruttoria, il quale provvede immediatamente, qualora valuti fondate le doglianze esposte, a dare avviso di avvio del procedimento al titolare del titolo abilitativo, ovvero sia del permesso di costruire rilasciato o della SCIA e/o C.I.L.A. depositata.

Il titolo abilitativo può essere annullato in autotutela dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge, in conformità alle previsioni dell'art. 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. per violazione di legge, incompetenza od eccesso di potere nelle varie figure sintomatiche (ai sensi dell'art. 21-octies, comma 1, della medesima legge 241 ed a titolo esemplificativo e non esaustivo: difetto di istruttoria, erroneità dei presupposti, difetto di motivazione, contraddittorietà), fatta salva la possibilità di convalida sussistendone le ragioni di interesse pubblico e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati.

Nell'esercizio del potere di autotutela il Responsabile dello SUE, previa motivata proposta del R.d.P., procede all'annullamento del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 21 nonies, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241, allorché risultino accertati vizi di legittimità inficianti ab origine il procedimento che ha portato al rilascio del titolo; in tal caso, il Responsabile dello SUE verifica la sussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., ai fini della rimozione dei vizi e della riemanazione del permesso di costruire, sempre che nelle more non siano sopravvenute normative edilizie, urbanistiche, tecniche o paesaggistiche che rendono non più realizzabile l'intervento. Qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino dello stato dei luoghi si applica la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 38 del menzionato D.P.R. 380/01.

I titoli abilitativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci oppure ottenuti in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori e, comunque, nell'ipotesi di cui all'art. 21 nonies, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., possono essere annullati anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Qualora il R.d.P. ritenga inconsistenti gli elementi di fatto e di diritto esposti nell'istanza, provvede a notificare all'esponente il motivato diniego alla richiesta di esercizio dell'autotutela.

ART. 14 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

Il C.D.U. contiene tutte le prescrizioni dei vigenti strumenti di governo del territorio di natura paesaggistica, urbanistica, edilizia e di qualsiasi altro Piano di settore, relative ad un'area o ad un immobile.

Il rilascio del C.D.U. è subordinato alla presentazione di un'istanza, anche in via telematica, da parte del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale e/o del possessore dell'immobile o da loro delegato. A corredo dell'istanza devono essere allegati:

- la copia del documento d'identità del richiedente, da non allegare se l'istanza è presentata in modalità telematica con firma digitale o se la firma autografa è apposta al cospetto del R.d.P.,
- la copia dell'estratto di mappa catastale, di data non anteriore a tre mesi ed in scala chiaramente leggibile che consenta di individuare la numerazione dei mappali e la relativa perimetrazione,
- la ricevuta dei diritti di segreteria;
- dichiarazione che sull'area interessata non sussistono opere abusive;

Nel caso in cui le aree oggetto della richiesta siano interessate da frazionamento non ancora recepito dalla mappa catastale, dovrà essere prodotta copia del frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio, con evidenziati i mappali d'interesse.

Sia la richiesta che il certificato di destinazione urbanistica sono assoggettati all'imposta di bollo, nella misura vigente rispettivamente al momento della presentazione e del rilascio,

nonché alla corresponsione dei diritti di segreteria ed istruttoria nella misura prefissata

annualmente in sede di bilancio comunale di previsione.

Il C.D.U. è rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica, sulla base dell'istruttoria da parte del R.d.P. Designato, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda, in ordine cronologico di presentazione; esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, nel frattempo, non siano intervenute modificazioni degli strumenti di governo del territorio.

ART. 15 – PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

In conformità a quanto previsto dall' art. 15 del D.P.R. 380/0 e s.m.i. il termine per iniziare i lavori decorre dalla data di ritiro del permesso a costruire, che segna anche l'avvio del termine per la relativa ultimazione, spirato il quale esso permesso decade.

Il Permesso a costruire decade di diritto senza obbligo di ulteriore provvedimento da parte dell'amministrazione quando:

i lavori non sono iniziati entro il termine perentorio di un anno dal rilascio, fatta salva la possibilità che, prima della scadenza del detto termine, il beneficiario richieda una proroga, per giustificati e comprovati motivi;

i lavori non sono ultimati entro il termine dei tre anni dall'inizio ovvero entro l'ulteriore termine assegnato con il provvedimento di proroga.

Nel caso di decadenza del permesso di costruire, il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiederne il rinnovo, senza necessità di ripresentare la documentazione prevista qualora la disciplina urbanistico/edilizia generale e/o quella paesistica non abbiano subito modifiche rispetto al momento del rilascio; diversamente, la richiesta deve essere corredata con tutta la documentazione prescritta, in conformità alla sopravvenuta normativa.

Se per l'ultimazione dell'intervento è necessaria l'esecuzione di opere per la quali non è richiesto il preventivo rilascio del permesso di costruire, l'interessato ha facoltà di presentare la CILA o la SCIA all'uopo necessarie.

Qualora vi sia sopravvenienza di normativa urbanistica contrastante con l'intervento, il permesso di costruire già rilasciato decade se i lavori non abbiano avuto inizio entro il termine perentorio di un anno dal rilascio ovvero entro il termine prorogato.

La proroga del titolo abilitativo può essere accordata, con provvedimento motivato, per le seguenti ragioni: mole dell'opera da realizzare; particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera; difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori; opere pubbliche, nel caso in cui il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La proroga è sempre concessa qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del beneficiario, l'efficacia del permesso a costruire, qualora la parte ne abbia fatto richiesta almeno 30 giorni prima della scadenza, può essere prorogata se si versi in una delle seguenti ipotesi:

- mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;
- indisponibilità, anche parziale, dell'immobile per mancato rilascio da parte del locatario e di ogni altro detentore, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo delle procedure giudiziarie di sgombero;
- fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato regolare contratto;
- decesso del concessionario;

- sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
- verificarsi di calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
- mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale.

Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del beneficiario il ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'Amministrazione Comunale o dall'Autorità Giudiziaria, comunque riferiti ad interventi difformi da quelli autorizzati.

La proroga non può essere assentita, ai sensi dell'art. 15, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, allorché entrino in vigore previsioni urbanistiche contrastanti: in tal caso, il permesso di costruire decade e l'opera non può essere ultimata, fatta salva l'ipotesi in cui sia stata già ultimata la struttura al "rustico", comprensiva delle tompagnature esterne, che realizzano in concreto i volumi, rendendoli individuabili e esattamente calcolabili.

Il rinnovo del Permesso a costruire è assentito dal Responsabile dello SUE sulla base di certificazione del R.d.P. attestante l'attualità delle medesime prescrizioni, normative, tecniche e paesaggistiche, che avevano già legittimato il rilascio del precedente permesso a costruire; di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo titolo, che può essere rilasciato soltanto a condizione che le opere occorrenti per l'ultimazione dell'intervento non rientrino tra quelle non abilitabili con C.I.L.A. o SCIA, in tal ultimo caso non alternativa al permesso di costruire.

Il rinnovo equivale al rilascio di un nuovo permesso a costruire e, pertanto, è soggetto al pagamento del relativo contributo di costruzione sia per l'aliquota degli oneri di urbanizzazione che per il costo di costruzione, nella misura vigente al momento del nuovo rilascio, fatto salvo lo scomputo della somma già versata al momento del rilascio.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai lavori introdotti con SCIA alternativa al permesso di costruire.

ART. 16 – SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

Qualora il Settore Comunale competente al controllo sul territorio accerti la commissione di abusi edilizi tali da comportare una difformità del manufatto realizzato rispetto al progetto assentito, da desumere sulla base della essenzialità delle variazioni come esplicitate all'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., il Responsabile dello SUE, sulla base della motivata relazione del R.d.P., ingiunge al proprietario di esso manufatto e/o al suo utilizzatore, se diverso da questi, la sospensione dell'uso del manufatto medesimo e ne dichiara l'inagibilità. L'uso e l'agibilità del manufatto possono essere recuperati soltanto all'esito della esecuzione dei lavori di ripristino dell'originaria configurazione, da accertare con apposito sopralluogo da parte del R.d.P. designato e della Polizia Edilizia.

Qualora dagli accertamenti eseguiti da organi ed Autorità pubbliche competenti per specifici settori (Vigili del Fuoco, ARPAC, ASL, etc.) emergano situazioni di irregolarità dello stato, giuridico e/o fattuale, di edifici o porzioni di essi, tali da non poter portare alla dichiarazione di inagibilità, il Responsabile dello SUE, previa motivata istruttoria del R.d.P., dispone la diffida all'utilizzo dei medesimi, fino alla esecuzione degli interventi necessari ad eliminare gli inconvenienti riscontrati; si provvede analogamente qualora vi sia un utilizzo per un uso diverso da quello abilitato con il certificato di agibilità.

ART. 17 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

Il contributo di costruzione è determinato dall'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di

costruzione, fatte salve le ipotesi di esenzioni o riduzioni previste da vigenti disposizioni di legge e dal presente Regolamento; esso è dovuto in relazione agli interventi soggetti a Permesso di costruire o SCIA che comportino nuova edificazione o determinino incremento dei carichi urbanistici, in funzione di:

- aumento della consistenza plano-volumetrica preesistente;
- mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili o di loro parti, anche in riferimento ad una sola unità immobiliare.

L'ammontare dovuto si determina sulla base dell'apposita delibera di Consiglio Comunale, adottata in riferimento alle tabelle parametriche fissate dalla Regione Campania. In ipotesi di permesso di costruire, il contributo è quantificato dallo SUE, mentre deve essere autodeterminato dal progettista abilitato in ipotesi di intervento introdotto con SCIA.

Il pagamento del contributo di costruzione, in mancanza della richiesta di rateizzazione, deve avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di rilascio e, comunque, prima del ritiro del permesso a costruire.

Il titolare del permesso di costruire e/o il presentatore della SCIA possono, però, richiedere il pagamento rateizzato per un massimo di sei rate semestrali, maggiorate degli interessi legali, versando la prima rata e presentando l'originale della garanzia finanziaria. Tale garanzia fideiussoria deve essere prestata da istituti di credito, compagnie assicurative, intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/1993 od intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993, all'apposita sezione "abilitati a prestare apposita garanzia nei confronti del Pubblico, ai sensi dell'art. 11 del D. M. 29/2009" che siano in possesso dei requisiti ivi prescritti. Nella polizza fideiussoria devono essere espressamente previste le seguenti clausole: esplicita rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale; cointestazione a tutti i titolari della pratica edilizia, solidalmente responsabili per i pagamenti; irrevocabilità senza il consenso del Comune e validità fino alla comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune medesimo; esecutibilità della rata scaduta entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune, senza possibilità di eccezioni da parte del garante, con permanenza della garanzia per il pagamento delle rate ulteriori fino allo svincolo da parte del Comune. In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie già prestate dovranno essere volturate a nome del nuovo titolare oppure, in alternativa, fornita nuova garanzia; l'appendice di volturazione o le nuove garanzie dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità; dichiarazione notarile del procuratore della società assicuratrice che sottoscriverà la polizza stessa, circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la predetta società assicuratrice per il rilascio di polizze fideiussorie.

In caso di ammissione al pagamento rateale, il 25% del contributo di costruzione dovrà essere versato prima del rilascio del permesso di costruire e comunque non oltre 30 giorni dalla data di notifica della avvenuta rateizzazione (mediante apposita determinazione del Responsabile del SUE) oppure, in caso di SCIA, nel periodo tra la sua presentazione ed il momento a partire dal quale diviene possibile iniziare i lavori; il restante 75% verrà invece frazionato fino ad un massimo di sei rate semestrali, di pari importo, da pagare alle scadenze indicate nella determinazione del Responsabile del SUE di accoglimento dell'istanza di rateizzazione.

Eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento delle rate ancora dovute.

Le varianti in corso d'opera non modificano i termini della concessa rateizzazione, mentre per gli eventuali importi aggiuntivi è possibile avanzare ulteriore richiesta nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Il versamento totale del contributo deve in ogni caso essere effettuato entro sessanta giorni dalla

comunicazione di fine lavori, qualora antecedente alla scadenza dell'ultima rata: in mancanza, non potrà essere rilasciata la certificazione di agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento.

Con le stesse modalità e garanzie di cui al presente articolo può essere avanzata richiesta di rateizzazione anche per gli importi dovuti a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici, di indennità paesaggistica, di permesso di costruire a sanatoria, di accertamento di conformità urbanistica o di compatibilità paesaggistica.

L'istruttoria sull'istanza di rateizzazione deve concludersi entro il termine di 30 giorni; il provvedimento finale, come pure l'irrogazione delle eventuali sanzioni pecuniarie di cui al presente articolo, sono di competenza del Responsabile dello SUE, previa motivata istruttoria del R.d.P.

Nel caso in cui vengano eseguite opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale del contributo di costruzione dovuto per il rilascio del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 ed in relazione alle soglie di cui al D.Lgs. n. 50/2016, il richiedente dovrà presentare un progetto preliminare delle opere che intende realizzare, corredato da un computo metrico estimativo della spesa elaborato utilizzando il prezzario regionale delle Opere Pubbliche vigente al momento della presentazione del progetto; il rilascio del titolo abilitativo, in tal caso, avverrà immediatamente dopo la sottoscrizione dell'apposita convenzione per la disciplina delle modalità realizzative delle opere da eseguire a scomputo, nel cui seno sarà rimessa all'Amministrazione comunale la nomina, a spese del privato, del collaudatore in corso d'opera e del collaudo finale.

L'agibilità degli edifici per i quali è stato autorizzato lo scomputo del pagamento degli oneri dovuti è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione, comprese quelle realizzate a scomputo e, conseguentemente, alla dichiarazione di conformità delle predette opere rispetto al progetto approvato, salvo che non sia diversamente disposto nella specifica convenzione d'obbligo, da approvarsi in Consiglio Comunale.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di urbanizzazione, fino al collaudo favorevole delle stesse e all'acquisizione al patrimonio dell'ente, sarà a completa cura e spesa del richiedente, mentre per le aree e le opere di urbanizzazione, di uso pubblico ma di proprietà privata, gli interventi manutentivi sia ordinari che straordinari permarranno in capo al richiedente il titolo o suoi aventi causa.

Qualora il soggetto sottoscrittore della convenzione o suoi aventi causa non ottemperasse anche in parte agli adempimenti assunti, l'Amministrazione comunale sarà autorizzata a far eseguire le opere incompiute secondo il progetto approvato, nonché a ripristinare quelle non collaudabili, mediante escussione della polizza fideiussoria prestata a garanzia, salvo il risarcimento dei danni per il ritardo nella consegna ed in caso di maggiori costi sostenuti, nonché ancora a disporre l'acquisizione coattiva nel caso di aree oggetto di cessione.

Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, il soggetto attuatore dovrà produrre all'Amministrazione comunale anche gli elaborati grafici di rilievo delle opere eseguite, redatti in scala adeguata sia su supporto cartaceo che informatico, contenenti anche il piano per il futuro mantenimento.

A carico del soggetto attuatore ricadranno tutti gli oneri ed i costi per la stipula della convenzione, compresi quelli per il frazionamento ed accatastamento delle opere e/o aree da cedere al Comune.

ART. 18 – PARERI PREVENTIVI

Qualora occorrenti per abilitare l'intervento richiesto dal privato, lo SUE acquisisce, direttamente o tramite conferenza dei servizi ex artt. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990n. 241, gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza di altre Amministrazioni od organi preposti, tra cui in particolare, come da nomenclatura di cui all'art. 5, comma 3, del D.P.R. 380/01:

- b) il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94;
- d) 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 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
- i) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- l) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
- m) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.

Resta fermo che, al decorso dei termini previsti dalle norme di settore per la formazione del silenzio assenso, Responsabili dello SUE e dello SUAP procederanno all'ulteriore corso istruttorio del procedimento, considerando acquisito favorevolmente il parere de quo.

ART. 19 – ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA

Il Responsabile del Servizio Controllo del Territorio è competente all'adozione dei provvedimenti sanzionatori, previsti dagli artt. 27, 30, 31, 33 e 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; qualora si tratti di aree od immobili assoggettati a vincolo di tutela nominativa imposto ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il medesimo Responsabile inoltra la comunicazione alla competente Soprintendenza per la irrogazione dei consequenziali provvedimenti.

Per la eliminazione di pericoli attuali alla pubblica e privata incolumità il potere di ordinanza contingibile e urgente è rimesso al Sindaco, ai sensi degli artt. 50 e 54 del decreto legislativo 8 agosto 2000, n. 267, da esercitare qualora lo stato dei luoghi relativo a parti esterne od interne di edifici o singole unità immobiliari, prospettanti o meno su aree pubbliche, sia fonte di pericolo di crollo, di incendio o condizioni igienico-sanitarie precarie.

Le ordinanze sindacali di cui al presente articolo vengono emanate a seguito di motivata istruttoria espletata dal competente Servizio di Controllo del Territorio, anche sulla fase di sopralluoghi effettuati dai Vigili del Fuoco, da tecnici comunali coadiuvati dalla Polizia Locale od altra Forza dell'Ordine, a seguito di una perizia tecnica asseverata che attesti le condizioni di pericolo o, infine, a seguito dell'intervento da parte degli uffici sanitari della competente ASL; qualora lo stato dei luoghi è acclarato in una perizia giurata, è necessario in ogni caso il sopralluogo da parte di tecnici comunali, coadiuvati dalla Polizia Locale.

Per il fronteggiamento della situazione e/o il superamento delle condizioni di degrado, l'ordinanza sindacale, qualora vi sia l'indilazionabile esigenza di provvedere all'immediata eliminazione del pericolo, od in tutti gli altri casi il provvedimento del Responsabile del Settore Comunale competente, possono comportare in particolare:

- la dichiarazione di inagibilità dei locali;
- la chiusura degli ingressi e l'apposizione di cartelli di divieto di accesso;
- il transennamento dell'area;
- il puntellamento dell'immobile;
- la demolizione di parti dell'edificio dissestate o compromesse, come rilevate negli accertamenti e/o nella perizia tecnica a base dell'emanazione del provvedimento.

Le ordinanze sindacali devono essere eseguite immediatamente, previa comunicazione ad horas, con qualsiasi mezzo idoneo a manifestare la formale volontà del destinatario; per l'ottemperanza non è richiesto il rilascio di titolo abilitativo o nulla osta paesaggistico, limitatamente alle opere ingiunte.

La mancata osservanza dell'ordine comporta il deferimento del destinatario all'Autorità Giudiziaria,

ai sensi dell'art. 650 del Codice Penale, nonché l'esecuzione dell'intervento in danno.

Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile e diversamente non fronteggiabile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarne immediatamente l'avvio alla Polizia Locale ed al Servizio Controllo sul Territorio e di presentare, entro i successivi 3 giorni, la documentazione per la regolarizzazione: in tal caso, i lavori eseguibili sono esclusivamente quelli occorrenti per l'effettiva eliminazione del pericolo, adeguatamente rappresentati nella comunicazione, da redigere su apposito stampato comunale, corredata da perizia redatta da tecnico abilitato e relativa alla descrizione della sussistenza del pericolo ed alle opere necessarie per la sua immediata eliminazione, con documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente agli interventi. Potranno essere eseguite, a titolo esemplificativo, opere di consolidamento provvisorio, distacco o smontaggio di porzioni pericolanti, installazione di pensiline di protezione dagli agenti atmosferici, puntellamenti; tali interventi, se necessario, dovranno comunque essere corredati dagli adempimenti del caso con riferimento alla normativa sulla sicurezza nei cantieri edili di cui al D.gs. 81/08, nonché da eventuali autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico.

Qualora nel corso di interventi su costruzioni o manufatti esistenti si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verifichino crolli, il Direttore dei Lavori e/o l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi. I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo per la variante necessaria; in mancanza, le opere eseguite saranno considerate abusive ed assoggettate, in relazione alla loro natura, alle conseguenziali sanzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Nell'ipotesi di pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed allo SUE ed assumere ogni opportuna iniziativa idonea a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene. In tal caso, le opere devono limitarsi a quelle provvisorie per la messa in sicurezza, in attesa del provvedimento della competente Autorità tutoria.

In tutte le ipotesi contemplate nel presente articolo la esecuzione delle opere di messa in sicurezza, anche in ottemperanza a provvedimenti comunali, sarà sempre totalmente a carico, solidale, del proprietario dell'immobile e del soggetto intestatario del titolo abilitativo.

ART. 20 – MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

Il diritto di accesso civico, anche telematico, ai dati e documenti, come previsto e disciplinato dall'art. 5 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, nonché dagli artt. 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dall'art. 10 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esercita attraverso le piattaforme telematiche gestite dallo SUE e dallo SUAP, che provvederanno a predisporre un apposito archivio informatico relativo alle pratiche trattate, siano esse abilitate che inibite, interrogabile, da parte dei terzi, limitatamente alla consultazione degli elementi essenziali della pratica visionata.

Qualora sia richiesto l'accesso integrale alla pratica anche per l'estrazione di copia degli atti, cartacea o su supporto informatico da rilasciare previa corresponsione del costo di riproduzione, lo SUE o lo SUAP provvederanno a comunicare la richiesta ai soggetti controinteressati, in conformità a quanto previsto in particolare dagli artt. 5 e 5bis del citato Decreto legislativo 33/2013, per consentire loro di esercitare i propri diritti, anche oppositivi.

Per ogni ulteriore riferimento si rimanda a quanto previsto dai regolamenti comunali in materia di

accesso civico e di tutela e riservatezza dei dati personali, che saranno resi disponibili sul sito web del Comune al portale dello SUE.

ART. 21 – COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI

Per incoraggiare la partecipazione dei cittadini alle questioni riguardanti l'ambiente in generale e per promuovere e rafforzare la coscienza civica alla salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, alla protezione della salute umana ed all'uso accorto e razionale delle risorse naturali, in armonia con i principi dettati dalla convenzione UNECE ("convenzione di Århus"), è istituita la "Consulta Ambientale Comunale", competente ad esprimere pareri, preventivi e non vincolanti, sulle proposte di deliberazione di Consiglio Comunale potenzialmente incidenti su: a) lo stato degli elementi dell'ambiente, quali l'aria e l'atmosfera, l'acqua, il suolo, il territorio, il paesaggio ed il contesto naturale del territorio gragnanese con la sua biodiversità e le sue componenti, in relazione all'interazione fra questi elementi e gli effetti che possono conseguire da piani e programmi di competenza comunale, anche sulla base di analisi costi-benefici ed altre analisi ed ipotesi economiche utilizzate nei processi decisionali; b) lo stato di salute, la sicurezza e le condizioni di vita delle persone, nonché lo stato dei siti e degli edifici di interesse culturale, nella misura in cui siano o possano essere influenzati dallo stato degli elementi ambientali o, attraverso tali elementi, dai fattori, dalle attività o dai provvedimenti di cui alla lettera a).

La Consulta è nominata dal Consiglio Comunale con apposita delibera di presa d'atto della designazione dei membri effettuata, in ragione di un nominativo per ciascuna Associazione, dalle Associazioni inserite nel vigente Albo.

La carica di membro della Consulta è ricoperta a titolo gratuito ed ha durata triennale, non immediatamente replicabile con successivo mandato.

La Consulta assume le proprie deliberazioni a maggioranza dei votanti, calcolata sulla base dei componenti presenti; alle sedute partecipano, con diritto di voto, anche i componenti esterni della Commissione Locale Paesaggio.

Per il funzionamento della Consulta si applicano, per quanto compatibili, le norme di cui al vigente "Regolamento Consiglio e Commissioni comunali", che viene assunto, per quanto d'interesse, come parte integrante ed integrativa del presente Regolamento ed al quale si rimanda.

ART. 22 – CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA

Per favorire l'apporto di idee e la partecipazione dei cittadini alle scelte programmatiche in materia urbanistico/edilizia e di opere pubbliche e per raccogliere idee/progetto finalizzate all'elevazione della qualità urbana generale, l'Amministrazione Comunale procederà attraverso Concorsi di progettazione aperti, la cui indizione sarà, in attuazione delle direttive all'uopo emanate dalla Giunta Comunale, di competenza dei Responsabili dei Settori Comunali individuati per materia.

Il Responsabile del Settore dovrà, con specifico avviso pubblicato sull'albo pretorio comunale on line ed affisso per le vie cittadine, a fornire ai concorrenti le prescrizioni urbanistico/edilizie vigenti, con il quadro dei vincoli insistenti nell'area interessata, e la scheda dell'intervento e/o del piano che si intende realizzare/adottare.

Garantendo l'anonimato dei concorrenti nella fase della valutazione, il Responsabile del Settore procedente dovrà raccogliere le proposte pervenute, istruirle sommariamente e sottoporle al giudizio dei Responsabili degli altri Settori tecnici comunali e, poi, alla votazione della Consulta Ambientale Comunale, all'esito della quale formerà la graduatoria definitiva, abbinando i nominativi dei partecipanti agli elaborati esaminati. La graduatoria sarà infine trasmessa alla Giunta Comunale per le valutazioni di competenza.

Gli elaborati, come l'idea/progetto proposta, diverranno proprietà intellettuale del Comune di Gragnano, che se ne riserva il pieno e libero utilizzo senza dover richiedere preventiva autorizzazione, né riconoscere alcuna remunerazione al soggetto proponente. A tutti i partecipanti inseriti nella graduatoria comunale sarà consegnata targa commemorativa ed al proponente, qualora il progetto dovesse trovare attuazione, specifica menzione del riconoscimento ottenuto in esito al Concorso.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 23 – COMUNICAZIONI DI INIZIO E DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONE, ANCHE RELATIVE A SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE, IL DIRETTORE DEI LAVORI, DELLA SICUREZZA, ETC.

I lavori devono avere inizio entro il termine di efficacia del relativo titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di proroga, come disciplinata all'art. 15 del presente Regolamento; possono essere iniziati anche prima dell'efficacia del titolo abilitativo, qualora si versi nelle ipotesi di urgenza di cui all'art. 19 del presente Regolamento. Fermo restando quanto previsto al successivo art. 28 del presente Regolamento in merito all'acquisizione dei punti fissi e di livello, i lavori si considerano iniziati con l'allestimento del cantiere e la esecuzione di scavi coordinati al gettito delle fondazioni del costruendo edificio in misura non inferiore ad un terzo del sedime del costruendo edificio, qualora si versi in ipotesi di nuova costruzione.

Il committente, all'uopo, deve depositare allo SUE la relativa comunicazione con almeno sette giorni di anticipo rispetto all'evento, comunicando contemporaneamente il nome del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice delle opere, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza e del certificatore energetico, di cui deve allegare le dichiarazioni di accettazione dell'incarico loro affidato, nel caso in cui non siano firmatari della comunicazione, ogni loro sostituzione deve essere immediatamente comunicata allo SUE; deve allegare altresì tutta la necessaria documentazione prevista dalla normativa vigente come indicata nella modulistica pubblicata nel portale SUE del sito web comunale.

Qualora il Direttore dei Lavori venga meno per rinuncia, dimissioni o per qualunque altra causa, il committente dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne comunicazione al Comune; i lavori potranno essere ripresi solo dopo che il nominativo del nuovo Direttore dei Lavori sarà stato comunicato allo SUE.

Le previsioni di cui ai precedenti commi si applicano alla mancanza o sostituzione di qualsiasi altra delle figure, professionali ed imprenditoriali, indicate nella comunicazione di inizio lavori.

Nel caso in cui il committente interrompa l'esecuzione dei lavori, a sua cura e spese dovrà verificare e garantire la messa in sicurezza delle parti costruite, al fine di prevenire ed evitare qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità. A tal fine, contestualmente alla comunicazione di interruzione, esso committente dovrà trasmettere apposita relazione a firma del Direttore dei Lavori attestante la sicurezza delle opere in corso, nonché lo stato di avanzamento delle stesse. In mancanza, si farà ricorso alla disciplina di intervento coattivo di cui all'art. 23 del presente Regolamento.

Per gli edifici oggetto di istanze di condono edilizio tuttora pendenti sono eseguibili i seguenti interventi: a) per gli edifici non ultimati, sono ammessi unicamente interventi conservativi; b) per gli edifici già ultimati ed utilizzati conformemente alla destinazione d'uso richiesta nella domanda di sanatoria, sono

ammessi anche gli interventi manutentivi, indispensabili per garantirne la continuità dell'utilizzazione. Le richieste di esecuzione di detti interventi devono essere integrate con tutta la documentazione tecnico-amministrativa richiesta ex art. 35 L. 47/1985 e deve risultare versata l'intera somma relativa agli oneri concessori. Anche per gli immobili de quibus può essere presentata segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, con la necessaria documentazione ivi indicata, con la precisazione che nella relativa dichiarazione il Direttore dei lavori, o altro tecnico incaricato, dovrà certificare che le opere e le destinazioni d'uso sono conformi a quelle oggetto della istanza di condono, fermo restando che, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 38 e 44 della ridetta legge 47/1985.

L'esercizio delle facoltà di cui al comma precedente non pregiudica, né condiziona l'esito delle istanze di condono; esso comunque è escluso in tutti i casi di istanze rigettate o incomplete della documentazione prescritta dalla legge.

Nel caso di edifici parzialmente abusivi le disposizioni dettate dal presente articolo si applicano soltanto alle parti non legittime; laddove vi sia autonomia funzionale, la vicenda della parte abusiva non condiziona il conseguimento dei titoli per la parte legittima.

ART. 24 – COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI

L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro i termini di efficacia del titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di proroga, come disciplinata dall'art. 15 del presente Regolamento.

Il committente, all'uopo, deve depositare allo SUE la relativa comunicazione entro tre giorni dall'evento, corredata dalla documentazione prevista dalle vigenti norme come indicata nel sito web del Comune al portale dello SUE.

Le opere devono risultare realizzate nella loro totalità, ivi comprese le finiture e le eventuali sistemazioni esterne.

Nel caso in cui, a seguito di comunicazione di fine lavori, si verifichi che l'intervento non è ultimato, il R.d.P. ne dà comunicazione al Responsabile dello SUE, che sospende il rilascio dell'agibilità sino ad intervenuta ultimazione.

Nel caso in cui i titoli abilitativi siano scaduti, i lavori sono sospesi fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per la esecuzione delle restanti opere.

Ultimati i lavori, il soggetto intestatario del titolo o dell'atto abilitativo, suoi successori o aventi causa, è tenuto a presentare la domanda per il rilascio del certificato di agibilità; tale domanda può essere presentata anche per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, se dotate di autonomi requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni, oppure per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La domanda per il rilascio del certificato deve essere presentata allo SUE accompagnata dalla modulistica indicata sul sito web istituzionale, corredata dalla documentazione ivi indicata.

ART. 25 – OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO

Qualora sia necessaria l'occupazione di suolo pubblico, prima dell'inizio dei lavori il committente dovrà adempiere a tutte le prescrizioni imposte dal vigente, approvato con la delibera di consiglio comunale n. 21/2015, da intendersi quale parte integrativa e cui si rimanda.

A tal fine l'interessato dovrà presentare apposita richiesta allo SUE, indicando precisamente su

apposito grafico l'area da occupare ed il periodo di presumibile durata dell'occupazione; detta area, espletata l'istruttoria di rito entro sette giorni dalla richiesta, sarà consegnata contestualmente alla redazione di un apposito verbale che ne attesta lo stato d'uso, unitamente alle prescrizioni particolari che saranno dettate a tutela della pubblica e privata incolumità nonché della libera transitabilità carrabile e pedonale.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata, oltre che al pagamento della prevista tassa, ad un versamento cauzionale a garanzia della rimessa in pristino allo scadere del periodo di occupazione, che sarà verificato dal R.d.P., o suo delegato, il giorno immediatamente successivo allorché si recherà in sito per reimmettere il Comune nel possesso dell'area e verificarne lo stato di conservazione, sulla scorta del verbale precedentemente redatto in contraddittorio all'atto della consegna. Qualora la verifica dia esito positivo, il verbale costituirà titolo per autorizzare lo svincolo del deposito cauzionale; diversamente, il R.d.P., o suo delegato, assegnerà al titolare un termine per provvedere al ripristino, spirato il quale, in ipotesi di inottemperanza, detto deposito sarà incamerato e si darà corso all'esecuzione in danno delle occorrenti opere, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Nella fattispecie disciplinata dal presente articolo, i lavori potranno avere inizio soltanto a partire dalla sottoscrizione del verbale di consegna dell'area. Ogni occupazione non autorizzata sarà assoggettata alle sanzioni previste dal vigente.

ART. 26 – COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICHE, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLCI, ETC.

Qualora per la esecuzione dei lavori sia necessaria l'esecuzione di opere di bonifica, prima dell'inizio il committente dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni previste dalle specifiche normative tecniche vigenti in materia. In tal caso, la comunicazione di inizio lavori dovrà essere corredata dall'attestazione dell'avvenuta validazione, da parte dell'Autorità competente, del Piano di Bonifica e/o di Smaltimento, con indicazione dell'impresa esecutrice e del Direttore dei Lavori muniti delle specifiche abilitazioni professionali, nonché dalla indicazione del Piano di Sicurezza predisposto dal committente a tutela della pubblica e privata incolumità; in mancanza, i lavori non potranno avere inizio.

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 27 – PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

I lavori devono essere eseguiti in conformità agli elaborati progettuali assentiti.

È responsabilità del Direttore dei Lavori, dell'esecutore delle opere e di chiunque altro soggetto riveste posizione operativa di cantiere la buona e regolare esecuzione delle opere, nonché la conformità delle medesime alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore, di cui risponde personalmente e solidalmente anche il proprietario o, se diverso da questi, il committente; tutti detti soggetti hanno altresì l'obbligo di attenersi alle disposizioni impartite dalle competenti Autorità Pubbliche.

La progettazione deve garantire la “visitabilità”, la “adattabilità” e la “accessibilità” degli edifici oggetto di intervento secondo le graduazioni e le prescrizioni tecniche di cui al D.M. LL.PP. del 14 giugno 1989, n. 236.

Gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, già a partire dagli interventi qualificabili come manutenzione straordinaria, devono garantire la “visitabilità” con accessi garantiti dal piano strada con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la formazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucchiolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata

all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge. Qualora non sia tecnicamente possibile realizzare una soluzione per l'ingresso accessibile all'interno della proprietà, sarà consentita la collocazione di rampe esterne, piattaforme meccaniche, rampe removibili od altri ausili all'uopo utili sul suolo pubblico antistante l'ingresso. A tal fine il progetto - a firma di un tecnico abilitato - dovrà essere presentato al competente Servizio Patrimonio e dovrà individuare la soluzione più adatta, nel rispetto degli spazi di passaggio sul marciapiede, della sicurezza, delle attrezzature/impianti pubblici e della percezione da parte delle persone con disabilità sensoriale; per tali occupazioni non sarà dovuta la relativa tassa. Qualora non sia possibile, per la ridotta larghezza del marciapiede, adottare una soluzione stabilmente infissa al suolo, sarà consentito il ricorso a soluzioni mobili.

Tutte le attività aperte al pubblico di tipo terziario - nell'amplessima accezione di cui all'art. 10, comma 1, del P.U.T. della penisola sorrentino/amalfitana - che non presentino un ingresso accessibile devono dotarsi, entro 24 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, di una soluzione per garantire l'accesso alle persone diversabili attraverso scivoli mobili - od altra soluzione tampone - e campanello di chiamata (visitabilità condizionata).

Negli edifici residenziali l'installazione di montascale (a pedana o seggiolino) non deve ridurre, quando chiuso, il passaggio della scala a meno di 85 cm; l'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri.

I predetti requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche per ragioni connesse agli elementi strutturali o impiantistici, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati; anche in tali casi deve essere comunque assicurata l'accessibilità delle parti comuni al piano terra e ai piani interrati.

Per gli edifici soggetti a vincolo nominativo trascritto è consentito derogare ai requisiti in discorso solo nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato, fatta salva la possibilità di intervenire comunque con le opere provvisorie di cui innanzi.

ART. 28 – PUNTI FISSI E LINEA DI LIVELLO

Almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori di scavo per una nuova costruzione o per ampliamenti che modificano il sedime del fabbricato esistente, il titolare del permesso di costruire e/o del titolo autocertificato deve richiedere allo SUE la determinazione dei punti fissi ai quali attenersi per l'edificazione della costruzione e, precisamente:

- la linea di confine con gli spazi pubblici, con le livellette per la pavimentazione di portici, marciapiedi ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio;
- i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto assenti;
- i punti di immissione degli scarichi nelle fognature pubbliche; i punti di presa dell'acquedotto.

Le operazioni, il cui svolgimento viene condensato in un apposito verbale con allegata planimetria riportante i precisi punti e livelli individuati, devono essere compiute entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta e sono a cura e spese del richiedente, tenuto a fornire il personale ed i mezzi che opereranno agli ordini del R.d.P. o suo delegato, con l'assistenza del direttore dei lavori; nel detto verbale dovrà essere indicata anche la data di effettivo inizio lavori. Qualora nei dieci giorni dal deposito della richiesta il R.d.P. non provveda, l'interessato dovrà mettere in mora l'Amministrazione con avviso notificato alla pec dello SUE e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori previa ulteriore comunicazione, sempre via pec, al Responsabile dello SUE; in tal caso, le su descritte

operazioni saranno effettuate sotto la responsabilità del Direttore dei lavori, tenuto a trasmettere immediatamente allo SUE il relativo resoconto, in cui sarà in ogni caso rappresentata, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni da realizzare.

ART. 29 – CONDUZIONI DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE

I titoli abilitativi e/o le comunicazioni previste dalle normative vigenti per i titoli autocertificati, o copie conformi degli stessi, unitamente agli elaborati progettuali - o copie conformi anche dei medesimi - allegati ai detti titoli, nonché l'autorizzazione od il deposito sismico per le opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso od a struttura metallica e, ancora, copia della notifica preliminare ai sensi del decreto legislativo n. 81 del 9 aprile 2008, del piano di sicurezza e di tutte le documentazioni previste dalla normativa vigente dovranno sempre trovarsi in cantiere dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, per essere esibiti in occasioni delle visite ispettive dei pubblici incaricati.

I cantieri edili, di durata superiore a trenta giorni, devono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità, si provvede con idonei mezzi sostitutivi. Le costruzioni provvisorie ivi realizzate, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme tecniche.

È fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere e/o di avere un direttore tecnico di cantiere in sua rappresentanza.

Prima di dare inizio ai lavori su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il cantiere deve essere obbligatoriamente recintato nel rispetto del piano di sicurezza depositato all'atto della richiesta di assenso alla realizzazione dell'intervento, assicurando l'adozione di misure idonee a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, sia pedonale che carrabile, il regolare deflusso delle acque meteoriche, l'accumulo di eventuali detriti o di approvvigionamenti. I vani di comunicazione ricavati nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse durante le ore non lavorative e durante i periodi di sospensione dei lavori. Tutti i materiali da costruzione, i macchinari e le apparecchiature varie devono essere collocati all'interno della recinzione, fatta salvo il tempo strettamente necessario alle relative operazioni di carico e scarico.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la lunghezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminati a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

ART. 30 – CARTELLI DI CANTIERE

Nei cantieri dove sono in esecuzione interventi edili deve essere sempre affisso, in maniera che sia chiaramente leggibile, un apposito cartello, di dimensioni non inferiori a m. 1,00 x 0,70, riportante le seguenti indicazioni:

- estremi dei titoli (edilizi, paesaggistici, autorizzazione sismica, etc) che abilitano l'intervento;
- nome del proprietario dell'immobile e del committente, se diverso;
- nome del progettista;
- nome del direttore dei lavori;
- nome del responsabile di cantiere e della sicurezza, se previsto;
- soggetto esecutore dei lavori, anche qualora condotti in economia;

ogni altra indicazione particolare prescritta dal titolo abilitativo, tra cui il termine di validità del titolo.

In ipotesi di esecuzione di opere pubbliche l'Amministrazione procedente dovrà curare l'affissione

di un cartello contenente le analoghe informazioni, tra cui, in particolare, la durata del cantiere.

ART. 31 – CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

Le operazioni di scavo devono assicurare la stabilità dei fronti, in modo che resistano alla spinta del terreno e che non venga compromessa la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze, in particolare qualora l'intervento abbia ad oggetto la realizzazione di parcheggi interrati multipiano; in ogni caso, è prescritta la presentazione di uno studio geologico, con indagine geotecnica estesa anche all'intorno del sito oggetto di scavo, che illustri l'efficacia delle soluzioni tecniche adottate per la sicurezza e stabilità degli edifici esistenti.

L'eventuale installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo pubblico è soggetta a specifica richiesta mentre, qualora la loro collocazione interessi proprietà di terzi questa dovrà essere precedentemente assentita dalle medesime proprietà. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Se nel corso dei lavori di scavo si verificassero infiltrazioni d'acqua, lesioni degli edifici od altri eventi sintomatici evidenziando anomalie, il Direttore dei lavori dovrà darne immediatamente notizia allo SUE, indicando in apposita relazione le cause e gli interventi messi in atto per garantire la sicurezza dei luoghi e degli edifici esistenti, sospendendo i lavori relativi all'intervento qualora non sia possibile proseguirli in sicurezza.

I materiali di risulta degli scavi (terre e rocce) possono essere riutilizzabili quali sottoprodotti nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente, da dimostrare con apposito piano di riutilizzo munito delle prescritte autorizzazioni prima dell'inizio dei lavori; diversamente, devono essere smaltiti in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Resta fermo l'obbligo di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali materiali o sostanze contaminanti onde ottenere le prescritte autorizzazioni e procedere alla relativa bonifica in conformità alle vigenti norme di settore.

Qualora nel corso dell'intervento si rinvenissero elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del titolo abilitativo/autocertificato, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso allo SUE ed alla competente Soprintendenza, adottando immediatamente tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

L'inizio dei lavori di scavo, qualora l'area rientri tra quelle oggetto di vincolo archeologico diretto od indiretto, deve essere comunicato con un preavviso di almeno 15 giorni alla competente Soprintendenza Archeologica per concordare le modalità operative; copia di tale apposita comunicazione va inviata allo SUE con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

Gli interventi di demolizione sono finalizzati a rimuovere, in tutto od in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia il successivo prosieguo dell'attività edilizia.

L'avvio dei lavori è subordinato, fatta salva l'ipotesi di interventi urgenti ed indifferibili di cui al

precedente art. 19, al rilascio del titolo prescritto per la tipologia edilizia indicata in progetto; per gli immobili soggetti a tutela, l'intervento è subordinato al preventivo nulla-osta delle competenti Amministrazioni. In ogni caso, prima dell'avvio materiale delle opere l'esecutore dovrà documentare la condizione di "libertà" dell'edificio da persone e/o cose.

Nell'ipotesi di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della parte residua della costruzione; l'esecutore, inoltre, deve procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangano eventualmente inutilizzati, sistemare e recingere l'area

di risulta che non abbia utilizzazione immediata, preservare l'eventuale patrimonio arboreo esistente in sito.

ART. 32 – MISURE DI CANTIERE ED EVENTUALI TOLLERANZE

Gli interventi edilizi si eseguono in conformità alle dimensioni nominali indicate negli elaborati grafici progettuali ed attenendosi ai punti fissi di linea e di livello assegnati ai sensi del precedente art. 28 del presente Regolamento, fatta eccezione per le eventuali diversità ("tolleranza"), in più o in meno, tra le dimensioni nominali indicate nel progetto approvato e quelle effettivamente rilevate all'esito dell'esecuzione dell'intervento. Qualora gli scostamenti siano in incremento, si applicano le previsioni di cui all'art. 34, comma 2 ter, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ai sensi del quale non sono rilevanti le differenze di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Fatti sempre salvi i diritti dei terzi, la tolleranza non è comunque applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento delle cortine edilizie e per i requisiti minimi imposti dalla normativa tecnica in materia igienico/sanitaria e di sicurezza per le costruzioni in zona sismica.

La tolleranza delle misure non è assolutamente applicabile alla progettazione dell'intervento, essendo la conformità ai parametri edilizi ed urbanistici requisito imprescindibile per l'approvazione/validazione della proposta progettuale.

L'intervento, qualora lo scostamento tra opera realizzata e titolo edilizio risulti superiore alla detta percentuale del 2%, si considera in difformità dal titolo abilitativo; in tal caso, il soggetto interessato, ricorrendone i presupposti formali e sostanziali, dovrà richiedere l'accertamento di conformità urbanistica, senza però potersi avvalere della decurtazione del 2% nella determinazione dell'abuso realizzato.

L'intervento si considera comunque in difformità qualora si riscontri la sistematica implementazione, entro il suindicato limite del 2%, delle caratteristiche complessive della proposta progettuale.

ART. 33 – SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI, MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

I cantieri edili devono essere recintati con materiali idonei, di altezza non inferiore a m 2.00, ed essere segnalati nelle ore notturne; la recinzione dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora danneggiata.

Qualora i lavori riguardino immobili prospicienti od insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico, la recinzione dovrà garantire misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della pubblica e privata incolumità connessa al libero transito pedonale e veicolare delle aree interessate; se il cantiere non è recintato da steccato, la prima impalcatura verso il pubblico passaggio non può essere costruita ad altezza inferiore a m. 3,00 od a quella maggiore prescritta dalle norme tecniche del Codice

della Strada.

Qualora i lavori riguardino una porzione di edificio sovrastante le altre, devono essere adottate tutte le misure idonee ad evitare danni e pericoli agli occupanti delle parti sottostanti, da illustrare in apposita relazione di accompagnamento alla proposta progettuale.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere, quali ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli addetti ai lavori operai, dei pedoni e dei veicoli circolanti, in conformità alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e la sicurezza del lavoro. Le fronti dei ponteggi verso la strada e/o il marciapiedi devono essere provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di omologazione rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Per tutta la durata dei lavori, ogni cantiere recintato deve essere organizzato in maniera tale da essere sgombero da materiali che provochino eccessive molestie a persone e cose private.

È in ogni caso vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o d'uso pubblico adiacenti al cantiere; in caso di necessità operativa, indicata in esplicita richiesta, è possibile ottenere l'autorizzazione al deposito di materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere, in tal caso attenendosi pedissequamente alle istruzioni impartite dal Servizio Patrimonio comunale, previo parere della Polizia Locale e subordinatamente al pagamento della tassa dovuta ai sensi del vigente . Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere evitato ogni imbrattamento del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di carico e scarico degli approvvigionamenti di cantiere e di trasporto dei materiali di risulta ai siti di conferimento autorizzati.

Fatti salvi i diritti di terzi derivanti da eventuali discipline pattizie e/o condominiali, gli orari in cui è consentita l'attività di cantiere vanno, di regola, dalle ore 7.00 alle ore 18.00, con interruzione oraria di almeno un'ora a cavallo tra le 12.00 e le 14.00. A seguito di documentata richiesta, il Responsabile dello SUE potrà concedere motivata deroga in relazione a particolari contingenze del cantiere od a particolari fasi di lavorazione, in conformità al preventivo parere, ove occorrente, della competente Azienda Sanitaria Locale.

Qualora dall'attività di cantiere, in relazione al tipo di intervento proposto, possano derivare effetti molesti, quali vibrazioni, scotimenti od altro, il Responsabile dello SUE, all'atto del rilascio del titolo abilitativo o di "validazione" del titolo autocertificato, potrà prescrivere specifiche misure per evitarli, attenuarli od attenuarne gli effetti, previo parere della competente Azienda Sanitaria Locale.

In caso di interruzione dei lavori, il titolare del permesso di costruire e/o del titolo autocertificato deve curare di fare eseguire le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro e la stabilità della parti già costruite; in difetto, in una all'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento, il Responsabile dello SUE ordinerà l'esecuzione delle opere provvisorie all'uopo occorrenti, notificando il provvedimento ad esso titolare ed al Direttore dei lavori, solidalmente tenuti ad ottemperare, disponendo, in caso di inottemperanza entro il termine assegnato, per la esecuzione in danno degli interventi occorrenti.

Al Servizio Controllo sul Territorio è demandato il compito di effettuare sopralluoghi per verificare l'osservanza delle disposizioni del presente articolo e delle altre norme vigenti in materia di sicurezza operativa e del lavoro nei cantieri, con obbligo di trasmissione di apposita informativa a tutti gli organi ed Enti competenti a perseguire le infrazioni riscontrate.

ART. 34 – ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI

Fatto salvo quanto già previsto al precedente art. 35 del presente Regolamento, l'inizio dei lavori di scavo, qualora l'area rientri tra quelle oggetto di vincolo archeologico diretto od indiretto, deve essere comunicato con un preavviso di almeno 15 giorni alla competente Soprintendenza Archeologica al fine di concordare le modalità operative.

Qualora nel corso di esecuzione delle opere vi sia rinvenimento di reperti, il Direttore dei lavori è tenuto a dare immediato avviso ad essa Soprintendenza ed al Sindaco, arrestando contestualmente il corso dei lavori ed approntando tutte le opere provvisorie idonee a preservare il rinvenimento. I lavori, in tal caso, potranno riprendere soltanto dopo che l'Autorità tutoria avrà rilasciato il proprio nulla osta ed attenendosi alle prescrizioni ivi impartite; il relativo periodo di sospensione non viene computato ai fini del decorso del termine di efficacia del titolo abilitativo.

Qualora nel corso di lavorazioni edili avvenga il ritrovamento di sostanze contaminanti od inquinanti, il Direttore dei Lavori deve impartire immediatamente l'ordine di sospensione dei lavori, dandone contestualmente avviso all'ARPAC, all'ASL ed al Sindaco quale Autorità Sanitaria, approntando altresì tutte le opere provvisorie idonee ad isolare l'area di cantiere. I lavori, in tal caso, potranno riprendere soltanto dopo l'avvenuta bonifica del sito, in conformità alle prescrizioni impartite dalle Autorità competenti in relazione alla natura delle sostanze, a condizione che il titolare del permesso di costruire e/o del titolo autocertificato esibisca la formale documentazione comprovante le corrette modalità di smaltimento delle dette sostanze e l'attestazione, da parte delle competenti Autorità, sull'avvenuta bonifica del sito; il relativo periodo di sospensione non viene computato ai fini del decorso del termine di efficacia del titolo abilitativo.

ART. 35 – RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

L'eventuale utilizzo del suolo pubblico e/o la manomissione dello stesso per attività di cantiere o per la posa in opera di ponteggi deve avvenire in conformità all'apposita autorizzazione comunale, prescritta dal precedente art. 25 del presente Regolamento, indicante le prescrizioni cui attenersi per non danneggiare la proprietà pubblica.

Ultimati i lavori, il costruttore ed il titolare del Permesso di Costruire e/o del titolo autocertificato sono tenuti all'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e delle attrezzature pubbliche e/o impianti attinti dai lavori; all'uopo, la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale, come dettagliato al precedente art. 25 del presente Regolamento.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ART. 36 – INTRODUZIONE

Il presente articolo, in armonia con l'allegato "A" dello schema di "Regolamento Edilizio Tipo", detta le definizioni e la disciplina relativa ai parametri da considerare nella progettazione degli interventi edilizi.

ART. 37 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

Le definizioni dei parametri da considerare nella progettazione degli interventi edilizi sono le seguenti:

37.1 - Superficie Territoriale (ST)

è la superficie reale, espressa in metri quadri, di una porzione di territorio perimetrato in sede di pianificazione urbanistica e comprensiva delle aree fondiarie (SF) sia esistenti che da trasformare, nonché di quelle già destinate e/o da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US) in attuazione del programmato intervento di trasformazione: essa è quindi condensata nell'espressione **ST = SF + UP + US**.

37.2 - Superficie Fondiaria (SF)

è l'area del lotto edificato o da edificare, espressa in metri quadri e comprensiva delle relative aree di pertinenza, che indica la porzione trasformabile della superficie territoriale, misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle strade esistenti e di progetto: essa è quindi condensata nell'espressione **SF = ST – (UP + US)**.

37.3 - Indice di Edificabilità Territoriale (IT)

indica l'intensità della trasformazione possibile della superficie fondiaria, esprimendo il rapporto tra la quantità massima di superficie o di volume edificabile e la superficie territoriale dell'ambito d'intervento: essa è quindi condensata nelle espressioni **IT = S /ST ed IT = V/ST**.

37.4 - Indice di Edificabilità Fondiaria (IF)

esprime la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente: essa è quindi condensata nelle espressioni **IF = S/SF ed IF = V/SF**.

37.5 - Carico Urbanistico (CU)

Esprime il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile od insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Le destinazioni d'uso consentite per gli edifici, in conformità alle previsioni delle singole zone omogenee del P.U.C. ed ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 sono le seguenti:

- a) - residenziale;
- a-bis) - turistico-ricettiva;
- b) – produttiva e direzionale;
- c) - commerciale;
- d) - rurale;

La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione che attesta lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1 -bis del DPR 380/01.

Salva diversa previsione delle NTA, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Nel rispetto di quanto disciplinato nel DPR 380/2001 e s.m.i. alle cinque (5) macrocategorie funzionali urbanisticamente rilevanti, sono associate le categorie specifiche delle destinazioni d'uso

- a) Residenza
- b) Commercio
- c) Servizi
- d) Turismo e ricettività
- e) Produzione
- f) Agricoltura

<i>categorie funzionali dpr 380/2011 e s.m.i. art. 23 ter</i>	<i>categorie previste dal PUC</i>	
<i>a) residenziale (sono comprese destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per residenti, studi professionali allorché la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo)</i>	<i>a) residenza</i>	▪ abitazioni singole ▪ abitazioni collettive quali studentati convitti, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani ▪ residenze turistiche
<i>a-bis) turistico-ricettiva</i>	<i>d) turismo e ricettività</i>	▪ strutture ricettive alberghiere ▪ strutture ricettive extralberghiere quali affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli per la gioventù, attività ricettive in residenze rurali, rifugi di montagna, case religiose per ospitalità, alberghi diffusi (sottocategorie extra alberghiere compatibili con la residenza – a) residenziale) ▪ parchi tematici per il divertimento e il tempo libero ▪ strutture ricettive all'area aperta ▪ centri congressuali
<i>b) produttiva e direzionale</i>	<i>c) servizi</i>	▪ terziario diffuso quali uffici professionali, servizi alle persone amministrativi-sociali-assistenziali-sanitari-istruzione-culturali ▪ riparazione e manutenzione autoveicoli ▪ artigianato di servizio e studi d'artista ▪ sportelli tributari, bancari, finanziari e postali ▪ sedi della PA e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali ▪ sedi ed attrezzature universitarie ▪ attrezzature culturali e religiose ▪ attrezzature collettive per lo sport lo spettacolo la cultura, ricreative, congressuali ▪ complessi direzionali
	<i>e) produzione</i>	▪ artigianato produttivo ▪ industria ▪ commercio all'ingrosso, depositi e magazzini (spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, magazzini e depositi a supporto della produzione)
<i>c) commerciale;</i>	<i>c) servizi</i>	▪ pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pub e locali notturni ▪ discoteche e multisale
	<i>b) commercio</i>	▪ unità di vicinato ▪ medie strutture di vendita ▪ grandi strutture di vendita
<i>d) rurale;</i>	<i>f) agricoltura</i>	▪ agriturismo (sottocategorie extra alberghiere compatibili con le zone rurali - a-bis) turistico-ricettiva) ▪ impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia integrati all'azienda agricola ▪ impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola

Per ciascuna classe funzionale di cui sopra viene individuata un'articolazione interna in destinazioni d'uso a cui è associato un Carico urbanistico, inteso come effetto prodotto in termini di domanda di strutture ed opere collettive, articolato in tre classi (CuA: Alto; CuM: Medio, CuB: Basso) e convenzionalmente misurato attraverso una determinata quantità di parcheggi pubblici e privati. La

dotazione minima di parcheggi privati e pubblici o di uso pubblico connessa a ciascuna destinazione d'uso è definita dalle leggi nazionali e regionali che regolano la materia per ciascuna di esse, con particolare riferimento a quelle minime prescritte dal D.M. 1444/68. Sono precisate le quantità minime previste per i parcheggi privati in relazione al carico urbanistico associato alle destinazioni d'uso, coerentemente con quanto previsto dalla L.R. 21 aprile 2020, n. 7.

a) Residenziale:

Rientrano in tale categoria d'uso gli edifici di qualsiasi tipo e natura, ivi compresi quelli utilizzati in modo promiscuo - ovvero sia con destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le abitazioni quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per residenti, studi professionali e simili come previsto dall'art. 3, ultimo comma, del D.M. 4 aprile 1968, n. 1444 - allorché la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo.

Per tali destinazioni, che comprendono le abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani), considerate di carico basso (CuB), gli spazi da destinare a parcheggio pertinenziale saranno in misura non inferiore a mq 1 / mc 10 e non superiore a mq 2 / mc 10, mentre quelli da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, attraverso cessione delle relative aree, non devono essere di misura inferiore a 2,5 mq. per abitante da insediare;

categorie previste dal PUC	CUB
a) residenziale	▪ abitazioni singole ▪ abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani) ▪ residenze turistiche

Tabella di riepilogo

a-bis) Turistico-ricettiva:

Rientrano in tale categoria d'uso le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità e cioè: Alberghi, Motel, Residenze Turistico Alberghiere (RTA), Villaggi-Albergo di cui alla L.R. 15 marzo 1984 n. 15; Alberghi diffusi di cui alla L.R. 15 marzo 2011 n. 4 e regolamento n. 4 del 13 maggio 2013; Complessi turistico ricettivi all'aria aperta (Campeggi, Villaggi turistici) di cui alla L.R. 26/3/1993, n. 13; Strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, ostelli per la gioventù, attività ricettive in residenze rurali (country house), rifugi di montagna, case religiose di ospitalità) di cui alla L.R. 24 novembre 2001, n. 17. Tali attività, ai sensi dell'art. 10 del

P.U.T. di cui alla L.R. 35/1987, sono tutte attratte nel dimensionamento delle destinazioni d'uso terziarie di carattere privato.

Le strutture appartenenti a tale categoria dovranno osservare la dotazione minima, prevista dal punto 1.9 del Titolo II° della L.R. 14/1982, di mq. 6.00 a posto letto, qualora classificate "Cub", di mq.8 qualora classificate "Cum" e di 10 mq. se classificate "Cua", secondo i seguenti parametri:

strutture ricettive alberghiere fino a 120 posti letto: CuM; strutture ricettive alberghiere oltre 120 posti letto: CuA;

strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi"): CuB;

strutture ricettive all'aria aperta: CuM;

parchi tematici per il divertimento e il tempo libero: CuA; Centri congressuali: CuA;

categorie previste dal PUC	CuB	CuM	CuA
d) turismo e ricettività	▪ strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; rifugi di montagna; case religiose di ospitalità, “<i>alberghi diffusi</i>”) quali sottocategorie extra alberghiere compatibili con la residenza	▪ strutture ricettive alberghiere fino a 120 posti letto ▪ strutture ricettive all'aria aperta	▪ strutture ricettive alberghiere oltre 120 posti letto ▪ parchi tematici per il divertimento e il tempo libero ▪ Centri congressuali

Tabella di riepilogo

b) Produttiva e direzionale:

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Industriale e Artigianale" le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali (industrie e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili): le unità immobiliari adibite a tali attività si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici ed altre attività strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate, tra cui, in particolare, magazzini e depositi a supporto della produzione.

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Direzionale" le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o **imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali**, sedi di banche o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali e altre forme assimilabili.

Le strutture appartenenti a tale categoria dovranno asservire una superficie da destinare a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, come prevista dall'art. 5, comma 1, n. 1, del D.M.I. n. 1444/68, qualora classificate “CuB”; incrementata del 10% qualora classificate “CuM”; incrementata del 20% qualora classificate “CuA”, secondo i seguenti parametri:

artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista: CuB;

riparazione e manutenzione autoveicoli: CuM;

artigianato produttivo con Superficie Utile Lorda fino a mq. 250.00: CuB; artigianato produttivo con Superficie Utile Lorda maggiore di mq. 250.00: CuM; industria: CuM;

commercio all'ingrosso, depositi e magazzini, logistica e trasporto merci, spedizionieri, depositi merci all'aperto, depositi materiali edili: CuM;

sportelli tributari, bancari, finanziari e postali: CuM;

sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali: CuM;

sedi e attrezzature universitarie: CuM; attrezzature culturali e religiose: CuM; complessi direzionali: CuA.

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Direzionale" le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero:

attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative e congressuali con Superficie

Utile Lorda fino a mq. 500: CuM;

attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative e congressuali con Superficie Utile Lorda oltre mq. 500: CuA;

categorie previste dal PUC	CuB	CuM	CuA
c) servizi	▪ terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone – amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness – e servizi alle imprese) ▪ artigianato di servizio e studi d'artista	▪ riparazione e manutenzione autoveicoli ▪ sportelli tributari, bancari, finanziari e postali ▪ sedi della Pubblica Amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali ▪ sedi ed attrezzature universitarie ▪ attrezzature culturali e religiose ▪ attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - con SUL fino a 500 mq:	▪ attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - con SUL > a 500 mq: ▪ complessi direzionali
e) produzione	▪ artigianato produttivo –con SUL fino a 250 mq	▪ artigianato produttivo –con SUL > a 250 mq ▪ industria ▪ commercio all'ingrosso, depositi e magazzini (spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, magazzini e depositi a supporto della produzione)	

Tabella di riepilogo

c) Commerciale:

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Commerciale" le attività, comunque finalizzate alla rivendita al dettaglio di beni o servizi, generalmente distinte in attività commerciali al dettaglio (quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante forme speciali di vendita, direttamente al consumatore finale), attività commerciali atipiche (quelle che necessitano di grandi superfici per esposizione dei prodotti, specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita o con esercizio congiunto di vendita all'ingrosso e al dettaglio).

Le strutture commerciali dovranno osservare la dotazione minima dall'Allegato C) della L.R. 7/2020 che soddisfa anche gli standard richiesti da altre norme urbanistiche ai sensi dell'art. 35 di essa L.R. 7/2020, e quindi pari al prodotto della superficie di vendita per il corrispondente coefficiente di seguito riportato:

Tipologia dell'esercizio	Coefficiente
M A/M	1,5
M E	1,0
G1 A/M	2,5
G1 E	2,0
G2 CQ	2,0
G2 CI	2,5
G2 CS	3,0
G ACP	2,0
EMI	1,5
MAP	1,0

Le definizioni adottate per l'individuazione della tipologia di esercizio commerciale sono quelle denominate dall'art. 24, comma 1, della ridetta L.R. 7/2020 e, quindi:

a) EV: esercizio di vicinato per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari avente superficie di vendita fino a 250 mq;

b) EMI: esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti non alimentari di cui il venditore non può effettuare la consegna immediata, come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia;

c) MA/M: media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari avente superficie di vendita fino a 2.500 mq;

d) ME: media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari avente superficie di vendita fino a 2.500 mq;

e) G1A/M ipermercato: grande struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita fino a 5.000 metri quadrati;

f) G1E: grande struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita fino a 15.000 metri quadrati;

g) G2CQ: centro commerciale di quartiere o interquartiere, quale grande struttura di vendita costituita da almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita fino a 5.000 metri quadrati;

h) G2CI: centro commerciale inferiore, cioè grande struttura di vendita costituita da almeno 8 esercizi commerciali con le caratteristiche previste dalla lettera g), con superficie di vendita compresa tra 5.001 metri quadrati e 15.000 metri quadrati;

i) G2CS: centro commerciale superiore, cioè grande struttura di vendita costituita da almeno 12 esercizi commerciali, con le caratteristiche previste dalla lettera g), con superficie di vendita maggiore di 15.000 metri quadrati;

j) GACP: centro commerciale costituito da aggregazioni commerciali polifunzionali, cioè grande struttura di vendita formata in maniera prevalente da aziende commerciali, artigianali e di servizi aventi sede nel territorio regionale, per promuovere la modernizzazione delle piccole e medie imprese regionali, nonché per salvaguardare i livelli occupazionali;

k) MAP: mercato su area privata costituito da aggregazione di posteggi in numero di almeno 20, la cui singola superficie non supera 70 metri quadrati e di superficie complessiva di vendita non superiore a 10.000 metri quadrati

categorie previste dal PUC	CuB	CuM	CuA
b) commercio	▪ unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)	▪ medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq)	▪ grandi strutture di vendita (superficie di vendita > 2.500 mq).
c) servizi	▪ pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni fino a 600 mq di SUL)	▪ pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni > 600 mq di SUL)	▪ discoteche e multisale

Tabella di riepilogo

d) Rurale

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Rurale" le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento; sono comprese in tale categoria anche le attività che, pur non strettamente riconducibili allo sfruttamento del suolo, sono strettamente connesse con la produzione agricola e la conservazione del territorio rurale, ivi compreso l'agriturismo.

abitazioni agricole: Cu Nullo;

impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia integrati all'azienda agricola: Cu Nullo;

impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola: Cu Nullo;

agriturismo: CuB, da dimensionare in misura non inferiore a mq 1/ mc 10 e non superiore mq 2/mc 10.

categorie previste dal PUC	CuNullo	CuM
f) agricoltura	▪ impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia integrati all'azienda agricola ▪ impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola	▪ agriturismo quale sottocategoria extra alberghiere compatibili con le zone rurali

Tabella di riepilogo

Al fine dell'osservanza delle presente paragrafo, il passaggio tra dette categorie sarà sempre rilevante per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e, qualora sia dimostrata la mancata disponibilità di aree idonee da destinare ai pertinenti spazi pubblici, ovvero ciò non sia possibile per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona omogenea in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento, sarà possibile la c.d. "monetizzazione degli standards".

37.6 - Dotazioni Territoriali (DT)

indica le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico ed ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio- economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

37.7 - Sedime

indica l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

37.8 - Superficie coperta (SC)

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a mt. 1.50, dei portici, dei loggiati, anche se completamente aperti; non sono computate in tale parametro le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

37.9 - Superficie Permeabile (IP)

indica la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

37.10 - Indice di Permeabilità (IPT - IPF)

esprime il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria): esso è condensato nelle espressioni **$IPT = SP/ST$** ed **$IPT = SP/SF$** .

37.11 - Indice di Copertura (IC)

indica il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

37.12 - Superficie Totale (ST)

è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

37.13 - Superficie Lorda (SL)

È la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

37.14 - Superficie Utile (SU)

È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto di quelle accessorie, delle murature, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci e dei vani di porte e finestre relativa ad ogni piano dell'edificio. Per superficie del piano s'intende il massimo ingombro, delle strutture orizzontali e, in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta; per il piano terreno, la superficie di piano è quella coperta, individuata dal perimetro racchiuso dai corpi in elevazione che abbiano o meno funzione portante.

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, etc.);
- limitatamente agli edifici esistenti, le scale aperte non tamponate da murature o infissi e non coperte, ovvero quelle d'accesso al primo solaio fuori terra;
- i balconi e le terrazze;
- i sottotetti non abitabili, la cui altezza al colmo (senza considerare eventuali controsoffittature) non sia superiore a m. 3.00 e in gronda a m. 1,00, con una pendenza massima del 35%, nonché le superfici delimitanti spazi d'altezza netta interna (senza considerare eventuali controsoffittature) non superiore a m. 1,80, a condizione che non vengano realizzate al di sotto del sottotetto o al piano terreno;
- le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua d'uso pubblico, nonché, fino al 10% della superficie complessiva del fabbricato, le logge, e le superfici porticate private;
- le superfici relative a spazi completamente interrati (e, quindi non emergenti dal piano di campagna

naturale esistente) ed aventi un'altezza interna massima di m. 3,00, incrementabili a m. 4,00 per locali a destinazione agricola, produttiva o terziaria; detti spazi (o locali) potranno essere realizzati anche fuori dal sedime del fabbricato principale, ma a questo asserviti con la trascrizione dell'apposito vincolo di pertinenzialità;

- le superfici relative agli spazi interrati e seminterrati sottostanti agli edifici che, pur non possedendo i requisiti tecnici per la stabile permanenza umana, non devono comunque;
- avere un'altezza interna superiore a m. 2,50, incrementabile a m. 3,50 per i locali a destinazione agricola, produttiva o terziaria;
- i vani per gli ascensori e le canne di ventilazione e fumarie, nonché le opere finalizzate al contenimento dei consumi energetici;
- nella misura minima di 1 mq. e massima di 2 mq. ogni 10 mc. di volume esistente, gli spazi con destinazione a parcheggio al piano terreno delle costruzioni o in costruzioni indipendenti anche distanti dal lotto dell'edificio principale da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche comprese in altri lotti o fabbricati (distanti non oltre i m.200), a condizione che la pertinenza sia costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II. I vani destinati a tale scopo dovranno avere una superficie netta non inferiore ai 15 mq. e non superiore al suindicato rapporto, da valutare in relazione alla consistenza volumetrica dell'unità immobiliare principale, un'altezza netta interna non superiore a m. 3,00 ed una larghezza netta interna non inferiore a m. 2,20; se realizzati al piano terreno di edifici esistenti, l'altezza netta interna potrà anche essere superiore a m. 3,00;
- per i vani scala la superficie utile è quella determinata dalla superficie lorda in pianta moltiplicata per il numero dei piani serviti;

37.15 - Superficie Accessoria (SA)

è la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Essa ricomprende: i portici e le gallerie pedonali, anche se non di uso pubblico, i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, le tettoie, con profondità superiore a m 1,50, aventi una superficie non superiore al 20% di quella dell'unità principale, fatte salve le unità cc.dd. "attico" e "superattico"; i locali cantina posti al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili, che costituiscono superficie utile; i soppalchi realizzati all'interno di vani esistenti, purché non diano luogo alla copertura di una superficie superiore ai 2/3 di quella sottostante; i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

37.16 - Superficie Complessiva (SC)

è la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

37.17 - Superficie Calpestabile

è la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

37.18- Sagoma

è la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

37.19- Volume Totale o Volumetria Complessiva

è il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda, determinato sommando i prodotti delle superfici di ciascun piano, delimitate dal filo esterno delle murature perimetrali del fabbricato, per l'altezza relativa al piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Non si computano ai fini volumetrici i sottotetti non abitabili, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni, gli elementi di carattere ornamentale, i volumi tecnici.

Per la parte di edificio parzialmente interrato il volume si calcola moltiplicando la superficie di base per la media delle altezze delle parti fuori terra; la presenza di una rampa di accesso al piano interrato o seminterrato non costituisce volume per la porzione di edificio al di sotto del piano stradale o della linea di sistemazione esterna.

37.20- Piano Fuori Terra

è il piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o ufficio, e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di cm. 30 (trenta) dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali adeguatamente isolanti ed a condizione che la loro altezza interna utile non sia inferiore a m. 3,00, se destinati ad uffici, ed a m. 2,70, se destinati ad abitazione, purché, in tal ultimo caso, abbiano una fascia circostante di protezione di ml. 5,00 di verde privato o pubblico sistemato; tale prescrizione non si applica nel Centro Storico e nella zona "B".

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine devono avere un'altezza utile netta di m. 2,40, fermo restando il rispetto delle specifiche norme tecniche di prevenzione incendi.

37.21- Piano Semi Interrato

è il piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio ed il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

La condizione di "seminterrato" ricorre quando la superficie laterale del piano si presenta contro-terra per una percentuale inferiore a 2/3 della superficie laterale totale; tali piani possono essere adibiti anche ad usi che comportano la stabile permanenza umana, tranne che per la residenza e l'altezza utile interna sia almeno di m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Ai fini del dimensionamento, la superficie complessiva lorda di pavimento del piano seminterrato non può essere superiore al doppio della superficie complessiva lorda del piano terra.

37.22- Piano Interrato

è il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale totale.

Tali piani non possono essere adibiti ad abitazione, ufficio o qualsiasi altro uso che comporti la stabile permanenza umana, fatta eccezione per gli usi compatibili con specifiche prescrizioni tecniche settoriali e conformi alle norme antincendio di cui al D.M. 8.3.1985.

Per le superfici od i locali da destinare ad autorimessa e/o al contenimento di impianti tecnici devono essere rispettate tutte le specifiche norme tecniche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, deve essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico/sanitario dovuto all'insufficiente portata.

L'aerazione dei locali interrati deve essere dimensionata in conformità alle norme tecniche in funzione degli usi cui sono destinati.

Il numero di piani interrati non può essere superiore a due, fatta eccezione per le opere pubbliche e per gli interventi relativi a piani urbanistici attuativi. La superficie complessiva lorda di pavimento di ciascun piano interrato della superficie complessiva lorda del non può essere superiore all'80% della superficie fondiaria.

37.23- Piano Sottotetto

è lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante; il recupero dei sottotetti esistenti è consentito qualora non comportino modificazione delle quote di colmo e di gronda e non alterino le originarie pendenze delle falde di copertura e nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 15/2000.

37.24- Soppalco

È la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi) nel rispetto dei seguenti indici e parametri sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome.

I soppalchi non possono essere realizzati qualora diano luogo alla copertura maggiore del 50% del vano sottostante a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti non sia inferiore a quella prevista per le specifiche destinazioni;

È consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi che diano luogo alla copertura maggiore del 50% del vano sottostante destinati esclusivamente a spazio per deposito con altezza massima di ml 1,80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente;

Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave.

Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersechino bucatore (finestre o balconi) di prospetti, va osservata una distanza non inferiore a m. 1,00 tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

Sono in ogni caso fatte salve, per locali non destinati alla residenza, le specifiche prescrizioni dettate dalla normativa vigente sulla tutela della salute e sicurezza dei luoghi sul lavoro.

La superficie soppalcata deve essere lasciata a vista rispetto al locale all'interno del quale è stata ricavata, munita di dispositivo di sicurezza (ringhiera, parapetto o simili) di altezza non inferiore a m. 1,10.

37.25- Numero dei Piani

è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

37.26- Altezza Lorda

è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante; per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

37.27- Altezza del Fronte

è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio, delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Quando l'edificio è coperto a tetto l'altezza è misurata: quando la pendenza non supera il 35%, dalla linea di gronda alla quota media dell'intersezione della parete con il terreno sistemato; quando la pendenza è maggiore al 35%, dalla quota media dell'intersezione della parete con il terreno sistemato fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto.

La linea di gronda ai fini del presente articolo, è definita:

1) dalla linea di intradosso del solaio inclinato di copertura (in corrispondenza del bordo esterno) quando è posta ad una quota superiore all'estradosso del solaio di calpestio del solaio del sottotetto;

2) dalla linea di gronda ovvero dalla quota di calpestio del sottotetto nel caso in cui la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura (in corrispondenza del bordo esterno) sia posta ad una quota inferiore all'estradosso del solaio di calpestio del sottotetto.

Nel primo caso lo sbalzo del solaio di copertura non deve superare m. 1,20; se lo sbalzo del solaio è superiore ad m. 1,20, la linea di gronda coinciderà con la quota dell'intradosso di detto solaio misurata a detta distanza di m. 1,20 a partire dall'incrocio esterno tra la parete verticale dell'edificio e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.

Quando in una parete la linea di terra e la linea di gronda non sono orizzontali o continue, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare il 20% né di due metri, l'altezza massima consentita.

La media delle medie delle altezze, così ricavata, non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

37.28- Altezza dell'Edificio

è l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

37.29- Altezza Utile

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

37.30- Distanze

Il presente paragrafo disciplina i criteri di misurazione delle distanze degli edifici dal confine di

riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

37.30.a. Distanza tra Fabbricati

La distanza fra due fabbricati è rappresentata dalla lunghezza del segmento più breve tra le proiezioni verticali degli edifici, misurata nei punti di massima sporgenza non in modo radiale ma lineare, compresi anche aggetti compagnati, con esclusione di balconi e cornicioni, nonché di gradinate scoperte.

Tale distanza va rispettata anche quando gli edifici si fronteggiano parzialmente, tranne il caso in cui le parti che si fronteggiano sono entrambe prive di finestre in tal caso si applica la distanza imposta dallo strumento urbanistico generale o esecutivo nel rispetto di quanto fissato dalle norme di sicurezza sismica.

Le norme relative alla distanza fra due fabbricati non si applicano alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostre, cavedi, ecc.), che per ragioni progettuali richiede una particolare articolazione planimetrica: in tal caso si applica la distanza imposta dallo strumento urbanistico generale o esecutivo nel rispetto di quanto fissato dalle norme di sicurezza sismica.

37.30.b. Distanza dai confini

La distanza dai confini è la distanza tra la linea di confine del lotto e la proiezione verticale del fabbricato, misurata nel punto di massima sporgenza, con esclusione di balconi fino a ml 1,50, cornicioni, gradinate scoperte. La distanza minima dal confine è stabilita dalle N.T.A. del PUC.

37.30.c. Distanza dalle Strade

È la distanza tra il ciglio stradale e la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi eventuali aggetti compagnati, con esclusione di balconi, cornicioni, gradinate scoperte e pensiline scoperte tutti di larghezza inferiore o uguale a m. 1,50; per tali misurazioni, si definisce “ciglio della strada”, ai sensi dell'art. 2 del decreto interministeriale del 14.4.1968, n. 1444, “la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste sono transitabili, nonché le strutture, di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili)”. La distanza minima dalle strade è stabilita dalle N.T.A. del PUC vigente.

Fuori dai centri abitati, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle costruzioni o ampliamenti di nuovi manufatti, non possono essere inferiori a quelle prescritte dal Codice della Strada in relazione alle varie tipologie di assi viari e, quindi:

m. 60 per le strade di tipo “A”; m. 40 per le strade di tipo “B”; m. 30 per le strade di tipo “C”;

m. 20 per le strade di tipo “F”, ad eccezione delle strade vicinali; m. 10 per le “strade vicinali” o “comunali” di tipo “F”.

Nei centri abitati, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti o sopraelevazioni di nuovi manufatti non possono essere inferiori a:

30 mt. per le strade di tipo “A”; m. 20 per le strade di tipo “D”.

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime nei centri abitati si fa riferimento alla perimetrazione delle Tavole di zonizzazione del P.U.C.; la classificazione delle strade comunali è quella risultante dallo stradario comunale approvato con l'apposita delibera consiliare; la stessa procedura si attua per la declassificazione di strade o tronchi di esse.

37.31- Volumi Tecnici

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.); l'altezza di tali vani non deve essere inferiore a 2,20 metri, né superiore a mt. 2.50 ed è rilevante ai fini della misurazione delle distanze dagli altri edifici, dai confini e dalle strade, ai sensi dei precedenti punti 37.30.a), 37.30.b) e 37.30.c).

I volumi tecnici sono esclusi dal computo del Volume Totale.

37.32- Edificio

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

Ai fini del rispetto delle prescrizioni in materia di controllo dell'attività edilizia, si intende per "edificio" qualunque manufatto stabilmente infisso al suolo a qualunque uso destinato.

37.33 - Edificio Unifamiliare

È quello costituito da un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che dispone di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

37.34- Pertinenza

È l'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà: debbono pertanto ritenersi pertinenze quelle opere

accessorie all'edificio principale che non siano significative in termini di superficie e di volume e che, per la loro strutturale connessione con l'opera principale, siano prive di valore venale autonomo.

La realizzazione di opere pertinenziali, in ragione alla loro rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e al pregiudizio alla statica dell'edificio, sono soggette alla presentazione di una SCIA o di una CILA e comunque in conformità a quanto previsto dal Dpr 380/01 e s.m.i. e dalla L.R. 13/22; i lavori potranno avere inizio soltanto dopo l'acquisizione del nulla osta paesaggistico, qualora comportino la modifica dell'aspetto esteriore dello stato dei luoghi.

Sono da considerarsi pertinenze, ai sensi del presente Regolamento, le seguenti opere:

a) piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive quali **piccole serre di ferro e vetro, legno e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili**, di volume massimo pari a mc. 25,00 ed altezza interna media non superiore a m. 2.20). L'installazione di tali manufatti è consentita per singola unità immobiliare, negli spazi retrostanti degli immobili.

b) gazebo del tipo chiosco da giardino, limitatamente ad uno per unità immobiliare, aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

- altezza massima di 3,00 metri, calcolata al colmo nel caso di copertura a falde, senza computare eventuali elementi di decoro;
- superficie utile massima di mq. 25,00;
- assenza di tamponature laterali fisse, con possibilità di chiusura laterale attraverso materiali traslucidi di tipo retraibile;
- copertura con materiali impermeabilizzanti di facile smontaggio, facilmente rimovibili senza necessità di interventi di demolizione;

- forma di poligono regolare, quale quadrato, cerchio, esagono o simile.

c) pergolati su terrazzi, balconi, corti e giardini esclusivi o condominiali, di abbellimento degli edifici principali, la cui superficie non può essere superiore a mq. 25, aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza massima di m. 3,00;
- superficie massima coperta mq. 25,00 elevabile a mq. 35,00, qualora funga da supporto ad impianto fotovoltaico o solare termico;
- struttura costituita da montanti e travi in legno, metallo e ghisa, anche a sostegno di essenze vegetali.

La struttura non può essere tamponata in maniera fissa sui lati, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti: è però consentita la messa in opera di pannelli decorativi, coordinati, per materiale e tipologia, con la struttura del nuovo manufatto.

L'eventuale copertura impermeabilizzante deve essere di facile smontaggio e tale da non pregiudicare le condizioni di aerazione ed illuminazione dei locali abitabili esistenti.

d) cassette ricovero attrezzi da giardino in struttura leggera, legno o metallo e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, di volume massimo a mc. 15,00, con altezza massima - misurata all'intradosso del solaio se piano o al colmo se la copertura è a falde - non superiore a m. 2,40; l'installazione deve avvenire negli spazi retrostanti degli immobili.

e) tettoie per ricovero autovetture, conformi alle caratteristiche costruttive previste per i pergolati.

f) box/ricovero per i cani, idonee ad offrire riparo dalle intemperie, di superficie utile non superiore a mq. 8,00 ed altezza massima - misurata all'intradosso del solaio se piano o al colmo se la copertura è a falde - non superiore a m. 2,00.

g) tende e pergotende con strutture fisse a terra, di dimensione massima di mq. 25,00; la pergotenda è composta da struttura leggera e tenda completamente retrattile facilmente amovibile e in materiale plastico o in tessuto.

h) pergola bioclimatica di dimensione massima di mq. 25,00; è composta da struttura con copertura costituita da lamelle frangisole orientabili con sistema di apertura automatica o manuale.

i) tende aggettanti sullo spazio pubblico, autorizzabili qualora non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale libera e dietro pagamento della tassa di occupazione di spazio pubblico. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede; nelle strade con marciapiede, l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede; sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m. 2,20 dal marciapiede stesso.

j) tettoie su terrazzi, balconi, cortili esclusivi o condominiali, che esauriscono la loro destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale, la cui superficie non può essere superiore a mq. 25,00 aventi le seguenti caratteristiche:

- la superficie massima coperta mq. 25,00 elevabile a mq. 35,00, qualora funga da supporto a impianto fotovoltaico o solare termico;
- altezza massima al colmo (intradosso) ml. 3,00;
- altezza minimo alla gronda (intradosso) ml. 2,20;
- struttura costituita da pilastri e travi in legno o metallo, priva di tompagnatura esterna, libera almeno su due lati e per i restanti lati posa in aderenza alle murature esterne dell'edificio principale e/o dell'unità immobiliare di cui è pertinenza, provvista di copertura capace di offrire riparo agli agenti atmosferici.

Fatti salvi i diritti di terzi, a tutela del decoro urbano tutte le sopra descritte opere pertinenziali devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo e nel decoro urbano; se realizzate in fabbricati condominiali, dovranno essere uniformi, per tipologia e caratteristiche costruttive, a quelle già autorizzate.

Qualora a servizio di attività produttive, commerciali o turistico/ricettive, le opere pertinenziali possono avere una superficie utile massima non superiore al 200% di quella dell'unità principale, con il limite massimo di mq. 200,00.

37.35- Balcone

È l'elemento praticabile ed aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono consentiti solo quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00 o m. 6,00, se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,00 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quello dell'aggetto.

I balconi non possono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi completamente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi, sono consentiti soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono consentiti ad una distanza inferiore di m. 3,00, misurata dal confine laterale più vicino.

Quando la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

37.36- Ballatoio

È l'elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, ed anche in aggetto, munito di ringhiera o parapetto, di uso comune e finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari.

37.37- Loggia / Loggiato

È l'elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni; laddove non collocata al piano terreno la loggia è delimitata da un parapetto o da una ringhiera.

37.38- Pensilina

È l'elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno. È adibita alla protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, di finestre, porte-finestre o di porte e pertanto dimensionata proporzionalmente alle aperture di cui è al servizio.

37.39- Portico / Porticato

È l'elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, ovvero pubblico o asservito ad uso pubblico; non fanno parte del porticato o portico le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi

suscettibili di determinare vani chiusi.

37.40- Terrazza e Terrazza a tasca

La terrazza è l'elemento edilizio scoperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune; laddove assolve in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio la terrazza assume la denominazione di lastrico solare.

La terrazza a tasca è una tipologia di terrazzo che viene realizzata incassata nella copertura a falda inclinata ed accessibile dagli ambienti sottotetto, delimitata da parapetto e spallette perimetrali.

È consentita la realizzazione di terrazze o terrazza a tasca sulle coperture degli edifici esistenti per le unità a destinazione residenziale o in caso di recupero abitativo dei sottotetti ai della L.R.C. n. 15/2000 e s.m.i., al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aero illuminazione naturale dei locali, purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio, nel rispetto dei seguenti requisiti dimensionali:

- superficie massima assoluta in rapporto all'unità immobiliare 25% della superficie utile abitabile dell'unità immobiliare di cui la terrazza è a servizio e posta sullo stesso piano;

Per gli interventi sugli edifici ricadenti nella "Città Storica", si rimanda a quanto previsto nelle norme del vigente Piano di Recupero.

37.41- Tettoia

È l'elemento edilizio sorretto da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici, libera almeno su due lati e, per i restanti, posta in aderenza ad uno o più manufatti, ancorché oggettivamente distinta da essi dal punto di vista morfologico, tipologico e strutturale, dai quali può avere anche accesso diretto.

37.42- Veranda

È il locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

37.43- Requisiti prestazionali invariabili

Fatte salve le vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, prevenzione incendi nonché di specifiche discipline di settore, i parametri invariabili per la progettazione, differenziati come meglio infra in relazione alla tipologia contemplata dalla proposta di intervento edilizio, sono i seguenti:

- 1) **altezza minima interna utile;**
- 2) **superficie minima degli alloggi;**
- 3) **composizione degli alloggi e/o dei locali;**
- 4) **rapporti aero - illuminanti;**
- 5) **dislocazione;**
- 6) **regimazione delle acque piovane e la difesa dall'umidità del suolo;**
- 7) **caratteristiche dei locali;**
- 8) **dotazioni tecniche.**

A) Per i nuovi edifici e per quelli assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia integrale,

comportante anche la demolizione e successiva ricostruzione, i parametri invariabili sono i seguenti:

1) Altezza minima interna utile dei locali:

a) l'altezza minima interna utile dei locali da destinare a residenza od a funzioni quali terziario in generale, uffici/studi professionali ed attività turistico/ricettive, non può essere inferiore a mt. m. 2,70 per i locali agibili, riducibili a m. 2,40 per gli ambienti accessori; laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio non sia orizzontale, l'altezza media interna netta, da calcolarsi secondo quanto disposto dalla L.R. 28.11.2000, n. 15 – non può essere inferiore a m. 2,20 per i locali destinati ad abitazione, riducibili a m. 2,10 per i locali accessori diretti;

b) altezza massima non superiore a m. 3,30;

2) Superficie minima:

a) per le unità immobiliari monovano a destinazione abitativa, superficie minima, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a 28 mq., se destinato ad una persona, ed a 38 mq., se destinato a due persone;

b) superficie minima non inferiore a 14 mq per ognuno dei primi 4 abitanti ed a 10 mq per ciascuno dei successivi;

3) Composizione delle unità immobiliari:

a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa:

- una stanza di soggiorno di almeno 14 mq;
- una stanza da letto di almeno 9 mq, se per una persona, e di 14 mq, se per due persone;
- un servizio igienico, avente accesso da corridoi, ingressi od altri vani di disimpegno, tranne gli alloggi dotati di più servizi igienici nei quali gli eccedenti possono comunicare direttamente con altra camera;
- cucina dotata di aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni mediante canna fumaria sfociante a tetto o, comunque, un angolo cottura, munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli collegato a canna sfociante a tetto, a vista sul locale soggiorno;

b) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa:

- almeno un servizio igienico dotato di antibagno, con apposito lavabo;

4) Rapporti aero - illuminanti:

a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa:

- finestra, di superficie apribile non inferiore a 1/8 di quella del pavimento, a servizio di ciascuna stanza da letto, del soggiorno e della cucina;
- finestra per ciascun servizio igienico, avente superficie apribile non inferiore a 0,75 mq. o, in alternativa, di un impianto di aspirazione meccanica sfociante a tetto che assicuri un ricambio medio d'aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale;

b) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa:

- i valori dei ricambi d'aria devono essere ricavati dalla specifica normativa tecnica UNI vigente e le finestre non devono mai aprirsi su scale interne.

5) Dislocazione delle destinazioni d'uso:

a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa e non abitativa con permanenza di persone, dislocati in locali seminterrati, i muri esterni dei locali medesimi devono emergere almeno 150 cm dal terreno e distare almeno 3 m da aree carrabili, per cui è vietata la stabile permanenza di persone in locali interrati;

6) Regimazione delle acque piovane e difesa dall'umidità del suolo:

a) coperture delle costruzioni munite di canali di gronda e pluviali verticali, metallici o di altro materiale idoneo compatibile con il contesto paesistico zonale, in numero e di diametro sufficienti a

ricevere ed allontanare le acque meteoriche, con collegamento alla rete fognaria bianca;

b) locali interrati o seminterrati dotati di una intercapedine di separazione dal terreno circostante;

7) Caratteristiche dei locali:

a) locali destinati a cucina o posto cottura, in corrispondenza delle zone lavello e cottura, dotati di pareti levigate, impermeabili e facili da lavare;

b) servizi igienici dotati di pareti levigate, impermeabili e facili da lavare, con dotazione, in ogni unità immobiliare a destinazione abitativa, di vaso, bidet, vasca da bagno o piatto doccia, lavabo;

8) Dotazioni tecniche:

a) edifici a destinazione abitativa dotati di apparato di accumulo di riserva d'acqua adeguata all'insediamento;

b) edifici a destinazione abitativa dotati di locale idoneo ad accogliere i contenitori destinati al conferimento delle frazioni differenziate dei rifiuti.

B) Per gli altri interventi sugli edifici esistenti, non riconducibili alla categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia integrale come sopra individuati, si applicano i parametri di cui ai precedenti numeri 2) [superficie minima delle unità immobiliari], 3) [composizione delle unità immobiliari], 4) [rapporti aero - illuminanti], 5) [dislocazione delle destinazioni d'uso], 6) [regimazione delle acque piovane e difesa dall'umidità del suolo] e 7) [caratteristiche dei locali].

Qualora si tratti di edifici realizzati tra l'anno 1955 e l'entrata in vigore del D.M. Sanità del 5 luglio 1975:

a) **la superficie minima** delle unità abitative ricavate a seguito di frazionamento o cambio d'uso non può essere inferiore a mq. 28,00;

b) composizione:

1) per le unità immobiliari a destinazione abitativa: in ipotesi di frazionamento o mutamento di destinazione d'uso deve essere prevista perlomeno una stanza agibile di almeno 14 mq, con servizio igienico avente accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno, tranne gli alloggi dotati di più servizi igienici nei quali gli eccedenti possono comunicare direttamente da altra camera, con almeno un angolo cottura comunicante direttamente con il vano soggiorno;

2) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa, deve essere previsto almeno un servizio igienico dotato di antibagno.

c) rapporti aero - illuminanti:

1) per le unità immobiliari a destinazione abitativa deve essere prevista una finestra, avente superficie apribile non inferiore a 1/8 di quella del pavimento, a servizio di ciascuna stanza agibile;

2) la presenza di una finestra, per ciascun servizio igienico, avente superficie apribile non inferiore a 0,75 mq o, in alternativa, di un impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio medio d'aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale;

3) per le unità immobiliari a destinazione abitativa, dislocate in locali seminterrati, le finestre devono essere dimensionate secondo il disposto del precedente numero 1) e devono avere il davanzale elevato a quota non maggiore di cm. 120,00 dal pavimento ed emergente almeno cm. 30,00 dal terreno;

4) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa i valori dei ricambi d'aria devono essere ricavati dalla specifica normativa tecnica UNI vigente e le finestre non devono aprirsi su scale interne.

d) dislocazione delle destinazioni d'uso:

1) per le unità immobiliari a destinazione abitativa dislocate in locali seminterrati, i muri esterni dei locali medesimi devono emergere almeno cm. 150,00 dal terreno e, qualora dotati di finestre, devono distare almeno mt. 3.00 da aree carrabili;

e) regimazione delle acque piovane e difesa dall'umidità del suolo:

1) le coperture delle costruzioni devono essere munite di canali di gronda e pluviali verticali, metallici o di materiale idoneo e comunque coerente con il contesto paesistico zonale, in numero e di diametro sufficienti a ricevere ed allontanare le acque meteoriche per lo sversamento nella rete fognaria bianca;

2) i locali interrati o seminterrati devono essere dotati di una intercapedine di separazione dal terreno circostante;

f) caratteristiche dei locali:

1) i locali destinati a cucina o posto cottura, in corrispondenza delle zone lavello e cottura, devono avere pareti levigate, impermeabili e facili da lavare;

2) i servizi igienici devono avere pareti levigate, impermeabili e facili da lavare; i servizi igienici di ogni unità immobiliare a destinazione abitativa devono essere dotati di vaso, bidet, vasca da bagno o piatto doccia, lavabo.

37.44- requisiti prestazionali variabili per gli immobili edificati anteriormente all'anno 1955

Per gli immobili realizzati anteriormente all'anno 1955, e che non siano stati oggetto di interventi di riqualificazione funzionale negli ultimi 50 anni, si dettano le seguenti norme per disciplinare le deroghe consentite alle prescrizioni tecniche considerate nei precedenti paragrafi.

A tali immobili sono concesse, le seguenti deroghe ai fini dell'agibilità, fermo restando l'utilizzo di idonei sistemi tecnici per la ventilazione forzata e l'illuminazione.

Per le unità con destinazione abitativa:

- l'uso abitativo può essere mantenuto, ma non può essere impresso ex novo, per le unità site in piano seminterrato;
- la superficie minima per gli alloggi "mono stanza", comprensiva dei servizi, è ridotta a mq. 20,00, se ospitanti una sola persona, ed a mq. 30,00, se ospitanti due persone;
- nell'alloggio "mono stanza" l'ambiente "letto" può essere del tipo ad "alcova", anche in assenza di diretta aerazione, purché in aperta comunicazione con l'ambiente principale e di altezza netta non inferiore a m. 2,00 misurata, negli ambienti voltati, dal concio di chiave dell'arco al pavimento, con altezza dell'ambiente sottostante non inferiore a m. 2,10 misurata dall'intradosso dell'alcova al pavimento;
- l'altezza minima dei servizi igienici, W.C., ripostigli, corridoi, postazioni cottura, è ridotta a m. 2,10 misurata tra il punto più alto della copertura ed il pavimento;
- l'altezza minima degli altri ambienti (soggiorno, sale da pranzo e cucina) è ridotta a m. 2,40 misurata tra il punto più alto della copertura ed il pavimento;
- il rapporto di area illuminazione è ridotto a 1/16 tra superficie finestrata e pavimentata.

per gli immobili con destinazione non residenziale:

- la destinazione ad uso terziario, commerciale od artigianale è ammissibile anche per le unità situate in piano seminterrato o completamente interrato, sempre che dotate di idonei sistemi ed impianti per la ventilazione meccanica e per il ricambio d'aria, come sarà prescritto nei vincolanti pareri igienico/sanitari;
- l'altezza minima dei servizi igienici, W.C., spogliatoi e simili è ridotta a m. 2,10 misurata, negli

ambienti voltati, dal concio di chiave dell'arco al pavimento e, negli altri, tra il punto più alto della copertura e il pavimento;

- l'altezza minima degli ambienti principali e degli ambienti connessi alla destinazione d'uso specifica, è ridotta a m. 2,40 misurata, negli ambienti voltati, dal concio di chiave dell'arco al pavimento e, negli altri, tra il punto più alto della copertura e il pavimento;
- il rapporto di area illuminazione è ridotto a 1/16 tra superficie finestrata e pavimentata.
- per gli immobili con destinazione non residenziale, ferme restando le prescrizioni contenute nei pareri igienico/sanitari, è possibile derogare:
- al numero dei servizi igienici, a condizione della buona fruibilità in rapporto al numero degli utenti e, comunque, della presenza di un vano per lo spogliatoio degli addetti;
- alla presenza dell'antibagno per il servizio igienico destinato all'utenza;
- alla presenza di almeno un'uscita di sicurezza rispondente alle prescrizioni tecniche della normativa di settore, qualora si tratti di locale non completamente interrato;
- al soddisfacimento del requisito della piena "accessibilità" all'unità, anche attraverso sistemi manuali o amovibili idonei a garantire l'accesso, per l'osservanza della normativa sulle barriere architettoniche, quando sia comprovata l'impossibilità materiale all'esecuzione delle opere per il loro completo superamento e/o quando la loro realizzazione costituisca serio pregiudizio ai valori architettonici/funzionali dell'immobile.

Per tutte le unità immobiliari oggetto del presente paragrafo è consentito, salvi i diritti dei terzi, l'accorpamento con unità contigue purché l'intervento non risulti pregiudizievole per la tenuta statica dei fabbricati e non alteri l'impianto architettonico e la partitura delle aperture di facciata esistenti.

Per l'operatività delle deroghe, ai fini del rilascio del certificato di agibilità anche per il legittimo avvio delle attività "produttive" sopra indicate, fermo il rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle vigenti disposizioni, sono vincolanti i pareri favorevoli dello SUE e del competente servizio sanitario dell'A.S.L. Napoli 3 Sud, da esprimersi anche tenendo conto delle misure compensative - indicate nel progetto - come offerte dalle attuali tecnologie.

Le disposizioni del presente paragrafo 37.44 si, fermo restando le peculiari prescrizioni dettate, per le singole aree interessate, dalle norme sovraordinate di tutela paesistica e dal P.S.A.I. della competente Autorità di Bacino.

ART. 38 – REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA ED AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI ED IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO

Per il perseguimento dell'obiettivo di miglioramento delle prestazioni degli edifici in merito alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica ed al comfort abitativo, finalizzato al contenimento dei consumi energetici ed idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o climalteranti, nonché alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, si osservano le specifiche prescrizioni tecniche che saranno rese disponibili sul sito web del Comune al portale dello SUE.

ART. 38 bis – COMUNITÀ ENERGETICHE

In recepimento dell'art. 42-bis del D.L. n. 162 del 2019 cd. "Milleproroghe", convertito dalla Legge. n. 8/2020, e della L.R. 29 dicembre 2020, n. 38 con la quale, in attuazione del Decreto Attuativo 16

settembre 2020 del Ministero dello Sviluppo Economico che individua la tariffa incentivante per la remunerazione degli impianti a fonti rinnovabili inseriti nelle configurazioni sperimentali di autoconsumo collettivo e comunità energetiche rinnovabili, ha promosso l'istituzione di Comunità energetiche quali enti senza finalità di lucro, costituiti al fine di favorire l'autoconsumo, la produzione e lo scambio di energie prodotte principalmente da fonti rinnovabili, nonché, eventualmente, l'immagazzinamento dell'energia prodotta, al fine di aumentare l'efficienza energetica e di combattere la povertà energetica mediante la riduzione dei consumi e delle tariffe di fornitura.

A tali Comunità Energetiche possono partecipare soggetti pubblici e privati a condizione che la quota annuale dell'energia prodotta destinata all'autoconsumo non sia inferiore al 60% del totale. Le modalità operative di attuazione delle Comunità Energetiche con partecipazione tra soggetti pubblici e privati saranno disciplinate con apposito Regolamento Comunale.

ART. 38 ter– PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE SIA AD USO RESIDENZIALE CHE AD USO DIVERSO

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è fatto obbligo, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e successive modificazioni, il rispetto dei criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4 , comma 1-bis del D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dall'articolo 6 del D.L. n. 48/2020.

È prescritto l'obbligo di installazione parcheggi (rastrelliere e simili) per bici nei condomini di nuova costruzione ed edifici pubblici.

Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, così come previsto dall'articolo 135-bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

ART. 39 – REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE

Per quanto concerne i nuovi edifici e gli interventi di integrale ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti si applicano le specifiche dei parametri di cui all'art. 37.43, in conformità alle specifiche prescrizioni tecniche che saranno rese disponibili sul sito web del Comune al portale dello SUE.

Per quanto concerne gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, il riferimento va operato ai parametri prestazionali che possono essere soggetti a flessibilità a condizione che l'immobile presenti caratteristiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti di cui al menzionato art. 37.43: in tal caso, il progettista dovrà produrre una specifica dichiarazione atta a dimostrare le specificità dell'intervento e, comunque, ad attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico/sanitarie preesistenti.

ART. 40 – INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI

Con la delibera di Giunta Regionale n. 145 del dodici aprile 2011 la Regione Campania ha approvato

le linee guida per la valutazione di sostenibilità energetico ambientale degli edifici, con il Protocollo ITACA Campania sintetico quale parte tecnica, cui integralmente si rinvia: tali linee guida e Protocollo e loro aggiornamenti, che saranno resi disponibili sul sito web del Comune al portale dello SUE, costituiranno il parametro per l'articolazione ed il riconoscimento degli incentivi sia energetici che di carattere ambientale, attraverso le schede di valutazione che saranno parimenti rese disponibili sul sito web comunale al portale dello SUE.

ART. 40 bis - INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Agli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva tale da superare i parametri e requisiti di Legge in materia di livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, anche attraverso l'installazione di impianti di conversione da fonti energetiche rinnovabili, sia termiche che elettriche, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, si applicano incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di costruzione pari al 10%.

ART. 41 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione, negli interventi di sostituzione edilizia e negli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione di interi fabbricati esistenti l'edificio dovrà essere isolato dal suolo mediante vespai o pavimenti galleggianti ben ventilati, con impermeabilizzazione di pavimenti e pareti delle cantine, nelle quali dovranno eventualmente essere inseriti appositi impianti di aspirazione dell'aria interna, nonché isolamento delle canalizzazioni degli impianti; è altresì prescritto l'utilizzo di materiali a basso rilascio di radiazioni ed impermeabili al radon, quali sabbia, ghiaia, calce, pietra calcarea, gesso naturale, legno e cemento. In ogni caso dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.

Per gli edifici esistenti, gli interventi da eseguire dovranno essere finalizzati comunque alla riduzione della concentrazione del gas e, quindi, oltre all'esecuzione di quelli previsti al precedente comma, va operata la sigillatura di crepe e fessure di muri e pavimenti contro terra, l'isolamento di porte comunicanti con le cantine, la realizzazione di pozzetti di aspirazione e/o intercapedini di ventilazione.

Per le modalità di misurazione dei livelli di gas radon va contattato il competente Centro Regionale indicato sul sito web comunale al portale dello SUE.

ART. 42 – SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

Le specificazioni di cui al presente articolo sono già contenute agli artt. 37.43) e 39), cui integralmente si rimanda.

ART. 43 – DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")

Le prescrizioni tecniche che saranno rese disponibili sul sito web del Comune al portale dello SUE sono finalizzate a garantire, attraverso le indicazioni tecniche sulle misure preventive e protettive da adottare nella progettazione e nella realizzazione di interventi riguardanti le coperture di edifici di nuova costruzione o di edifici esistenti di qualsiasi tipologia d'uso, sia pubblici sia privati, che gli interventi di manutenzione delle coperture o comunque i relativi accessi, transito o stazionamento avvengano in condizioni di sicurezza tali da prevenire rischi di caduta; si applicano altresì agli edifici o parti di essi oggetti

di sanatoria edilizia, mentre sono escluse qualora:

- a) le coperture siano completamente portanti e poste ad un'altezza inferiore ai m. 2,00, calcolati a partire dal filo di gronda rispetto ad un piano stabile;
- b) le coperture siano completamente portanti e dotate di parapetto perimetrale continuo e completo alto almeno m. 1,00;
- c) si sia al cospetto di ampie e/o continue pareti a specchio esterne per la cui manutenzione siano installati dispositivi permanenti per l'utilizzo di attrezzature/strutture di protezione collettiva (ponti sospesi, piattaforme di lavoro auto sollevanti o altro).

ART. 44 – PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

È vietata l'apertura di sale pubbliche da gioco e la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino a una distanza inferiore a trecento metri da istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori, parchi gioco, caserme, ospedali, cliniche, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei e sedi di associazioni di volontariato che si dedicano alla pubblica assistenza; tale limitazione non si applica all'esercizio di concorsi pronostici, lotterie e giochi comunque denominati, regolarmente autorizzati, fatta comunque salva la tutela dei minori.

I locali destinati alle sale giochi devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada, ad eccezione di quelli all'interno di strutture commerciali di grande e media struttura di vendita; non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in edifici che ospitano esclusivamente funzioni residenziali, nei caseggiati di edilizia residenziale pubblica o negli edifici o parte di essi oggetto di vincolo nominativo trascritto ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

È vietata l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dai locali destinati all'attività di sala giochi; è altresì vietato utilizzo di insegne identificative della sala giochi di definizioni che possano richiamare il gioco d'azzardo o costituiscano incitamento al gioco ovvero esaltazione della sua pratica.

L'apertura delle sale scommesse di cui all'art. 88 del T.U.L.P.S. è parimenti soggetta alle disposizioni e modalità previste dal presente articolo per le sale gioco.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

ART. 45 – STRADE

Le presenti norme sulla progettazione, realizzazione, manutenzione e trasformazione degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico si rivolgono sia ai soggetti pubblici, quando operano direttamente, sia ai soggetti privati, quando operano su spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

Gli interventi devono essere coerenti con le esigenze di tutela paesaggistica introdotte dal D.M. del 28 marzo 1985, di vincolo paesistico d'insieme dell'intero territorio comunale e con gli indirizzi e le prescrizioni della componente strutturale del Piano Urbanistico Comunale.

Le fasce di rispetto stradali sono determinate dalle disposizioni del vigente Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, cui si rimanda; in particolare, al loro

interno non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a

verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole e la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante; è altresì consentita la esecuzione di interventi sugli edifici esistenti finalizzati al mutamento di destinazione d'uso coerente con le funzioni consentite dal PUC per le singole zone omogenee.

Negli interventi di nuova costruzione e/o di riqualificazione di strade di tipo locale per

renderne più sicuro l'attraversamento è necessario: - impiegare soluzioni efficaci di moderazione del traffico; - utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani attraversati; - prevedere una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi di arredo e di verde attrezzato).

ART. 46 – PORTICI

I portici e gli altri spazi di passaggio pubblico devono essere lastricati con materiale coerenti con le esigenze di tutela paesaggistica introdotte dal D.M. del 28 marzo 1985, di vincolo paesistico d'insieme dell'intero territorio comunale.

È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze etc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm 25.

ART. 47 – PISTE CICLABILI

I tracciati per piste ciclabili dovranno avere, preferibilmente, le seguenti caratteristiche:

- nastro continuo con sezione minima per corsia pari a m. 1,00;
- separazione dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;
- pavimentazione realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo, contraddistinta con colori diversi dalle contigue sedi destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico.

In area urbana, le piste ciclabili devono essere in continuità della rete stradale ed integrate alle fermate del trasporto pubblico; in area extraurbana, devono essere strumento di riqualificazione e fruizione dell'ambiente naturale. A tal fine, la progettazione e la realizzazione dovranno individuare itinerari significativi, anche utilizzando strade poderali o tracciati dismessi e prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.

ART. 48 – AREE PER PARCHEGGIO

Per incentivare una politica finalizzata a soddisfare la domanda di sosta dei residenti e, contemporaneamente, di creare un'offerta in grado di ridurre la sosta e la connessa occupazione di spazio lungo le strade, così recuperando gli spazi necessari alla mobilità ciclopedonale ed al miglioramento dell'accessibilità alla città storica e consolidata di via Roma, è consentita la realizzazione di spazi di parcheggio a rotazione anche da parte di privati, previo convenzionamento con il Comune per la disciplina dell'uso e della relativa tariffazione da applicare agli utenti.

Le aree di parcheggio possono essere scoperte a raso e/o con strutture edificate, realizzate in interrato od in elevazione.

Per il corretto dimensionamento del parcheggio, fatte salve motivate esigenze e sempre nel rispetto della normativa tecnica di settore, la superficie minima prescritta per il singolo posto auto, comprensiva

dello stallo e delle necessarie superfici complementari di accesso, di manovra e di servizio, è di 30 mq.

Per i parcheggi a raso, ogni volta che le dimensioni lo consentano, è prescritta l'alberatura con specie autoctone a fogliame permanente caratterizzate da chioma ampia e folta, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano frutti pesanti o sostanze imbrattanti.

Per i parcheggi interrati, ove ne sia possibile la realizzazione, la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico, ovvero provvista di un franco di terreno vegetale per la realizzazione di aree pubbliche di verde attrezzato.

Sono richiesti in ogni parcheggio di uso pubblico stalli per diversabili in proporzione di 1 a 20, in ogni caso con il minimo di uno.

ART. 49 – PIAZZE ED AREE PEDONALIZZATE

Le piazze e le aree pedonalizzate sono quelle esistenti o da destinare alla realizzazione per la sosta e l'aggregazione sociale.

La pavimentazione dovrà essere coerente con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti e dovrà essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo, così come le vernici da utilizzare per la segnaletica orizzontale.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni; le fessure in griglie ed altri manufatti devono avere dimensioni tali da evitare di essere di ostacolo o pericolo al transito dei pedoni.

La realizzazione di nuovi tratti e/o la riqualificazione di quelli esistenti deve avvenire nel rispetto delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche e, quindi, avendo quale obiettivo primario la massima accessibilità degli spazi, con realizzazione di scivoli di pendenza adeguata alle specifiche prescrizioni tecniche.

È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili -comunque accessibili- che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edificio con un dislivello superiore a cm. 25.00.

I pali della pubblica illuminazione, le alberature e qualsiasi altro elemento di arredo urbano dovrà essere collocato in modo da non creare intralcio al transito dei pedoni e nel rispetto delle prescrizioni tecniche vigenti.

ART. 50 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

I percorsi pedonali, prossimi od interni ad aree di verde attrezzato, devono essere pavimentati con materiali idonei a consentire la permeabilità alle acque piovane e l'inerbimento negli spazi dei fori.

I nuovi percorsi pedonali adiacenti alle sedi stradali dovranno preferibilmente essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine ed eventuali piste ciclabili ed avere, compatibilmente con il contesto zonale, una larghezza minima di m. 1,50; quando sia oggettivamente impedita la possibilità di conseguire la realizzazione di una tale larghezza, in tal caso gli uffici tecnici dei Settori comunali, di concerto con il Comando di Polizia Locale, elaboreranno proposte alternative in grado comunque di consentire il superamento della barriera architettonica.

Ogni volta che il percorso pedonale sia raccordato con il livello stradale od interrotto da un passo carrabile, le rampe devono avere una pendenza contenuta e devono essere raccordate in maniera continua con il piano carrabile, in modo da consentire il passaggio della carrozzetta / sedia a ruote. L'abbattimento della barriera architettonica deve garantire uno spazio di manovra a raso possibilmente

non inferiore a 1,50 mt. ed assicurare la separazione visiva degli spazi, tra il marciapiedi e la carreggiata stradale, mediante la continuità del bordo di contenimento sia sulle rampe che nella parte a raso. Quando il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, il dislivello da superare senza rampa non può essere superiore a cm. 1,5; qualora occorra la realizzazione di una rampa, nonostante il D.M. 236/89 ne ammetta la realizzazione con pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm, è prescritta la realizzazione con pendenza max dell'8%. Il raccordo tra i piani dovrà essere in ogni caso arrotondato o smussato.

La pendenza trasversale dei marciapiedi, in funzione del contesto particolare ed al fine di garantire il miglior deflusso delle acque meteoriche per evitare fastidiosi ristagni, dovrà essere compresa tra 1% ed il 2% massimo.

Nelle zone residenziali deve essere garantito l'incremento della illuminazione serale per i passaggi individuati come preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, con quota imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni; il Comune provvederà, comunque, alla sistemazione e manutenzione dei marciapiedi di uso pubblico, oltre che di quelli insistenti su spazi pubblici.

I pali della pubblica illuminazione, le alberature e qualsiasi altro elemento di arredo urbano dovrà essere collocato in modo da non creare intralcio al transito dei pedoni e nel rispetto delle prescrizioni tecniche vigenti, assicurando comunque che rimanga uno spazio utile di percorso di larghezza non inferiore ad m. 1,00 in maniera da non creare una barriera architettonica.

Per ovviare ai casi in cui non sia possibile o conveniente la realizzazione di un marciapiedi, la viabilità pedonale da quella carrabile può essere separata attraverso cordoli

od altri elementi idonei alla creazione e/o delimitazione di un percorso pedonale protetto; tutti tali strumenti (cordoli od altro) devono essere posati senza creare spigoli vivi od ostacoli od impedimenti potenzialmente pericolosi.

ART. 51 – PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, intendendosi per tali l'insieme delle opere e degli apprestamenti atti a collegare un'area privata laterale, fisicamente delimitata ed idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli, ad una strada comunale o ad un'area aperta all'uso pubblico; è altresì passo carrabile anche l'accesso a raso, senza opere, sempre che colleghi un'area privata laterale, fisicamente delimitata ed idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli, nonché gli accessi ad aree destinate all'esposizione, vendita, manutenzione dei veicoli. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

È concessa, a spese del richiedente e previa autorizzazione del Comando di Polizia Locale di concerto con lo SUE per la valutazione di conformità alla normativa vigente ed alla sicurezza del traffico, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati.

L'accesso agli spazi interrati o seminterrati destinati al ricovero delle vetture deve essere assicurato tramite:

- rampe antidrucciolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito dei pedoni o con carrelli;
- tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato per il collegamento di detto spazio privato con quello

pubblico e con altro spazio riservato ai pedoni.

Per evitare interferenze con il normale deflusso della circolazione stradale le chiusure dei passi carrai devono essere arretrate dal filo stradale in misura non inferiore a ml. 3,50; compatibilmente con lo stato dei luoghi in deroga a tale arretramento potranno essere realizzate chiusure munite di sistemi automatici di apertura e chiusura, previo parere vincolante del Comando di Polizia Locale in riferimento al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 22 del Codice della Strada e art. 46 del relativo Regolamento di Attuazione.

ART. 52 – CHIOSCHI / DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

L'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi e di dehors è disciplinata dallo specifico Regolamento comunale, cui si rinvia e che sarà reso disponibile sul portale web dello SUE.

ART. 53 – SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO

La costituzione e l'esercizio delle servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato è disciplinata dallo specifico Regolamento comunale, cui si rinvia e che sarà reso disponibile sul portale web dello SUE.

ART. 54 – NUMERAZIONE CIVICA

La numerazione civica – e relativi subalterni – è assegnata dallo SUE e va apposta a cura e spese del proprietario, cui spetta anche l'attuazione di eventuali variazioni debitamente notificategli.

La numerazione civica deve essere collocata sulla parte laterale destra dell'ingresso all'edificio, guardando dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da 2 ml a 3 ml e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di varchi di accesso pedonale, di sostituzione o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce allo SUE, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 55 – AREE VERDI

Il presente articolo si applica a tutto il patrimonio arboreo, arbustivo ed erbaceo presente nelle proprietà pubbliche o di uso pubblico e nelle aree private sistemate a verde; sono esclusi dalla tutela, indipendentemente dalla loro ubicazione, gli alberi da frutto e gli alberi costituenti colture arboree specializzate con finalità produttive.

Per accrescere le potenzialità naturalistiche ed ecologiche del territorio comunale, gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione devono assicurare la continuità con altre aree verdi, privilegiando la messa a dimora di nuove essenze ed impianti arborei e floreali autoctoni ed appartenenti alla fascia fitoclimatica di riferimento e, per gli interventi previsti nel territorio ricadente in siti della "Rete natura 2000", tenendo conto delle peculiarità e delle caratteristiche naturali delle aree tutelate.

Le specie da impiantare negli spazi liberi dell'edificato, in giardini e parcheggi alberati, in particolare all'interno di zone "SIC" e "ZPS", dovranno essere scelte tra quelle indicate nell'elenco delle alberature urbane, redatto da esperto botanico e disponibile sul sito web comunale del portale dello SUE.

L'indice di permeabilità deve essere superiore al 65% e le essenze vegetali dovranno avere

specifiche qualità di tipo estetico–ornamentale, con un basso potere allergizzante, e dovranno essere posizionate nel rispetto delle distanze prescritte dal Codice civile agli artt. 892 e seguenti.

All'interno delle aree pubbliche è ammessa la realizzazione di chioschi e gazebo per la somministrazione di alimenti e bevande, la cui gestione deve essere concessa mediante apposita convenzione all'esito di gara pubblica, con l'obbligo di includere tra gli obblighi gestori la manutenzione e la custodia del verde.

La gestione del verde di proprietà pubblica, comprendente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è affidata al Settore Comunale “Servizi sul Territorio”, analogamente alla sua progettazione e costruzione; la verifica sulla progettazione e corretta esecuzione delle opere di gestione e conservazione del verde di proprietà privata è affidata invece al Settore comunale “Edilizia Privata”, di concerto con il Comando di Polizia Locale.

Le aree verdi esistenti all'interno del centro abitato devono rispettare il decoro urbano, per cui il proprietario è obbligato ad assumersi tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è tenuto ad eseguire, su spazi ad uso pubblico quali strade e marciapiedi, il taglio dei rami delle piante e/o delle siepi che si protendono oltre il confine della proprietà, in modo da evitare sia impedimenti alla circolazione pedonale e veicolare ed alla visibilità della segnaletica stradale che danni di varia natura. Il proprietario è altresì obbligato ad evitare la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali, mantenendo l'area verde pulita e ordinata, provvedendo periodicamente al taglio e alla raccolta di erbacce, rovi e cespugli: in mancanza, il competente Servizio comunale imporrà la manutenzione ed il ripristino del verde, con la rimozione di oggetti, depositi, materiali e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

I giardini pubblici e di uso pubblico devono essere resi accessibili e funzionali mediante l'installazione di impianto di illuminazione, servizi igienici, fontanelle di acqua potabile, panchine, rastrelliere per biciclette, cestini portarifiuti, giochi per bimbi, spazi riservati per gli animali; le aree dedicate ai bambini dovranno essere attrezzate con panchine e rastrelliere per biciclette di ridotte dimensioni, nonché cestini portarifiuti a minore altezza da terra, con interclusione, in tali aree, all'accompagnamento di animali.

L'abbattimento di alberi od altre essenze vegetali, previa apposita istruttoria per l'acquisizione dei prescritti pareri tecnici, è consentito per ragioni di pubblica incolumità, cattive condizioni fito-sanitarie od esaurimento del ciclo vitale, nonché quando l'apparato radicale sia causa di dissesti a pavimentazioni di marciapiedi, sedi stradali od opere murarie. Gli alberi rimossi dovranno essere sostituiti con essenze arboree di specie appartenenti alla flora tipica locale, da reimpiantare anche in posizione diversa dall'originale; lungo i percorsi viari e pedonali le alberature potranno essere mantenute in sito qualora il loro posizionamento sia conforme alle prescrizioni dettate dal Codice della strada o da altre norme di sicurezza di settore.

ART. 56 – PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE

Le aree verdi urbane definibili “parchi e giardini di interesse storico e documentale” sono identificate nelle cartografie del Piano Urbanistico Comunale quali spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici ed artistici sono detentori di particolare valore per la città.

Il presente Regolamento, attraverso le prescrizioni d'uso e tutela di cui al precedente art. 56, persegue l'obiettivo di garantirne la permanenza e di implementarne lo sviluppo e la conservazione.

ART. 57 – ORTI URBANI

Per garantire ancor più il presidio ecologico/ambientale del territorio e costituire una valida occasione ed opportunità di socializzazione, nonché la promozione e valorizzazione del consumo e/o autoconsumo di prodotti (biologici) a filiera corta, migliorando altresì il decoro urbano, è promossa la formazione degli orti urbani, intendendosi per tali gli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, presenti all'interno di aree verdi ovvero, alternativamente, essi stessi area verde monofunzionale su terreni pubblici o privati.

Per aversi un orto urbano l'appezzamento coltivato deve avere un'estensione minima di 20 mq; qualora vi siano, contigui fra loro, almeno 10 appezzamenti coltivati, si costituisce una "colonia", con possibilità di individuare aree comuni per accessi, percorsi di distribuzione, manufatti di servizio, recinzioni e cancellate e/o siepi / arbusti di confine, piazzole di parcheggio e di carico/scarico, impianti di irrigazione e/o contenitori per la raccolta dell'acqua, arredi e materiali complementari.

La disciplina per la formazione e gli incentivi è contenuta nel Regolamento comunale per la formazione degli orti urbani, cui integralmente si rinvia.

ART. 58 – PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE

I parchi in territorio rurale vengono identificati, nella Tavola "P3" del Piano Urbanistico Comunale adottato con la delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 28.10.2015, con le superfici individuate nei seguenti ambiti di paesaggio:

"3. Parco fluviale"

"8. San Giuseppe – Caprile"

"9. Valle dei Mulini"

"10. Monte Pendolo"

"11. Promontorio di S. Tommaso - S. Nicola Li Miri"

"12. Aurano"

"13. Promontorio di Castello"

"14. Versanti alti dei Monti Lattari".

Nello specifico, si indicano le seguenti prescrizioni di tutela e valorizzazione:

L'Ambito "3. Parco fluviale", individuato linearmente lungo il corso del Torrente Vernotico, è costituito per la maggior parte da aree inedificate, agricole o naturalistiche ricadenti per la quasi totalità nella Zona Territoriale Omogenea "1b" del P.U.T. e tra le aree di pericolosità elevata e molto elevata idrogeologica ed idraulica del Piano Stralcio della competente Autorità di Bacino, nonché tra quelle individuate come "dissestate e potenzialmente franose" nella Tav. 2 - Carta della Stabilità dello Studio geologico a redatto sostegno del PUC, oltre che in area di vincolo archeologico diretto;

L'Ambito "8. San Giuseppe – Caprile", individuato nel tracciato lineare che fiancheggia a mezzacosta il versante meridionale del Monte Muto, è caratterizzato da un tessuto insediativo prevalentemente residenziale, con scarsa presenza di attività commerciali ed artigianali pur presentando una grande valenza ambientale e paesaggistica. Per tale Ambito gli interventi devono tendere al miglioramento della fruibilità turistico/ricettiva;

L'Ambito "9. Valle dei Mulini", individuato nell'area complessivamente coincidente con le profonde incisioni idrografiche dei quattro corsi d'acqua che confluiscono nel Torrente Vernotico ed attraversata dall'antica mulattiera di collegamento con Amalfi. Il recupero e la valorizzazione degli antichi mulini, sia di proprietà pubblica che privata, è la priorità da perseguire per esaltare l'identità storico-produttiva cittadina e valorizzare, sotto il profilo naturalistico, l'antico sentiero menante alla Costiera Amalfitana: a tal fine, per favorire il turismo escursionistico, è consentita la realizzazione di idonei elementi di arredo e punti di sosta panoramici, il recupero dei percorsi pedonali di connessione trasversale fra il tracciato di

fondovalle e i versanti collinari e delle risorse naturalistiche ivi presenti (grotte, piccole cascate, esemplari vegetali, ecc), la valorizzazione dei tracciati storici di collegamento con i borghi sovrastanti (S. Nicola dei Miri, Castello, Aurano, Caprile), la messa in sicurezza e la tutela ambientale dei versanti pedemontani soggetti a pericolo idrogeologico;

L'Ambito "10. Monte Pendolo", è individuato nell'area collinare che rappresenta il principale elemento di riconoscimento di Gragnano dal territorio vesuviano e dalla parte marina. Tale Ambito presenta una forte valenza paesistico-ambientale connessa alla particolare struttura geomorfologica e alle componenti vegetali, per cui deve essere assicurata la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e agricolo-forestali attraverso fruizioni ed usi compatibili con tale alta naturalità: tutela dei terrazzamenti e delle attività forestali e agricole, miglioramento della infrastrutturazione rurale ed integrazione con usi complementari (piccole attività ricettive e di ristorazione, fattorie didattiche all'aperto, agriturismi, ecc);

L'Ambito "11. Promontorio di S. Tommaso - S. Nicola dei Miri", è caratterizzato dalla presenza delle tradizionali colture collinari su terrazzamenti, soprattutto viti ed ulivi. Anche per tale Ambito l'obiettivo principale da perseguire è la salvaguardia dei caratteri storico insediativi, paesaggistico-ambientali ed agricolo-produttivi nelle diverse componenti attraverso fruizioni ed usi compatibili con tale alta naturalità: tutela dei terrazzamenti e delle attività forestali e agricole, miglioramento della infrastrutturazione rurale ed integrazione con usi complementari (piccole attività ricettive e di ristorazione, fattorie didattiche all'aperto, agriturismi, ecc);

L'Ambito "12. Aurano" è identificato nel pianoro a ridosso del Monte S. Erasmo delimitato dalle valli di Botto dell'acqua e del Torrente Castello, compreso nel Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Dorsale dei Monti Lattari": esso è caratterizzato da una grande valenza ambientale e paesaggistica, connessa alla posizione dominante sulla valle dei Mulini ed alla presenza di terrazzamenti coltivati prevalentemente a vite e ad ulivo. L'obiettivo principale da perseguire per questo Ambito è la salvaguardia dei suoi caratteri storico insediativi, paesistico-ambientali ed agricolo-produttivi nelle diverse componenti, attraverso fruizioni ed usi compatibili con tale alta naturalità: tutela dei terrazzamenti e delle attività forestali e agricole, miglioramento della infrastrutturazione rurale ed integrazione con usi complementari (piccole attività ricettive e di ristorazione, fattorie didattiche all'aperto, agriturismi, ecc);

L'Ambito "13. Promontorio di Castello", prende il nome dall'antico borgo fortificato ed è caratterizzato da un elevato valore ambientale e paesaggistico, essendo uno degli accessi privilegiati ai sentieri di risalita ai versanti alti dei Monti Lattari e lungo i valloni dei corsi d'acqua. L'obiettivo principale da perseguire per questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri storico insediativi, paesaggistico-ambientali e agricolo-produttivi nelle diverse componenti attraverso fruizioni ed usi compatibili con tale alta naturalità: tutela dei terrazzamenti e delle attività forestali e agricole, miglioramento della infrastrutturazione rurale ed integrazione con usi complementari (piccole attività ricettive e di ristorazione, fattorie didattiche all'aperto, agriturismi, ecc);

L'Ambito "14. Versanti alti dei Monti Lattari" comprende i versanti nord-occidentali della catena dei Monti Lattari, caratterizzati da una folta copertura boschiva, molto rilevante sotto il profilo ecologico-ambientale in quanto coincidente con il SIC "Dorsale dei Monti Lattari" e con le propaggini più alte della ZPS "Valle delle Ferriere di Amalfi", con presenza, alle quote più basse, di terrazzamenti coltivati prevalentemente a vigneti, oliveti e frutteti. L'obiettivo principale da perseguire per questo Ambito è la salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali e agricolo-produttivi nelle sue diverse componenti e la ricerca di forme di fruizione e d'uso compatibili con la naturalità del contesto, attraverso l'incentivazione di programmi di gestione del patrimonio boschivo orientati alla valorizzazione produttiva e alla messa in sicurezza dei versanti, la salvaguardia e il miglioramento delle opere di infrastrutturazione fondiaria e dei terrazzamenti e ciglionamenti esistenti secondo gli indirizzi contenuti nel Quaderno opere tipo (QUOT)

del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) della competente Autorità di Bacino.

Per tutti gli ambiti paesaggistici di cui al presente articolo la priorità da perseguire è la valorizzazione della rete sentieristica dei Monti Lattari, in connessione con i tracciati storici menanti verso la Costiera Amalfitana, consentendo la creazione di appositi spazi attrezzati ed ombreggiati per la consumazione dei pasti, anche attraverso accordi con i proprietari privati dei fondi adiacenti, garantendo altresì un'adeguata presenza di servizi igienici, punti di erogazione dell'acqua potabile, sedute, ecc.

Per l'incremento dell'accoglienza turistico/ricettiva in una logica di tutela e valorizzazione del contesto paesaggistico, per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 3, lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 [manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia], come prescritto dal combinato disposto dei commi da 3 a 6 dell'art. 12 bis della L.R. 28 dicembre 2009, n. 19; detti interventi possono essere finalizzati a consentire, attraverso il mutamento di destinazione di edifici anche rurali o comunque ricadenti in zona agricola, il riuso per destinazioni connesse alla ricettività extra alberghiera, ai sensi della L.R. 17/2001, ristorativa ed agrituristica, alla vendita di prodotti tipici locali (in particolare: pasta, olio, vino, ortivi, caseari, panificazione, dolciari), alla pratica dello sport ed al tempo libero in generale, con realizzazione di collegamenti ciclo-pedonali e "ponticelli lignei" dedicati al movimento lento fra

i tessuti edilizi ed il Parco, non essendo consentita, all'interno del SIC "Dorsale dei Monti Lattari" la creazione di sentieri che consentano il passaggio dei veicoli, fatta salva l'ipotesi di riattazione di quelli preesistenti. Per gli orti didattici, è facoltà dei proprietari chiedere il convenzionamento con il Comune per la canalizzazione di flussi di visitatori.

Per il miglioramento dell'accessibilità veicolare e della fruibilità turistico ricettiva, è altresì consentito di destinare a spazio di sosta a rotazione per gli avventori aree cortilive od agricole anche con interventi di sistemazione compatibili con il contesto paesistico zonale, ma senza possibilità di trasformazione irreversibile dei fondi con opere in calcestruzzo armato.

ART. 59 – SENTIERI

I sentieri, percorsi a fondo naturale riconoscibili e permanenti formatisi per effetto del calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto, sono una caratteristica peculiare degli ambiti di paesaggio di cui al precedente art. 58, da valorizzare in connessione con i tracciati presenti nei comuni contermini di Pimonte, Agerola, Scala, Ravello ed Amalfi; pertanto, previa adeguata azione di divulgazione e promozione nei circuiti escursionistici, andrà garantita: la presenza di segnaletica orizzontale e verticale contenente anche informazioni turistiche; la continuità dei percorsi dal punto di partenza al punto di arrivo, tutelando anche la riservatezza delle residenze private attraverso il posizionamento di apposite siepi arbustive e/o arboree; l'integrazione con le strade di accesso, nelle cui immediate vicinanze incentivare la realizzazione di spazi di parcheggio per i veicoli degli escursionisti.

I sentieri previsti all'interno del SIC "Dorsale dei Monti Lattari" devono essere progettati con un'ampiezza tale da non consentire il passaggio dei veicoli, fatta eccezione per il ripristino di quelli preesistenti.

ART. 60 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

La verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo è richiesta per interventi privati relativi ad aree e/o immobili precedentemente adibiti ad attività industriali, artigianali od a deposito, commercio ed utilizzo di sostanze pericolose, tra cui i distributori di carburanti; analogamente si procede per le aree oggetto di Piani Urbanistici Attuativi, permessi di costruire convenzionati e/o strumenti di

programmazione negoziata, qualora le medesime debbano essere cedute al Comune o comunque destinate ad usi collettivi.

La verifica deve essere effettuata a cura e spese del proponente o del responsabile della contaminazione, se diverso dal proprietario e, in tal caso, munito del suo assenso, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, accompagnata da relazione illustrativa sottoscritta da un tecnico che ne certifichi la validità e la rispondenza allo schema tipico legale; tale indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire un precedente certificato di verifica, con allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio circa la non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dalla già avvenuta bonifica.

Gli esiti dell'indagine devono essere depositati presso lo SUE, che ne invierà le copie ai competenti organi ed Enti sovracomunali.

Il procedimento di bonifica deve essere obbligatoriamente avviato qualora i risultati dell'indagine evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali: dall'avvio del procedimento e sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica restano sospesi i termini per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, proseguendo però il corso istruttorio dell'esame del progetto.

In ogni caso l'avvio dei lavori edilizi è subordinato alla conclusione del procedimento di bonifica ed al rilascio delle relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta; qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in lotti, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere (di bonifica) che invece devono essere realizzate sulle altre porzioni.

Qualora gli organi ed Enti sovracomunali comunichino di dover acquisire integrazioni e approfondimenti, il Responsabile dello SUE interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo eventualmente già rilasciato, sino alla definitiva del procedimento di bonifica.

I risultati dell'indagine e/o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a

tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

In presenza di serbatoi interrati di qualsiasi natura e tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 61 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Il sistema di approvvigionamento idrico è affidato al soggetto gestore individuato dall'Ambito Territoriale Ottimale dell'Ente Idrico Campano, proprietario degli impianti e delle opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza.

Le misure per il contenimento dei consumi idrici sono quelle indicate al precedente art. 37.D), cui si rinvia.

ART. 62 – DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

Il sistema fognario e di depurazione, che si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane, degli

impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito da tutte le opere edili e/o elettromeccaniche e di ogni altro sistema atto a ridurre il carico di inquinanti presenti nelle acque reflue, è affidato al soggetto gestore individuato dall'Ambito Territoriale Ottimale dell'Ente Idrico Campano, proprietario degli impianti e delle opere.

È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria, come individuate dal Regolamento del Servizio idrico integrato; deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera.

Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico, che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi; nelle aree collinari non raggiunte dalle condotte fognarie deve farsi ricorso a sistemi di recapito finale dei reflui che evitino la dispersione nel suolo e nel sottosuolo e consentano la verifica del regolamento smaltimento dei fanghi. La indicazione dei sistemi ammessi, in relazione alle zone di insediamento, è contenuta nello specifico Regolamento comunale cui si rinvia e che sarà reso disponibile sul portale web dello SUE.

In tutto il territorio, la realizzazione di allevamenti è subordinata a indagine preventiva sulla struttura e la permeabilità locale del suolo e sottosuolo e all'assunzione, in accordo con gli enti preposti alla tutela sanitaria e ambientale e in conformità a quanto previsto dalla normativa specifica di settore, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo.

Per ogni altra prescrizione si rimanda al regolamento del Servizio Idrico Integrato, predisposto dall'A.T.O.

ART. 63 – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza devono essere conferiti in modo differenziato ed in ottemperanza alle modalità di esecuzione del servizio, come comunicate dal gestore in accordo con il competente ufficio comunale.

Nelle nuove costruzioni, comprese le sostituzioni edilizie, e negli interventi di ristrutturazione riguardanti l'intero edificio devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compatibilmente con lo stato dei luoghi, dovrà essere reperita apposita superficie in spazi integrativi, anche "consortili" tra più edifici contigui, dedicati perlomeno al conferimento di plastica, carta, vetro e metalli.

I locali destinati a deposito rifiuti devono accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani e devono essere accessibile da tutti i soggetti, anche con mobilità ridotta, dimensionati in modo da garantire un rapporto pari ad 0,10 mq per residente, elevato a mq. 0,15 in ipotesi di locali "consortili"; l'altezza minima deve essere di m. 2,40 e la superficie utile non inferiore comunque a mq. 5,00, munito di porta metallica a tenuta con apertura di dimensioni minime di 1,00 x 2,10 m, pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio,

impermeabile e facilmente lavabile, con scarico sifonato a pavimento, allacciato alla rete delle acque nere, dotato di presa d'acqua. Il sistema di ventilazione deve essere realizzato con tubazione di sezione idonea e con sbocco sulla copertura; il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante

apposita griglia, adeguatamente protetta da intrusioni di insetti e roditori.

Qualora possibile in relazione al contesto abitativo, è incentivata la produzione casalinga di compost.

Per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, residenziali e non, è fatto obbligo di utilizzare almeno il 30% dei rifiuti inerti derivati da opere di demolizione; nel caso in cui il progetto preveda la realizzazione di rilevati o riempimenti, devono essere impiegati materiali e componenti derivanti da attività di riciclaggio per almeno il 50% del volume complessivo movimentato.

ART. 64 – DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per il servizio di distribuzione dell'energia elettrica e devono essere allacciati alla relativa rete secondo la vigente disciplina e le prescrizioni degli enti gestori; le dotazioni e gli allacciamenti necessari per la realizzazione delle reti interne sono a totale carico dei richiedenti.

La realizzazione delle dotazioni impiantistiche e degli allacciamenti alla rete devono essere indicate nei progetti edilizi, con asseverazione della esistenza ed idoneità da parte del tecnico incaricato all'atto della presentazione del progetto; in caso di carenza della infrastruttura di base, la relativa realizzazione dovrà essere prevista contestualmente all'intervento edilizio, previa costituzione di idonea cauzione.

Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'eventuale alloggiamento di armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici dei relativi servizi; tali nicchie, ove possibile, dovranno essere ricavate anche nelle ipotesi di interventi minori interessanti la facciata verso strada degli edifici.

Le cabine secondarie di trasformazione devono essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, nell'ambito di una fascia di rispetto individuata

a cura del gestore ed adeguata a garantire il rispetto dei limiti fissati dalla legge per le emissioni elettromagnetiche; in casi particolari, adeguatamente motivati, dette cabine potranno essere collocate all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone, con schermature idonee a garantire il rispetto dei limiti di esposizione.

La realizzazione delle cabine secondarie di trasformazione e degli impianti per la derivazione d'utenza è sempre consentita in tutti gli ambiti di cui al P.U.C., anche mediante nuova costruzione dimensionata sulle esigenze da soddisfare.

ART. 65 – DISTRIBUZIONE DEL GAS

Il sistema di distribuzione del gas, composto dalle condotte di distribuzione, dalle cabine di prelievo del gas, dalle cabine di riduzione di distretto e dagli impianti per la derivazione d'utenza, è di competenza del soggetto gestore, che può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.

Per ridurre il consumo di suolo, è fatto obbligo al soggetto gestore di effettuare eventuali estensioni della rete e/o sostituzione di porzioni esistenti operando all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti, fatta salva eventuale normativa tecnica inderogabile.

Per quanto riguarda gli alloggiamenti dei misuratori, di norma il contatore dovrà essere installato in posizione accessibile esternamente al fabbricato, all'interno di appositi alloggiamenti, possibilmente al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico; tale posizionamento andrà eseguito ogni qual volta sia

possibile in occasione di interventi edilizi sul patrimonio esistente, mentre è obbligatorio per l'ipotesi di interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia (demo-ricostruzione).

ART. 66 – RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

Ai fini del conseguimento del titolo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, e relativi interventi di ristrutturazione profonda, è obbligatoria la previsione di installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

Al fine di incrementare il numero di connessioni contemporanee, è prescritto l'utilizzo di totem multi presa.

ART. 67 – PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

Nel caso di edifici di nuova costruzione o di interventi di ristrutturazione edilizia rilevanti o di ampliamenti l'impianto termico e/o l'impianto tecnologico idrico-sanitario deve essere progettato e realizzato in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il raffrescamento; deve essere altresì assicurato l'utilizzo delle fonti rinnovabili a copertura di quota parte anche dei consumi di energia elettrica dell'edificio attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici e/o minieolici, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, in maniera da garantire che la potenza elettrica "P" installata non sia inferiore a:

1 Kw per unità abitativa;

5 Kw per fabbricati produttivi di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, da incrementare, per superfici superiori a 500 mq, in ragione di 10 W per ogni ulteriore mq di superficie;

per tutte le altre destinazioni soggette a presenza continuativa di persone ed attività, di estensione superficiale complessiva a livello di edificio superiore a 100 mq, la produzione energetica è di 10 W/mq.

Tali percentuali possono essere ridotte del 50% per gli edifici situati nella "Città Storica", mentre vanno incrementate del 25% per gli edifici ed aree pubblici o destinati ad usi pubblici.

Gli impianti devono essere installati facendo ricorso a soluzioni architettonicamente che si inseriscano e siano compatibili con le prescrizioni di tutela paesistica.

In ogni caso, sono da preferire soluzioni a circolazione forzata dell'acqua nelle quali i serbatoi di accumulo siano collocati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito volume tecnico individuato nel contesto progettuale e, in caso di utilizzo di pannelli solari fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, la relativa posa deve avvenire in aderenza o con integrazione nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

ART. 68 – TELECOMUNICAZIONI

Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base (Srb), degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.

Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e tali infrastrutture devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

fermo restando il divieto di installazione negli ambiti di paesaggio "3", "8", "9", "10", "11", "12", "13" e "14" di cui al precedente art. 59, la localizzazione degli impianti in via preferenziale deve escludere

le aree interessate da abitazioni e, ove ciò non sia possibile, avvenire preferibilmente:

- a) su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella dei circostanti in un raggio di 50,00 m;
- b) su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
- c) in aree collinari, purché in siti morfologicamente rilevati rispetto al contesto circostante.

La progettazione di tali impianti deve comunque rispettare, a salvaguardia della funzione residenziale, il valore di attenzione limite fissato dalla vigente normativa statale e regionale, da verificarsi tramite apposito accesso dell'ARPAC prima dell'attivazione: in mancanza di tale accesso od in caso di esito negativo è vietata la messa in esercizio dell'impianto medesimo.

La collocazione di impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro, fatta sempre salva la verifica del livello di emissione da parte dell'ARPAC anteriormente all'attivazione.

Per minimizzare l'impatto paesaggistico, devono essere considerate le seguenti prescrizioni:

riduzione massima della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;

aumento della compostezza dei pannelli radianti;

riduzione del numero dei pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante;

integrazione dei colori della pannellatura e della palina con la facciata dell'edificio o con la struttura di illuminazione preesistente;

uso minimo di tiranti;

in caso di nuovo impianto in aggiunta ad altro preesistente, integrazione tra le strutture dei diversi gestori, uniformando le dimensioni delle strutture radianti e l'altezza delle paline rispetto al piano campagna.

È in ogni caso vietata sull'intero territorio comunale l'installazione di torri c.d. "faro" di altezza superiore a m. 7,50.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 69 – INDICAZIONI OPERATIVE PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEI LUOGHI E PER LA PROMOZIONE E LA SALVAGUARDIA DEL DECORO URBANO E LA SICUREZZA PUBBLICA, DA COORDINARE CON LE PARTICOLARI DISPOSIZIONE DI SETTORE E NORME DI PIANO

Il presente Capo disciplina i criteri di progettazione e gli interventi in materia di pubblico decoro, sicurezza delle costruzioni ed ornato; essa è da intendersi integrata dal contenuto degli altri Regolamenti Comunali settoriali, cui si rinvia e che saranno resi disponibili sul portale web dello SUE.

ART. 70 – PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

Il presente articolo indica i criteri generali cui attenersi per la esecuzione degli interventi nel territorio cittadino, disciplinando altresì le tipologie di arredo urbano da installare su suolo pubblico o privato; per quanto all'occorrenza, si rimanda alle prescrizioni del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, recante la individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata, nonché alle previsioni dell'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380, per quanto

riguarda l'attività edilizia c.d. "libera", precisando che la qualità degli interventi, anche quando relativi a tipologie escluse dalla necessità del preventivo rilascio del nulla osta paesistico o "libera" sotto il profilo edilizio, deve comunque garantire il decoro e la qualificazione esteriore dei prospetti degli edifici e delle relative aree di pertinenza, nonché la compiuta sistemazione delle aree verdi o prossime alla sede stradale od agli spazi pubblici, sì da ottenere l'armonico inserimento dell'opera ultimata nel contesto paesistico. A tal riguardo si precisano i seguenti criteri generali:

1) per la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi pubblici o di uso pubblico, anche se di proprietà privata, devono essere utilizzati materiali scelti tra quelli caratteristici del contesto zonale e, comunque, idonei a garantire il transito dei veicoli e la percorribilità pedonale, con sagomatura per il convogliamento ed il regolare deflusso delle acque meteoriche. È comunque vietata la copertura con manti cementizi o conglomerati bituminosi delle pavimentazioni in basolato od altro materiale lapideo presenti nelle aree ricadenti nella zona "Città Storica" come individuata dal P.U.C. adottato con la delibera di consiglio comunale n. 90 del 28 ottobre 2015, la cui tavola di zonizzazione "P 4.2" è recepita nel presente Regolamento quale parte grafica descrittiva; per tali pavimentazioni sono consentiti interventi manutentivi o la sostituzione con materiale analogo. In ogni caso, in sede di rifacimento di pavimentazione o di realizzazione di nuovi marciapiedi i lavori dovranno essere eseguiti rispettando le prescrizioni tecniche in materia di superamento delle barriere architettoniche. Per l'ipotesi di interventi di ripavimentazione di marciapiedi o di sistemazione stradale, a tutela delle alberature e delle essenze vegetali presenti in sito andranno adottate tutte le cautele per la loro conservazione, assicurando il mantenimento di una adeguata zona di rispetto non pavimentata e/o comunque filtrante al piede dell'albero;

2) in caso di interventi di manutenzione o nuova posa di sottoservizi, l'esecutore è obbligato al ripristino della pavimentazione nelle sue condizioni originarie. I punti di accesso, le camere d'ispezione e le tombinature dovranno perfettamente inserirsi nelle superfici delle pavimentazioni: per tali ragioni, le aziende erogatrici di pubblici servizi, prima dell'esecuzione dei lavori, dovranno munirsi della previa autorizzazione alla occupazione e manomissione del

suolo pubblico;

3) la pubblica illuminazione ed i relativi pali di supporto, la segnaletica stradale e le indicazioni pubblicitarie non devono limitare l'accessibilità e la praticabilità degli spazi pubblici, né arrecare disturbo visivo a punti di belvedere od edifici di pregio storico, artistico e monumentale;

4) le facciate, le coperture, gli elementi accessori esterni degli edifici, nonché le recinzioni che prospettano su suolo o spazio pubblico devono essere mantenute dai proprietari in buono stato manutentivo e di decoro, secondo le prescrizioni e le modalità di esecuzione disciplinate dal presente Regolamento: qualora tale obbligo sia disatteso o le strutture versino in uno stato tale da creare pericolo per la pubblica e privata incolumità, il Sindaco od il Responsabile dello SUE, in relazione alla natura dell'evenienza da fronteggiare, emettono apposita ordinanza nei confronti del soggetto proprietario dell'immobile per la esecuzione dei lavori necessari ad eliminare il pericolo (ordinanza sindacale contingibile e urgente) o ad eseguire lavori di manutenzione e/o riattintatura entro il termine assegnato, sotto comminatoria di esecuzione in danno ed applicazione delle sanzioni pecuniarie previste nel presente Regolamento per l'ipotesi di inottemperanza. È comunque vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo sulle facciate verso la strada, fatta eccezione per i pluviali, che nel tratto finale, come meglio specificato infra, dovranno essere incassati nella muratura e recapitati nelle pertinenti condotte fognarie; è altresì vietato applicare canne fumarie alla parete esterna dei muri prospicienti la pubblica via, tranne che quando sia impossibile incassarle o posizionarle su facciate laterali o posteriori: in tal caso, il materiale e la coloratura utilizzati dovranno essere idonei a

consentire un inserimento armonico nel contesto paesistico.

5) la copertura di ponteggi, impalcature, recinzioni di cantiere con teli decorativi è consentita nel rispetto della normativa sulla sicurezza nei cantieri e, qualora riportanti reclame di prodotti o di insegne commerciali imprenditoriali, previa corresponsione della imposta pubblicitaria calcolata secondo le modalità di cui al vigente Regolamento Comunale sulla Pubblicità ed Affissioni, cui integralmente si rimanda;

6) gli arredi e le attrezzature esterne di pertinenza di esercizi commerciali possono essere collocati sul suolo pubblico o di uso pubblico, nei limiti dimensionali riportati nel Regolamento Comunale per l'Occupazione degli Spazi Pubblici, purché rimovibili immediatamente alla scadenza della concessione. Tali elementi non dovranno essere infissi al suolo, salva specifica autorizzazione ed a mezzo di appositi innesti, rimovibili senza danno per la pavimentazione;

7) l'occupazione temporanea di aree pubbliche o di uso pubblico con strutture quali palchi, gazebo o tensostrutture è assentibile in occasione di manifestazioni a carattere pubblico, a condizione che non costituisca pregiudizio per la sicurezza della viabilità od impedimento per quella pedonale;

8) lungo i percorsi pedonali è consentita l'occupazione di suolo con attrezzature ed arredi di esercizi di somministrazione (bar, ristoranti, rosticcerie, etc.) e con attrezzature espositive di negozi, a condizione che resti un percorso libero di almeno mt. 1.20 tra il filo del fabbricato e l'area occupata;

9) per uniformare il decoro pubblico, le attrezzature e gli arredi di cui ai precedenti commi dovranno uniformarsi alle seguenti caratteristiche:

a) tavoli e sedie in materiale naturale o in metallo, con esclusione di quelli plastici e/o di colori "brillanti" nelle aree ricadenti nella zona "Città Storica" come individuata dal P.U.C.;

b) ombrelloni con tenda parasole in tinta unita chiara (bianco, avorio, ecrù): qualora riportanti reclame di prodotti o di insegne commerciali imprenditoriali che non siano quelle del diretto concessionario, saranno assoggettati alla corresponsione della imposta pubblicitaria calcolata secondo le modalità di cui al vigente Regolamento Comunale sulla Pubblicità ed Affissioni, cui integralmente si rimanda;

c) possibilità di apposizione di fioriere a corredo di ingressi o vetrine di esercizi commerciali a condizione che, nel rispetto della normativa sulle barriere architettoniche e del Codice della Strada, non siano di impedimento alla circolazione pedonale, dovendo residuare un percorso libero di almeno mt. 1.20 tra il filo del fabbricato e l'area occupata; dette fioriere dovranno essere in cotto, materiale ceramico, calcestruzzo disattivato colorato o pietra naturale ed il verde dovrà essere conservato in buono stato vegetazionale a cura del soggetto che le colloca;

d) possibilità di installazione di espositori commerciali purché contenuti nel "fornice" della vetrina, con supporti di uguale colore, forma e dimensione;

e) eventuali elementi riscaldatori, omologati a norma di legge, da collocare entro lo spazio concesso per l'occupazione senza causare intralcio alla percorribilità pedonale come precisato alla precedente lettera c);

f) eventuale posizionamento di pannelli paravento a delimitazione dell'area occupata, purché di materiale trasparente ancorché poggianti su armature lignee o metalliche anche a carabottino, di altezza massima di cm. 180.00 e non infissi al suolo.

Ferme restando le prescrizioni igienico/sanitarie di cui alle vigenti norme di settore, non è consentita in alcun ambito cittadino l'esposizione a cielo aperto di alimenti, né comunque quella di merce ed oggetti al di fuori delle superfici commerciali autorizzate.

10) Per l'efficientamento delle operazioni di manutenzione e della sicurezza, fermi restando i requisiti tecnici specifici della normativa di settore, i requisiti minimi relativi alle costruzioni ed alla configurazione

dei luoghi sono i seguenti:

a) gli accessi pedonali e carrabili devono essere collocati in posizioni che assicurino condizioni di massima sicurezza e visibilità, seguendo, a partire dalla pubblica via fino all'accesso interno, un profilo altimetrico lineare ed uniforme, con percorsi possibilmente complanari, privi di ostacoli ed adeguatamente illuminati;

b) le rampe carrabili di accesso alle autorimesse non possono avere pendenza superiore al 20% e, quando sbarcanti su strada pubblica, dovranno avere uno spazio piano di profondità non inferiore a mt. 5.00 dal ciglio della strada, fatte salve comprovate situazioni di impossibilità di soddisfacimento di tale requisito;

c) i cancelli e gli infissi di porte e finestre posti al piano terreno degli edifici non possono avere apertura verso spazi pubblici od aperti al pubblico e, qualora tale verso di apertura sia imposto da disposizioni in materia di sicurezza, si dovrà prevedere l'arretramento del vano di passaggio;

d) i percorsi esterni agli edifici privati ed i marciapiedi devono essere pavimentati con materiali antiscivolo e antigelivi ed i dislivelli raccordati con scale o rampe nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, con gli eventuali gradini resi visibili attraverso l'uso di materiali o cromatismi differenti.

Fatte salve le particolari condizioni strutturali relative agli edifici esistenti, le scale comuni dovranno avere uno sviluppo lineare, con corretto rapporto tra alzata e pedata, di almeno cm. 30,00, con la rampa interrotta al massimo ogni 15 alzate da un pianerottolo e con piano di sbarco di profondità minima idonea a garantire le condizioni di sicurezza e di accesso ai disabili. Le scale comuni non potranno essere realizzate di tipologia a chiocciola o con gradini a ventaglio, essendo così consentite solo all'interno delle singole unità immobiliari. La pedata dovrà avere una profondità media di almeno cm 28,00 ed una profondità minima di almeno cm 16,00, con larghezza minima in ogni caso non inferiore a cm. 90,00.

Gli elementi accessori e di corredo degli edifici o degli spazi esterni, quali a titolo esemplificativo comignoli, canne fumarie, pensiline, tende, gazebo, pergolati, insegne et similia, devono essere realizzati ed ancorati in modo da resistere alle sollecitazioni derivanti dal loro utilizzo e, soprattutto, dagli eventi atmosferici.

Per il migliore monitoraggio e controllo delle operazioni di manutenzione ed in funzione della verifica della sicurezza degli edifici è istituito il "libretto del fabbricato", costituito dai seguenti elementi, allegabili anche in solo formato digitale:

a) identificazione dell'edificio

- individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile;
- titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali, corredati dei relativi elaborati grafici;
- documentazione relativa ad eventuali atti di asservimento di porzioni pertinenziali all'intero edificio od altri atti aventi rilevanza urbanistico/edilizia;
- certificato di agibilità;

b) documentazione relativa alla struttura

- copia dei depositi delle strutture al Genio Civile, collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici;
- copia della certificazione dell'idoneità statica.

c) sicurezza/impiantistica

- elaborati tecnici relativi agli impianti ed ai dispositivi di sicurezza installati nel fabbricato ed agli interventi di manutenzione degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e dei relativi elaborati grafici;

- relazione e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati;
- certificati di prevenzione incendi od altro previsto dalla normativa di settore, corredate dei relativi elaborati grafici.

È facoltà dei proprietari degli edifici singoli o dei Condomini, a mezzo dell'amministratore pro tempore, formare il "libretto" del fabbricato successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento: la sua istituzione consente alle unità immobiliari costituenti il fabbricato di beneficiare di un beneficio pari alla riduzione del 20% di tutti i diritti ed oneri, compresi quelli di urbanizzazione, eventualmente dovuti per la esecuzione degli interventi edilizi.

Istituito il libretto, ogni proprietario sarà tenuto ad inserirvi copia delle pratiche edilizie inerenti agli interventi eseguiti nella propria unità immobiliare e, qualora inserito in un condominio, a consegnarne copia all'amministratore.

ART. 71 – FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

I proprietari sono obbligati a mantenere l'unità edilizia di propria competenza in stato di buona conservazione in relazione al decoro ed alle caratteristiche estetiche della cortina edilizia in cui è inserito l'edificio, eseguendo i necessari lavori di riparazione e riattintatura delle facciate, delle parti comuni praticabili, delle coperture e delle recinzioni, secondo quanto prescritto nel presente articolo ed in conformità alle disposizioni degli altri Regolamenti comunali di settore.

Nei nuovi interventi è vietato sistemare in vista, nelle pareti esterne prospettanti su spazi pubblici, tubi di scarico di apparecchi di condizionamento, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere; per gli edifici esistenti, in occasione di interventi manutentivi, di restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia leggera, compatibilmente con lo stato dei luoghi tali tubazioni, canne e canalizzazioni dovranno essere alloggiate all'interno della muratura.

Tutto quanto costituisca decorazione architettonica delle costruzioni quali fontane, esedre, edicole sacre, lapidi, stemmi, mostre, affreschi e decorazioni pittoriche, bassorilievi ed altorilievi, chiavi di volta, portali, frammenti di murature antiche e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o di interesse storico, anche se collocato nelle parti interne degli edifici, non può essere asportato o spostato, né modificato senza la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Nel caso di autorizzazione alla esecuzione di interventi di sostituzione edilizia, tali oggetti dovranno essere collocati nella nuova costruzione o, a scelta dei proprietari, conferite in raccolte da esporre in proprietà comunali aperte al pubblico.

Per la valorizzazione della tradizione e la ricostruzione dell'evoluzione dell'architettura locale è incentivato il recupero di vecchi reperti quali vecchi numeri civici, insegne stradali, targhe commemorative e quanto altro possa costituire testimonianza storica dell'edificio; è inoltre consentito esporre una targa, di dimensioni idoneamente proporzionate alla facciata, riportante i dati essenziali dell'edificio quali il nome, l'anno di costruzione originaria, il nome del progettista ed altri dati qualificanti la costruzione.

Per gli edifici assoggettati a vincolo storico/artistico/architettonico è vietato rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali, fatta salva la documentata ipotesi che in tal modo si venga a ripristinare l'originaria configurazione; qualora gli intonaci manifestino fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti utilizzando gli stessi materiali e tecniche originarie, fatta salva l'ipotesi di totale ammaloramento tale da impedire il restauro filologico. Per detti edifici non è in ogni caso consentito alterare le proporzioni delle aperture in rapporto alla facciata prospettante su spazi pubblici, i materiali ed il disegno di cornici, davanzali e marcapiano originali che hanno storicizzato il prospetto, né eliminare modanature, decori, cornici, balze ed altri

elementi aventi particolare interesse architettonico. L'eventuale sostituzione di parti e/o materiali dovrà essere eseguita con elementi analoghi per composizione, forma e colore o, comunque, secondo le prescrizioni impartite dalla competente Soprintendenza; analogamente è prescritto per gli interventi strutturali e di messa in sicurezza.

ART. 72 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

Le sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- cornici, bancali, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate e vetrine non potranno avere sporgenza superiore a cm. 30.00 e dovranno essere posti ad un'altezza minima di mt. 3.00 dal suolo;
- balconi e pensiline non potranno avere sporgenza superiore a mt.1.50 e dovranno essere posti ad una altezza minima di mt. 3.00 dal piano del marciapiede ed a ml 4.50 dal piano stradale, con filo esterno in ogni caso arretrato di almeno 60.00 cm dal bordo del marciapiede;
- vetrate, gelosie e persiane potranno aprirsi verso l'esterno solo se poste ad un'altezza non inferiore a mt. 2.50, misurata dal piano del marciapiede, o di mt. 4.50 sul piano stradale;
- tende parasole a braccio estensibile non potranno superare la larghezza del marciapiede, con sporgenza massima di mt. 3.50 e bordo inferiore ad altezza minima di 2,20 m dal piano medio del suolo, assoggettate alla preventiva autorizzazione all'occupazione qualora aggettanti su aree pubbliche sempreché ben inserite sotto i profili paesistico e del decoro urbano.

Gli elementi aggettanti chiusi (bow-window), le verande ed altri elementi portanti verticali costituiscono filo di fabbricazione del fabbricato, per cui sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai confini stradali.

I parapetti ed i davanzali affacciati su dislivelli superiori a cm. 50,00 dovranno avere le seguenti caratteristiche: a) altezza minima rispetto al livello di calpestio più alto non inferiore a m. 1,00; b) realizzazione con elementi non scalabili e non attraversabili, con particolare riferimento all'utenza infantile; c) dimensionamento strutturale adeguato alle sollecitazioni derivanti dallo specifico utilizzo.

ART. 73 – ALLINEAMENTI

In linea generale una nuova costruzione, intendendosi per i fini del presente articolo anche quella rinveniente da un intervento di demo-ricostruzione, deve essere allineata all'edificio o manufatto più arretrato rispetto al sedime stradale, salvo che, per particolari ragioni paesistiche od urbanistiche, ne sia disposto l'inserimento in una cortina più avanzata.

I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione od a riattazione, devono comunque armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli caratterizzanti la cortina, anche senza essere necessariamente simili a questi.

ART. 74 – PIANO DEL COLORE

Il Piano del Colore è lo strumento di coordinamento degli interventi relativi ai paramenti murari non limitato alle sole superfici a tinteggio, ma involgente l'insieme delle componenti architettoniche che concorrono a formare la percezione cromatica degli edifici nel contesto cittadino: esso, pertanto, si connota quale strumento di direttive per la esecuzione degli interventi di manutenzione, risanamento,

restauro e ristrutturazione sulle facciate dei singoli edifici.

In linea generale, l'intervento di coloritura della facciata deve essere finalizzato a mettere in risalto l'unità formale e tipologica dell'edificio, tenendo ferme le eventuali differenziazioni cromatiche già storicizzate; per edifici con elementi architettonici in rilievo (basamenti, lesene, cornici, fasce ed altri elementi decorativi) è possibile prevedere il trattamento con colorazioni in toni diversi.

Qualora nel corso di un intervento sulla facciata dell'edificio venissero alla luce sottostanti materiali di valenza storico-ambientale, il proprietario dovrà provvedere alla rimozione dell'intonacatura ed elaborare apposito intervento conservativo; al fine di non alterare i colori naturali della pietra né creare un eccessivo contrasto di cromie, le eventuali stuccature lapidee dovranno avere caratteristiche simili all'originale.

La tinteggiatura delle facciate, fatte salve eventuali prescrizioni particolari della competente Soprintendenza, dovrà essere eseguita utilizzando la gamma dei colori indicati nella tavolozza cromatica del Piano, tenendo ferme le seguenti direttive e prescrizioni generali per la tinteggiatura degli edifici:

- a) tutte le facciate o parti di esse rivestite ad intonaco vanno tinteggiate in modo da conferire ai prospetti sugli spazi pubblici unitarietà estetica, in relazione alle tracce di coloriture reperibili sulle facciate ed ai caratteri dell'edificio oggetto dell'intervento;
- b) la tinteggiatura dovrà essere continuata anche sulle parti laterali sormontanti i tetti degli edifici adiacenti, o almeno con risvolto largo come la cornice sulle pareti laterali, utilizzando un colore diverso da quello di facciata per cornici, fregi, riquadri, scansioni, zoccolatura, fasce bugnate ed altro;
- c) in presenza di decorazioni pittoriche quali riquadri o stemmi dipinti, finte finestre, effigi sacre od altro le operazioni di tinteggiatura dovranno essere eseguite mantenendo e consolidando tali particolari;
- d) il progetto di rifacimento delle facciate dovrà prevedere per ogni partito architettonico unitario una tinteggiatura che si diversifichi da quelli attigui;
- e) in presenza di edifici accorpati, qualora le facciate abbiano mantenuto le differenziazioni degli allineamenti orizzontali di finestre, cornici o altezza dei corpi di fabbrica, l'intervento dovrà tenerle ferme utilizzando due diverse tinte riferite alla medesima tonalità cromatica mentre, in ipotesi di intervento che abbia uniformato l'immagine del fabbricato unificandone in particolare copertura, cornici sotto gronda, marcapiano ed allineamento delle bucatore, il prospetto dovrà essere caratterizzato con una sola tinta per risaltarne l'omogeneità;
- f) negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario, con divieto di tinteggiatura parziale.

Per gli edifici situati nel perimetro della "Città Storica" la scelta dei colori dovrà avvenire obbligatoriamente tra quelle indicate nella tavolozza dei colori indicata nel Piano, preferendo le tinte relative alle preesistenze cromatiche volta per volta documentate e tenendo conto del contesto degli edifici limitrofi e l'appropriatezza dei colori da assegnare alle varie parti nel rispetto delle caratteristiche formali e stilistiche di ogni singolo edificio.

I serramenti esterni degli edifici, quali portoni, serramenti di terranei, porte garage, infissi e scuri devono essere in legno naturale o verniciato secondo la gamma della tavolozza dei colori, con disegno uniforme nella facciata e differenziazione cromatica secondo le variazioni consentite nella detta tavolozza.

La foggia e la dimensione di ringhiere, cancelli ed altri elementi in metallo dovranno essere mantenute, se storicamente consolidati e coerenti alla tipologia architettonica dell'edificio; la loro ricoloritura dovrà essere finalizzata all'uniformità del prospetto.

Anche gli ulteriori elementi architettonici della facciata, tra cui le pensiline poste all'ingresso delle

abitazioni, devono rispettare il criterio di uniformità e qualora, risultino superfetazioni incoerenti, devono essere rimosse se non altrimenti integrabili nel contesto.

L'installazione di impianti tecnologici dovrà avvenire in maniera da non pregiudicare l'equilibrio formale della facciata con apparecchiature, condutture, cavi, e quanto altro posto esternamente: a tal fine, è prescritta l'unificazione dei tracciati delle reti tecnologiche (luce, acqua, gas) su carter tecnici in rame, quando non sia possibile interrarli, mentre le relative centraline dovranno essere collocate in armadiature attintate uniformemente al prospetto e, ove non possibile, interamente incassate nel profilo della facciata.

I pluviali dovranno essere posizionati agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio, evitando quindi di porli sugli spigoli o al centro della facciata, fatte salve particolari e documentate esigenze; essi dovranno essere a sezione circolare, con terminali in materiale indeformabile negli ultimi due metri di tratto e colorati, se non incassabili, di scuro qualora non in rame.

Le targhe indicanti arti, mestieri, professioni, attività commerciali, associazioni e quanto altro da evidenziare possono essere liberamente collocate se conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) posizionamento coerente con le caratteristiche della facciata senza occultare od alterare gli elementi architettonici dell'edificio;
- b) contenimento della dimensione della targa entro quella dei conci di marmo o in intonaco con finitura a "bugnato" che costituiscono il rivestimento della facciata, nei limiti comunque dei seguenti formati unificati: "A3", pari a cm. 29,70 x 42,00; "A4", pari a cm. 21,00 x 29,70; "A5", pari a cm. 14,80 x 21,00;
- c) materiali quali ottone, rame, vetro o plexiglass trasparente, pietra, cotto, legno e ceramica, con uniformità di dimensioni e materiali in caso di pluralità di targhe (superiori a tre), con singole targhe di dimensioni non superiori a cm. 10,00 x 29,70 e, complessivamente, non maggiori del formato "A2", pari a cm. 42,00 x 59,40;
- d) oggetto della targa dalla parete non superiore a cm. 3,50.

Per targhe di attività commerciali è possibile l'installazione in casellari all'inizio della strada, riportanti l'insegna od il logo dell'attività ed installati su idonea struttura o fissati a muro, con dimensione delle singole targhe non superiori a cm. 10,00 x 29,70; in tal caso, le ditte interessate dovranno presentare un progetto unitario, corredato dagli elaborati tecnici e fotografici della facciata interessata dall'intervento e, qualora collocate a muro, munito del nulla osta del soggetto proprietario dell'immobile se collocate a muro.

Nel Piano sono stabiliti tempi, modi, incentivi e sanzioni per l'osservanza delle su indicate prescrizioni, nonché per l'adeguamento degli stati di fatto alle nuove disposizioni.

ART. 75 – COPERTURE

Tutti gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture piane o inclinate, munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche; le medesime ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione, per cui la loro realizzazione deve essere oggetto di specifiche previsioni progettuali circa l'aspetto formale e la coerenza dei materiali impiegati con le esigenze di tutela paesaggistica.

ART. 76 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Nelle more della redazione del Piano Illuminotecnico Comunale, da adottare entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento, in conformità alle prescrizioni della L.R. n. 12 del 25 luglio 2002 tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere progettati tenendo

conto delle esigenze di risparmio energetico e lotta all'inquinamento luminoso, con dotazione di lampade con la più alta efficienza possibile in relazione allo stato della tecnologia; in particolare, ai sensi dell'art. 3 della citata L.R. 12/2002 sono comunque vietati:

- a) l'illuminazione diretta dal basso verso l'alto;
- b) l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale, fatta eccezione per gli edifici pubblici e quelli privati di interesse storico/artistico/architettonico per i quali nel progetto sia esplicitamente motivata l'impossibilità tecnica di evitare l'illuminazione dal basso verso l'alto;
- c) l'uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per meri fini pubblicitari o di richiamo, nonché la proiezione di immagini o messaggi luminosi o l'utilizzazione delle superfici di edifici e di altri soggetti architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi;

Per le strade con traffico motorizzato vale la norma dell'Ente Nazionale Unificazione - UNI-10439/1995 - o norma della Commissione Europea di Normazione -CEN - per gli aspetti fotometrici, la norma del Comitato Elettrotecnico Italiano - CEI - 74-7 per gli aspetti elettrici; per le aree con traffico prevalentemente pedonale si fa riferimento alle raccomandazioni contenute nella pubblicazione della Commission International de l'Eclairage - CIE - n.136 del 2000 – Guida all'illuminazione delle aree urbane - o norma CEN.

In ogni caso, la luminanza media delle superfici da illuminare non dovrà essere superiore a quella minima prevista dalle normative tecniche di sicurezza, con impiego di impianti che conseguano, a parità di risultato, un risparmio nei consumi di energia elettrica.

Per la riduzione del consumo energetico e dell'inquinamento luminoso i nuovi impianti, salvo quelli destinati ad esigenze peculiari e/o di sicurezza per la circolazione stradale e pedonale, devono essere equipaggiati con riduttori di flusso luminoso programmato, in grado di diminuire il flusso emesso dalle lampade almeno nella misura del 30% od in quella diversa che sarà autorizzata dallo SUE, di concerto con il Comando di Polizia Locale e la locale Stazione dei Carabinieri, dopo le ore 23:00 (ore 24 nel periodo di ora legale) e dopo le ore 2:00.

In linea generale, le lampade devono essere incassate nel corpo illuminante, fatta salva, per l'illuminazione nella zona "Città Storica", la possibilità di posizionare a vista gli apparati in pali artistici, sotto gronda o direttamente a parete, armonizzati con i colori degli ambienti e del contesto architettonico; in presenza di alberature, gli impianti devono essere posizionati in modo che il flusso verso le superfici da illuminare non sia intercettato dalla chioma degli alberi stessi.

Per le insegne pubblicitarie di non specifico e indispensabile uso notturno, lo spegnimento è fissato alle ore 24; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si svolgono dopo tale orario, lo spegnimento è fissato all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna, è vietata l'illuminazione dal basso verso l'alto.

Per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione per esterni, il rifacimento di quelli esistenti o la sostituzione parziale di apparecchi di illuminazione, ivi comprese le insegne pubblicitarie, anche al fine dell'adeguamento degli impianti alle norme della ridetta L.R. 12/2002, all'atto della comunicazione di inizio lavori i soggetti interessati predispongono ed inviano allo SUE l'apposito progetto tecnico, redatto da professionista abilitato, da cui risulti la rispondenza dell'impianto ai requisiti normativi.

I proprietari degli edifici prospettanti su spazi pubblici sono comunque tenuti a consentire l'alloggiamento di elementi di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo

Entro 48 mesi dall'entrata in vigore del Piano Illuminotecnico Comunale gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata dovranno adeguarsi alle su indicate prescrizioni.

ART. 77 – GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

Le intercapedini sono vani situati sotto il livello del suolo e compresi tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati per consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute; fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, purché protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

Quando tali intercapedini sono posizionate in fregio al piano stradale di vie o spazi pubblici o gravati da servitù di uso pubblico sono soggette a concessione comunale, con pagamento della proporzionale tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

La concessione è rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi, è revocabile o modificabile per sopravvenute esigenze pubbliche senza alcun indennizzo ed è rilasciata subordinatamente all'apposita dichiarazione, manlevatoria per il Comune, di assunzione di responsabilità da parte del concessionario per tutti i danni, sia al suolo pubblico che a terzi od a cose, in dipendenza del loro collocamento.

Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari; è vietata qualunque comunicazione tra l'intercapedine ed i fondi, ad eccezione dei varchi per ispezione e pulizia e, in caso di rotture, il concessionario deve provvedere

all'immediata riparazione: in mancanza, decorso il termine assegnato dallo SUE, la concessione si intenderà ipso iure revocata ed il medesimo SUE provvederà in danno all'esecuzione degli interventi di ripristino.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo pubblico nelle intercapedini, né è obbligato a mantenere la tipologia della pavimentazione originaria in copertura delle intercapedini; in caso di modifica della pavimentazione e/o delle livellette stradali o, comunque, per ragioni di interesse pubblico è possibile revocare la concessione, con obbligo del concessionario di rimuovere le opere eseguite entro il termine assegnato dallo SUE: in mancanza, lo SUE medesimo provvederà in danno all'esecuzione degli interventi di ripristino.

ART. 78 – ANTENNE ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI ED ALTRI IMPIANTI TECNICI

Gli edifici devono essere dotati di un'unica antenna per la ricezione dei segnali televisivi digitali e satellitari, salvo che non sia dimostrata un'impossibilità tecnica a provvedere: in tal caso, l'installazione deve avvenire in maniera da minimizzare l'impatto sul contesto paesistico e, possibilmente, in posizione centrale, in modo da ridurre l'impatto visivo, senza sporgere dal perimetro del tetto e, comunque, mai ne è consentita l'installazione su comignoli od altri corpi o manufatti sporgenti dalla copertura.

Non è ammessa l'esposizione in facciata rivolta verso spazi pubblici, tranne che si tratti di facciate interne prospicienti aree pubbliche di carattere secondario; in ogni caso, non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi, dovendosi provvedere a collocarli entro canalizzazioni di dimensioni idonee.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di prospetto o vano scala, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2).

L'installazione di torri, di tralicci, di impianti radiotrasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili

GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, di cui all'art. 87 del Dlgs 1 agosto 2003, n. 259 (c.d. Codice

delle comunicazioni elettroniche), dovrà avvenire nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica e della normativa in materia di prevenzione sanitaria, tutela della salute pubblica e rispetto dei limiti inquinamento acustico sia statale [legge 22 febbraio 2001 n. 36, "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", di individuazione di limiti puntuali di esposizione alle emissioni dei campi elettromagnetici ed alle frequenze non ionizzanti, poi introdotti con il D.P.C.M. 8 luglio 2003 ("Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz")] che regionale vigente [L.R. n. 14 del 24 novembre 2001]. Preliminarmente alla richiesta d'installazione, pertanto, i gestori dovranno presentare un piano di localizzazione o di variazione della collocazione degli impianti sul territorio comunale, che sia compatibile con la tutela sanitaria della popolazione e con i vincoli di tutela paesaggistica e storico-architettonica. In ogni caso sono vietate le installazioni nel raggio di mt. 50.00 dal perimetro esterno di asili ed edifici scolastici, nonché parchi e giardini attrezzati con aree gioco.

Non è consentita la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature di condizionamento e/o climatizzazione, salvo casi di progettazione architettonica inserita nel prospetto; è però consentita l'installazione sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperti all'uso pubblico. In caso di dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui in precedenza, le apparecchiature dovranno essere adeguatamente mascherate, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

Le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, nonché gli apparecchi per l'illuminazione degli spazi devono essere realizzati in modo da inserirsi armonicamente nelle facciate degli edifici, senza rovinarne la lettura; qualora non sia possibile realizzare i cavidotti sottotraccia o sul fronte interno dell'edificio, è prescritta la posa ai margini esterni della facciata, preferibilmente vicino e nascosto dai pluviali e, nei percorsi orizzontali, andrà privilegiato il sotto gronda o la parte superiore delle fasce marcapiano.

Al fine di renderne meno evidente la presenza, tutti gli impianti dovranno essere in tinta con i colori della facciata e, su quella prospiciente la via, potrà posarsi la tubazione di allacciamento alla rete attraverso una scanalatura per un'altezza non superiore allo zoccolo dell'edificio o, in mancanza, ad un'altezza di cm. 60,00 dalla quota del calpestio.

Gli impianti del gas, non posabili sotto traccia, devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascosti dalla pubblica via; in caso di impossibilità, devono essere posati secondo i criteri guida sopra esposti.

I contatori, sia del gas che elettrici e dell'acqua, dovranno essere posizionati negli androni e, in caso di impossibilità tecnica, potranno essere allocati in apposite nicchie con sportello, incassate a filo fabbricato ed attintate come la facciata in modo da non disturbarne l'aspetto.

Gli impianti citofonici e videocitofonici, nonché i campanelli dovranno essere posizionati sugli sginci delle aperture e, in caso di impossibilità, direttamente sui portoni, qualora questi non siano riconosciuti di particolare valore storico/artistico/architettonico e, comunque, giammai nel materiale lapideo del portale; per i campanelli, è prescritta la riunione in un'unica pulsantiera non sporgente dalla facciata; gli stessi criteri dovranno essere usati per le cassette postali private.

Per gli impianti in condotta (idrico, elettrico, di riscaldamento et similia) si dovranno prevedere

strozzature coniche idonee ad impedire che tali condotti siano utilizzati da ratti, topi ed altri infestanti.

ART. 79 – SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

Le aperture degli edifici, allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, di norma devono essere munite di serramenti esterni in materiale compatibile con le esigenze di tutela paesaggistica.

L'accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico deve avvenire attraverso serramenti con battenti verso l'interno od a scorrimento, fatta eccezione per quelli la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza: in tal caso, essi saranno arretrati, per quanto possibile, rispetto al filo esterno del fabbricato.

Non è consentito l'uso di avvolgibili a tapparella di qualsiasi materiale, anzi ne è prescritta la rimozione in tutti gli edifici che concorrono alla formazione delle cortine edilizie tradizionali della "Città Storica"; sono tollerati serramenti (finestre, portefinestre, luci) in alluminio esclusivamente preverniciato, purché di foggia e sezione uguali ai serramenti di legno già installati sulla facciata principale dell'edificio e sia attintato con colori idonei alla cromia della facciata. È altresì vietato l'uso di veneziane collocate all'esterno.

I serramenti già installati che non rispondono ai requisiti di cui sopra possono essere mantenuti in sito, con obbligo di adeguamento in occasione della esecuzione di interventi di trasformazione dei fabbricati comportanti il rifacimento dei prospetti; nel caso di sostituzione, essi serramenti dovranno essere mantenuti uguali per forma e dimensioni e con l'ancoraggio tradizionale.

I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura delle altre buclature delle facciate devono essere uniformi per colore e forma per ciascun edificio, così come le parti vetrate, salvo costituiscano una singolarità architettonica originaria.

Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono essere anche di colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché siano uniformi e coordinate tra loro o, nei casi di cortina edilizia, con quelle del medesimo isolato.

La sostituzione e/o le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli degli altri serramenti esistenti nell'edificio.

I portoni ed i portali tipici che saranno rilevati e censiti nel Regolamento Comunale dell'Ornato non potranno essere sostituiti ma dovranno essere trattati attraverso interventi di restauro o risanamento conservativo.

Nel caso di edifici di nuova costruzione e in quello di edifici in ambiente rurale, sono ammessi tipi diversi di serramento o di protezione delle finestre purché concepiti in armonia con l'architettura e i caratteri dell'edificio.

Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in ambiente rurale, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive.

ART. 80 – INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

Le insegne commerciali, le mostre e le vetrine dei negozi, le tende e le targhe devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e senza ingombrare i percorsi pedonali.

Ferme restando le prescrizioni di cui al precedente art. 78, le insegne e le scritte commerciali luminose non devono emettere luce abbagliante o intermittente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso della pubblica illuminazione; non possono, altresì, essere di ostacolo alla

fruibilità delle visuali panoramiche, né essere installate su armature di sostegno disarmoniche rispetto agli edifici ed al contesto o che compromettono la piena accessibilità ai marciapiedi.

Le insegne non possono superare la dimensione di 1/20 della superficie della facciata dell'edificio, con un massimo visibile di mq. 3,00, né possono essere a "bandiera" sporgenti dal filo del fabbricato; esse, esclusivamente per le attività produttive artigianali ed industriali, possono essere poste sulla facciata dei fabbricati ed avere una superficie massima di mq. 20,00.

Le vetrine e le insegne degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo esercizio, senza occultarli e senza sporgere oltre il filo della facciata; le relative strutture di sostegno non devono essere riflettenti e di colore contrastante con quello dell'edificio e del contorno. È fatto obbligo di conservare e mantenere le vetrine e le insegne degli esercizi commerciali ricadenti nel perimetro della "Città Storica" ed insediati in edifici risalenti a periodo anteriore al 1955.

L'apposizione di "vetrinette" mobili o fisse sul fronte esterno degli edifici è ammessa solo nel caso di esercizi commerciali prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare; in ogni caso, esse devono inserirsi armonicamente nel disegno della facciata senza alterarne le linee e le forme architettoniche, nel rispetto dei caratteri del contesto circostante, con oggetto massimo consentito di cm. 10,00 a partire dalla linea di spicco del basamento.

L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi prospettano su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Esse, comunque, devono armonizzarsi con il contesto e l'architettura degli edifici e non sporgere più di m. 2,50 dalla linea di spicco del basamento, restando comunque distanti almeno cm. 50,00 dal bordo del marciapiede; il loro bordo inferiore, comprensivo delle eventuali mantovane o frontalini e meccanismo, non può essere posto ad altezza inferiore a m. 2,20 dal piano di calpestio.

ART. 81 – CARTELLONI PUBBLICITARI

I cartelloni e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre dovranno essere in armonia con il fabbricato ed il suo intorno edilizio; ne è in ogni caso vietato il posizionamento lungo le strade o in vista di esse qualora risulti che, per dimensioni, forma, colori, disegno e ubicazione, possono ingenerare confusione con la segnaletica stradale, ovvero renderne difficile la comprensione o ridurre la visibilità o l'efficacia o, comunque, arrecare disturbo visivo agli utenti della strada o distrarne l'attenzione.

Sono proibite le affissioni di manifesti pubblici e privati direttamente sulla superficie murale e sulle coperture essendo ciò consentito esclusivamente negli appositi spazi delimitati dal Comune e su supporto metallico.

L'installazione di cartelloni pubblicitari fissi nel territorio cittadino è autorizzata con le modalità prescritte dalle norme del Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione, nonché ai sensi del vigente Regolamento comunale sulla pubblicità ed affissioni, in relazione alle zone in cui detto strumento suddivide esso territorio.

ART. 82 – BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI

Fermo restando il vincolo puntuale impresso dalla competente Soprintendenza, la qualifica nominativa di "edificio storico", ai sensi del presente Regolamento, è riservata agli edifici la cui costruzione risalgia a periodo anteriore all'anno 1955, purché sia leggibile l'assetto originario del fabbricato come venuto a configurarsi ad esito di tutte quelle stratificazioni storiche che, in un corretto intervento di restauro, devono essere conservate e documentate.

Qualora costituenti significative manomissioni all'identità storico/artistico/architettonico del

fabbricato, le superfetazioni devono essere rimosse per ripristinare lo status quo ante rispetto al momento della loro realizzazione, fatta salva la presenza di documentazione tecnico-amministrativa legittimante la loro realizzazione; quando la rimozione non sia possibile, devono essere attuate misure per la riduzione dell'impatto materiale e formale sia sull'edificio interessato dalla superfetazione che sull'ambiente urbano di pertinenza.

ART. 83 – CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

Il Comune di Gragnano è dotato di un cimitero distinto in due zone separate dal Piazzale dei Sepolcri: quello antico, di vecchio impianto, ed il recente ampliamento.

Attualmente è vigente il Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria, cui integralmente si rinvia, che disciplina la esecuzione delle opere nelle aree cimiteriali quali la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari.

Ai fini che qui interessano, si prescrive che le disposizioni di tale Regolamento vadano coordinate ed integrate con quelle dell'adottando Regolamento sull'Ornato, in maniera tale da avere una compiuta ed organica disciplina per la tutela ed il decoro anche architettonico dell'impianto cimiteriale, attraverso l'imposizione di tipologie realizzative, e la previsione delle modalità e dei termini entro cui provvedere per l'adeguamento delle strutture già in sito.

ART. 84 – PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

Ai fini del presente Regolamento per luoghi pubblici urbani si intendono le aree accessibili al pubblico in cui i pedoni possono deambulare in sicurezza e autonomia, qualunque sia la loro condizione fisica soggettiva.

Gli interventi di nuova edificazione e, per quanto possibile, quelli di recupero dovranno prevedere la realizzazione di percorsi agevolmente fruibili anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, ai sensi delle norme contenute nel D.M. n. 236/89 e nel D.P.R. n. 503/96, per cui le caratteristiche dimensionali minime indicate nella normativa vigente dovranno essere incrementate per favorire la costruzione di reti e sistemi di spazi pubblici finalizzate ad aumentare la reale vivibilità dei luoghi; qualora in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento od adeguamento funzionale non sia possibile, per oggettivi impedimenti di carattere fisico o di esigenze di tutela storico/artistico/architettonico, procedere alla completa eliminazione delle barriere architettoniche, deve essere realizzato un adeguato percorso alternativo contestualmente all'intervento.

Nella programmazione degli interventi si dovranno perseguire politiche di sicurezza ambientale, finalizzate alla prevenzione di atti criminosi e di vandalizzazione della cosa pubblica attraverso scelte progettuali che costituiscano elementi di deterrenza per il compimento di atti asociali; le linee guida da seguire a tal fine vengono indicate nelle seguenti:

- le aree destinate a parcheggio dovranno essere posizionate in siti con buona visibilità dall'esterno e dotate di apposito impianto di video sorveglianza;
- gli spazi verdi, in rapporto alla loro ampiezza, dovranno essere posizionati in prossimità di strade pubbliche, dotati di impianto di video sorveglianza e, per favorire ulteriormente i controlli, piantumati con essenze ad alto fusto, evitando quelle cespugliose e muretti di recinzione che, spezzando il campo visivo, potrebbe favorire l'occultamento di eventuali malintenzionati.
- la scelta delle essenze dovrà avvenire sulla base di apposite relazioni agronomiche ponderando le finalità generali, i criteri estetici, le criticità delle opere di manutenzione delle alberature (potature, verifiche di stabilità, controllo di fitopatologie) previste negli interventi, con particolare attenzione ai rischi derivanti dalla presenza di elementi potenzialmente dannosi (ad es. aculei,

spine) o generanti potenziali inconvenienti (allergie, cattivi odori) per i frequentatori.

La pavimentazione degli spazi pubblici pedonali e dei marciapiedi va diversificata da quella delle sede stradale utilizzando materiali lapidei o calcestruzzo disattivato colorato, antisdrucchiolevoli, con posa che limiti al massimo i salti di quota, durabili e facilmente manutentibili e che garantisca l'accessibilità alle reti dei sottoservizi per le necessarie manutenzioni; essa pavimentazione deve essere integrata con le segnalazioni per gli ipovedenti inserite nel selciato e con gli scivoli per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le grate di aerazione di eventuali strutture nel sottosuolo o per la raccolta delle acque, utilizzate nei calpestii, debbono avere maglie con vuoti non attraversabili. In presenza di piante, per favorire l'afflusso delle acque meteoriche all'interno del sottosuolo occupato dalle radici, deve essere prevista un'apposita area di rispetto al contorno del fusto, libera o coperta da apposita grata filtrante.

I marciapiedi, con bordo continuo in pietra, per favorire l'agevole percorribilità e la sosta pedonale devono avere, di norma, le seguenti caratteristiche:

- dimensione non inferiore a m. 1,20 per consentire l'agevole transito di una sedia a ruote e di un pedone;
- assenza di sensibili alterazioni di pendenza, di gradini od ostacoli fisici e, qualora presenti per la natura dei luoghi, provvisti di specifiche opere provvisorie (scivoli, corrimano, seggiolini elevatori) idonee a superarli o, quanto meno, a mitigarne gli effetti sulla mobilità delle persone diversabili;
- avere, possibilmente, una larghezza costante e proporzionata al flusso pedonale ed essere collegati tra loro da un sistema di scivoli, con tutte le opportune segnalazioni per le persone diversabili (motorie e/o sensoriali) in modo da costituire un sistema percepibile, nella sua continuità, per favorire lo spostamento in sicurezza dei pedoni realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede e muniti di semaforo per la chiamata di attraversamento;
- se di dimensioni pari al minimo prescritto, installazione dell'illuminazione e della segnaletica stradale, eventuali bocche e dissuasori di sosta, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale.
- se di dimensioni notevolmente superiori al minimo (larghezza di oltre mt. 2.00), possibilità di collocazione di panchine, di fioriere, di pensiline per l'attesa di mezzi pubblici, di armadietti tecnologici ed altri simili arredi urbani.

Le scale e le rampe di uso pubblico non devono avere spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti; qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a m. 0,30 dovrà essere installato un parapetto od una ringhiera di altezza non inferiore a m. 1,00, di idonea robustezza e non scalabile od attraversabile.

In generale, la scelta degli arredi urbani, nel rispetto delle normative specifiche (norme UNI), dovrà garantire la compresenza di panchine, fioriere, sedute e cestini portarifiuti suddivisi per tipologia in funzione della raccolta differenziata; tali arredi e le recinzioni dovranno essere realizzati in materiali durevoli, senza sporgenze od elementi acuminati e simili, di facile manutenzione ed intonati, cromaticamente e per stile, al contesto in cui sono collocati.

Nelle aree di gioco dei bambini dovranno essere rispettate le normative europee vigenti e i requisiti generali di sicurezza, assicurando varietà di giochi in relazione a diverse fasce di età e funzioni psico-motorie e pedagogiche.

Le fontane ornamentali dovranno avere un apposito impianto di riciclo dell'acqua e beverini collegati alla rete dell'acqua potabile.

Per i contenitori della nettezza urbana e quelli della raccolta differenziata, nelle more del definitivo

e totale avvio della raccolta differenziata porta a porta e secondo le modalità che saranno di volta in volta concordate con il soggetto gestore del servizio, è prescritta la adozione di ogni opportuna opera provvisoria per schermare la presenza.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 85 – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE ED ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli interventi edilizi disciplinati dal presente Regolamento, di natura sia pubblica che privata, devono essere progettati e realizzati per migliorare il grado di fruibilità degli edifici esistenti in conformità alle prescrizioni dettate dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13 ("Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"), dal - D.M. 14 giugno 1989, n. 236 ("Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"), dalla legge 5 febbraio 1992, n. 104 ("Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate") e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 ("Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici").

In particolare, la progettazione dovrà essere finalizzata a soddisfare i requisiti di "Accessibilità", "Visitabilità" ed "Adattabilità" dei luoghi pubblici e privati, costruiti e non, per garantirne la piena fruibilità in particolare alle persone con disabilità motoria, sensoriale e/o cognitiva ed elevare, quindi, lo standard di benessere quotidiano; a tal fine:

- per ACCESSIBILITÀ si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'organismo edilizio, le sue unità immobiliari ed aree interne, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia;
- per VISITABILITÀ si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare: sono spazi di relazione quelli per attività principale e secondaria, come il soggiorno o il pranzo in un alloggio, e quelli dei luoghi di lavoro, servizi ed incontro, nei quali la persona si relaziona con la funzione ivi svolta;
- per ADATTABILITÀ si intende la possibilità di modificare la costruzione esistente allo scopo di renderla fruibile anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

L'articolazione degli obiettivi perseguiti dalle norme in materia di superamento della barriere architettoniche porta a rilevare che mentre l'accessibilità consente, nell'immediato, la totale fruizione dell'organismo edilizio anche nelle sue articolazioni esterne, la visitabilità rappresenta invece un livello di "accessibilità" limitato ad una parte di esso organismo o delle unità che lo compongono e, infine, l'adattabilità si caratterizza come potenzialmente suscettibile, a fronte di un livello ridotto di fruibilità originaria, di evolversi, attraverso successive trasformazioni della struttura, verso l'accessibilità: per tali considerazioni, il presente Regolamento intende imporre filosofie progettuali attente ai bisogni delle persone diversabili sia negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che, soprattutto, negli interventi di nuova costruzione, in tali annoverandovi anche quelli di demo-ricostruzione a parità di sagoma e di volume, obbligando i richiedenti a perseguire quanto meno i seguenti obiettivi:

- l'accesso diretto ai luoghi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico allorché (essi luoghi) non siano direttamente al piano stradale e/o alle parti destinate a parcheggio sul suolo privato:

- l'accesso attraverso rampe indipendenti, abbinate alle scale, di larghezza non inferiore a m. 1,10 e di lunghezza non superiore a m. 10,00, con ripiano orizzontale di dimensioni minime di m. 1,50 x 1,50, pendenza non superiore all'8%, protette ai lati e pavimentate con materiale antisdrucciolevole;
- la disponibilità di un ascensore di dimensione interna minima di m. 0,90 x 1,30, con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a mt. 0,90 o, qualora non possibile, mediante un servoscala a piattaforma, a velocità limitata (max 0,15 m/s) e con adeguato spazio di manovra per la sedia a ruote sui pianerottoli di partenza e di sbarco, con passaggio nella scala non inferiore a cm. 85,00 a pedana o seggiolino in posizione di chiusura;
- una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di m. 1,50;
- la fruibilità dei servizi comuni negli edifici, pubblici e/o privati, con presenza di almeno un servizio igienico munito di porte di accesso prive di dislivello e di larghezza non inferiore a m. 0,80;
- la fruibilità degli spazi interni alle singole unità immobiliari mediante porta di ingresso e porte interne di larghezza non inferiore a m. 0,80;
- la diretta manovrabilità dei quadri di comando elettrici dell'alloggio, posti ad un'altezza non superiore a m. 0,90 dal pavimento.

Per la eseguibilità degli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, a

partire dagli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito della "Visitabilità": gli accessi devono pertanto essere garantiti dal piano strada, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo del fabbricato e la creazione di un piano inclinato, in materiale antisdrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge ma con una pendenza massima del 15% per uno sviluppo lineare di mt. 2.00. Qualora per ragioni strutturali o per eccessivo dislivello non fosse possibile realizzare tale condizione di "Visitabilità", sarà possibile occupare lo spazio esterno pubblico con rampe removibili o piattaforme meccaniche, installabili a titolo gratuito senza pagamento della tassa di occupazione e nel rispetto degli spazi di passaggio sul marciapiede e della sicurezza; se per la ridotta larghezza del marciapiede non fosse possibile l'installazione di tali apparati, in tal caso, adottare una soluzione che insista sullo spazio antistante l'ingresso su suolo pubblico, è possibile utilizzare scivoli mobili od altra soluzione equipollente, nonché ricorrere a "campanello di chiamata" per la c.d. "visitabilità condizionata".

In ogni caso, gli edifici e le loro pertinenze non devono presentare ostacoli fisici alla mobilità o che impediscano la comoda fruibilità degli spazi e delle attrezzature oppure ostacolo all'orientamento ed alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo.

Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità ed Adattabilità sono ammesse le seguenti deroghe:

- per i locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti;
- per gli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi, con accessibilità comunque consentita alle parti comuni del piano terra ed ai piani interrati;
- per gli edifici soggetti a vincolo monumentale, nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio alle caratteristiche del bene tutelato.

ART. 86 – SERRE BIOCCLIMATICHE

Le serre bioclimatiche sono un sistema passivo per la captazione e lo sfruttamento dell'energia

solare, non computabili volumetricamente purché:

- siano integrate nell'organismo edilizio, esistente o di nuova costruzione, collocate sulle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud-est e sud-ovest e di profondità non superiore a m. 2,00;
- abbiano una superficie netta in pianta inferiore al 20% di quella utile dell'unità a cui sono collegate, con copertura disperdente realizzata in elementi trasparenti con adeguato indice di conducibilità ed apribile almeno per la metà dell'involucro;
- siano dotate di schermature e/o di dispositivi rimovibili idonei ad evitare il surriscaldamento estivo e non siano dotate di sistemi di climatizzazione dell'aria;
- siano in grado di conseguire, a conto termico progettuale, una riduzione non inferiore al 20% dell'indice prestazionale per il riscaldamento dell'unità cui sono collegate;

Dette serre non possono comportare la permanenza di persone, né presenza di apparecchi a fiamma libera, né devono alterare i rapporti aero illuminanti o contribuire a

raggiungerli; a carico dei realizzatori l'onere di mantenerle in buono e decoroso stato manutentivo.

Il rispetto delle predette prescrizioni determina che le serre de quibus, non abitabili, siano considerate volumi tecnici non computabili.

ART. 87 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DI EDIFICI

La disciplina relativi a tali impianti è già contenuta all'art. 38 del presente Regolamento, cui integralmente si rinvia.

ART. 88 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Le coperture possono essere piane oppure a tetto.

Le coperture piane non devono essere rivestite con finiture riflettenti. È consentito l'inserimento di coperture a verde pensile e/o l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, solare termico, minieolico), nonché la pavimentazione dell'intera superficie, purché nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e nel rispetto del contesto paesistico; non sono invece consentite altre costruzioni, ad eccezione di parapetti, balaustre e/o ringhiere di altezza non superiore a 100 cm sul piano del terrazzo, camini, canne di ventilazione e simili, parafulmini, antenne, lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore, sovrastrutture destinate al contenimento di impianti di climatizzazione, serbatoi idrici, da ubicare in posizioni non visibili dai pedoni transitanti sulla sottostante strada pubblica o, comunque, opportunamente schermate. Sulla copertura praticabile è altresì possibile l'installazione di elementi di arredo e d'uso quali tende da sole, pergolati, tettoie, gazebo, piccole opere murarie o prefabbricate quali barbecue, forni da aperto, fioriere e contenitori chiusi (armadi o cassoni) per attrezzi e ricovero arredi, in tal caso non in muratura e di altezza non superiore a m. 2,00.

Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non può essere superiore al 35%; nell'ambito della "Città Storica", l'orizzontamento deve rimanere quello tradizionale della composizione architettonica a due falde od a falda unica inclinata, mantenendo anche i manti di copertura originari e tipici che, in ipotesi di esecuzione di interventi di manutenzione, vanno smontati e riutilizzati: nel caso in cui parte del manto fosse degradata e non riutilizzabile, la reintegrazione avverrà con materiale dello stesso tipo e cromia di quello originario.

La copertura, per non essere computabile ai fini volumetrici, dovrà avere la base costituita dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile ed un'altezza massima in gronda non superiore a mt. 1.00, misurata all'esterno delle pareti perimetrali dell'edificio dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, ed al colmo non superiore a mt. 3.00, misurata all'esterno delle

pareti perimetrali dell'edificio dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile all'estradosso della copertura.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento completo della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti e/o punti fissi per l'ancoraggio dei dispositivi - realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità - per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza su essa copertura.

Nella "Città Storica" e comunque per gli edifici assoggettati a vincolo storico/artistico/architettonico non è consentita l'alterazione della conformazione della copertura esistente, né la variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, dei cornicioni sotto gronda, degli aggetti qualora tali elementi siano riconosciuti di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio; è consentita invece la trasformazione di coperture piane in tetti verdi o in coperture a tetto, nel rispetto di quanto stabilito dal precedente comma.

Nel caso di intervento di recupero abitativo dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R.C. n. 15/2000 e s.m.i., al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aero illuminazione naturale dei locali mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini, purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio e a condizione che i locali sottotetto siano legittimi. I lucernari devono essere integrati nella copertura.

È consentita la realizzazione di abbaini nel rispetto dei seguenti requisiti dimensionali:

- larghezza massima esterna ml 2,00
- distanza minima tra gli abbaini ml. 2,00
- in ogni caso per quelli da realizzare sulle facciate principali prospicienti le pubbliche strade, non si potrà superare la larghezza massima dei sottostanti vani finestra e balconi esistenti e dovrà essere previsto l'allineamento con gli stessi;
- la configurazione costruttiva dovrà essere conforme a quella esistente dei fabbricati adiacenti;
- superficie aeroilluminante massima assoluta mq. 3,50 per singolo abbaino;
- altezza massima interna ml 2,50;
- distanza minima dai confini ml 1,50;

Gli elementi di rifinitura degli abbaini devono essere realizzati con materiali analoghi a quelli del manto di copertura esistente, con tipologia e finitura tradizionali o che garantiscono il minor impatto possibile.

Le coperture delle costruzioni devono essere munite di canali di gronda e pluviali verticali, in metallo od altro materiale idoneo, in numero e di diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque meteoriche, recapitandole, attraverso i pluviali, nella pubblica fognatura; in detti canali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.

I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne od appositi pozzi. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; sulle facciate lato cortile, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m. 2,00. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Per gli edifici esistenti è prescritto l'adeguamento alle disposizioni del precedente comma entro 36 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 89 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è assoggettata al rilascio preventivo dei prescritti titoli abilitativi edilizio e paesaggistico ed all'autorizzazione del Comando di Polizia Locale, che può negarla in rapporto alle eventuali ripercussioni sulla regolarità di scorrimento del traffico, nonché in relazione ad eventuali particolarità dei luoghi; la sede stradale deve essere dimensionata ed illuminata secondo le prescrizioni del vigente Codice della Strada, nonché pavimentata con materiali idonei al transito veicolare e, prima della sua apertura, sarà stipulata specifica convenzione per la costituzione della servitù a favore del Comune e la definizione degli oneri a carico dei privati proprietari.

Qualora non destinati al pubblico transito, strade e viali privati devono essere muniti di idonea segnaletica e di sistema che ne consenta l'accesso ai soli aventi titolo; essi strade e viali devono adattarsi alla configurazione del suolo e mantenuti in buono stato manutentivo, con idonei sistemi di illuminazione e di raccolta e smaltimento delle acque piovane, di cui è vietata l'immissione verso la carreggiata pubblica.

L'intersezione con le strade o gli spazi pubblici va in ogni caso adeguatamente segnalata e deve essere raccordata agli esistenti marciapiedi secondo le prescrizioni contenute nel presente Regolamento in tema di eliminazione delle barriere architettoniche.

I cortili sono aree interne ai fabbricati, scoperte ma completamente circondate da fronti di costruzioni, aventi normalmente funzione di transito per le persone e/o a dar luce ed aria agli ambienti interni degli edifici; qualora destinati anche al transito ed alla sosta dei veicoli, compatibilmente con lo stato dei luoghi deve essere prevista una fascia di protezione di profondità non inferiore a m. 2,00, misurata a partire dal filo delle aperture delle unità interne situate al piano terreno. L'area di un cortile, che si intende al netto delle proiezioni orizzontali degli aggetti e delle sporgenze dei muri perimetrali, non può essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei muri che lo delimitano e, nel minimo, comunque non inferiore a mq. 20,00; la distanza minima (c.d. normale) tra una finestra ed il muro opposto, a prescindere dall'altezza di esso, non può essere inferiore a m. 5,00 per i vani abitabili e mt. 3,00 per i vani di servizio, fatte salve le preesistenze.

Di norma i cortili devono avere pavimentazioni impermeabili con adeguata pendenza verso griglie di raccolta per consentire il rapido deflusso delle acque meteoriche; possono anche essere sistemati a verde, purché sia garantito comunque lo smaltimento delle acque piovane e lungo il perimetro sia prevista una fascia pavimentata di larghezza non inferiore a m. 1,00 per consentire l'agevole transito anche a persone diversabili.

Al fine di mantenere i requisiti di agibilità delle unità prospettanti sui cortili ne è vietata la copertura totale o parziale di essi allorché faccia venire meno il rispetto dei requisiti regolamentari minimi in tema di salubrità, di aerazione e di illuminazione dei locali di dette unità, in rapporto alla loro legittima destinazione d'uso.

In tutti i cortili è consentita l'installazione di ascensori per l'accessibilità verticale alle unità dei piani superiori e l'abbattimento delle barriere architettoniche, anche in deroga alle norme relative alle distanze; è prescritto, pertanto, che la cabina da installare abbia dimensioni minime interne di m. 1,30 x m. 0,90, fatta salva la dimostrata impossibilità, fisica o strutturale, di inserimento di un siffatto manufatto: in tal caso, contestualmente alla presentazione della richiesta di installazione di un ascensore di dimensioni inferiori, deve essere depositato apposito progetto per l'inserimento nell'edificio di altro idoneo sistema per l'accesso delle persone diversabili ai piani superiori. La installazione di detti impianti

è considerata opera di adeguamento tecnologico, come tale volumetricamente non computabile, ed è obbligatoria in ipotesi di esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti che ne sono privi.

È altresì consentita l'installazione di scale di emergenza, da progettare e realizzare tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e del contesto circostante; tali scale, se realizzate senza chiusura laterale, non vengono computate nel conteggio degli indici di edificabilità e possono essere collocate a distanza non inferiore a m. 1,50 dai confini di proprietà ed a distanza non inferiore a m. 3,00 da pareti finestrate.

ART. 90 – CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

Gli spazi interni agli edifici si definiscono anche cavedi:

se aventi superficie in pianta non superiore ad $1/16$ di quella delle pareti circostanti; pozzi di luce, se aventi superficie in pianta non inferiore ad $1/16$ e non superiore ad $1/12$ di quella delle pareti circostanti;

chiostrine, se aventi superficie in pianta non inferiore ad $1/12$ e non superiore ad un $1/8$ di quella delle pareti circostanti, complessivamente non superiore comunque a mq. 20,00, con una "normale" minima non inferiore a m. 3,00 per vani destinati a residenza e m. 2,00 per vani accessori e di servizio.

La realizzazione di cavedi e pozzi di luce non può essere prevista nelle nuove costruzioni, mentre è consentita in tutte le zone omogenee - in cui è suddiviso il territorio cittadino secondo le disposizioni del Decreto Interministeriale 4 aprile 1968, n. 1444/68 - per migliorare le condizioni di aereo illuminazione dei vani accessori del patrimonio edilizio esistente; è altresì consentita anche qualora un intervento di demolizione, per limiti fondiari e/o altri vincoli, non consenta di aereo illuminare diversamente gli ambienti indicati al precedente comma.

Potendo avere esclusivamente funzione di ventilazione ed illuminazione per ambienti non destinati alla stabile permanenza umana (quali bagni, scale, corridoi, ripostigli e cantine) cavedi e pozzi di luce devono comunque garantire il tiraggio naturale d'aria attraverso

l'apertura del tetto, anche se coperta con apposita vetrata od altro materiale trasparente idoneo ad impedire il diretto accesso delle acque meteoriche, ed un corridoio verso l'esterno, che consenta l'accesso a livello del pavimento del vano più basso per le operazioni di pulizia; tali cavedi e pozzi di luce, se destinati a contenere esclusivamente i condotti dell'impiantistica del fabbricato, devono essere muniti soltanto delle strutture fisse di collegamento verticale e dei piani grigliati necessari a consentire l'accesso del personale tecnico addetto alle operazioni di manutenzione: in tal caso, nessun ambiente potrà affacciarsi sui medesimi e sarà necessario un tiraggio d'aria naturale o meccanico dalla base dell'edificio al colmo del tetto.

Alle chiostrine si applicano le prescrizioni di cui ai commi precedenti, per cui su di esse possono essere aperte finestre di locali non destinati alla stabile permanenza umana salvo che il locale sia dotato di altra finestratura prospettante su spazio aperto o su cortile di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta; qualora, però, esse risultino aperte su di un lato, è consentito mantenervi o realizzarvi su tale lato aperto finestre per l'aereo illuminazione di qualsiasi tipo di vano, anche destinato alla stabile presenza umana o ad ambiente cucina, nonché finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata.

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti ed il loro piano di calpestio dovrà essere impermeabilizzato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque, nonché direttamente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione; le pareti dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rifinite con tecniche e materiali tali da

garantire l'igienicità ed il decoro delle medesime. Tutti gli interventi previsti su tali spazi non potranno comportare il peggioramento dei requisiti igienico/sanitari in atto.

ART. 91 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

Le caratteristiche costruttive delle intercapedini di cui al precedente art. 89, la cui costruzione è sempre a totale carico dei proprietari tenuti anche a mantenerle e tenerle pulite, sono le seguenti:

larghezza sul fondo non inferiore a cm. 50,00 e non superiore a cm. 100,00, con sottofondo a quota inferiore di almeno cm. 30,00 rispetto alla quota del pavimento del solaio delimitato dall'intercapedine e, comunque, inferiore rispetto al corrispondente vespaio;

pendenza della parete contro terra non inferiore al 5% rispetto alla verticale e non inferiore al 2% quella del fondo per consentire il deflusso naturale delle acque meteoriche verso i canali di raccolta;

aerazione e ventilazione diretta dall'esterno mediante griglie aventi superficie utile non inferiore ad 1/10 del piano di copertura delle medesime, rese impenetrabili con griglie o reti a maglie fitte ed antisdrucchiolevoli.

In ogni caso, i grigliati inseriti nella pavimentazione - da posare con gli elementi ortogonali al verso di marcia se composti ad elementi paralleli - devono essere realizzati con maglie compatibili anche con il passaggio di persone diversabili in sedia a ruote o che impiegano bastoni od altri ausili per la deambulazione.

A protezione dei fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione ed aerazione forzata e di esalazione dei fumi devono essere apposite griglie o reti a maglie fitte per renderle impenetrabili all'accesso ed alla nidificazione di animali infestanti e/o volatili; tali griglie o reti dovranno avere una sporgenza minima e non essere interferenti con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e comunque, installate con contestuale ripristino dell'intonaco e del relativo colore al contorno.

ART. 92 – RECINZIONI

Le recinzioni delle aree private possono essere realizzate con siepi, reti, cancellate, grigliati e muretti; esse devono avere un aspetto decoroso, inserirsi armonicamente nel contesto paesistico soprattutto quando prospicienti spazi pubblici e, in corrispondenza ad intersezioni stradali, dovranno essere opportunamente arretrate in modo da non ostacolare la visibilità, all'uopo prescrivendosi specificamente l'uso di materiali che non occludano la vista, o pregiudicare la sicurezza della circolazione stradale e rispettare le prescrizioni del Codice della Strada in materia di distanze di protezione. I tratti di recinzione che seguono l'andamento di percorsi aperti al traffico veicolare, secondo linee curve o spezzate, devono consentire la massima visibilità tra i diversi tratti dei percorsi stessi costeggiati.

Le aree private non recintate o in corrispondenza del limite di proprietà con spazi pubblici dovranno contenere idonee segnalazioni della natura del suolo: a tal fine, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento si procederà ad una ricognizione generale sul territorio comunale, di concerto tra il Servizio Patrimonio ed il Comando di Polizia Locale, per la presa in carico delle aree relitte o per la responsabilizzazione della cura e manutenzione da parte dei privati di quelle in loro dominio.

Le nuove recinzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) se in muro pieno, tra proprietà private non potranno superare l'altezza massima di mt. 3.00, ridotta a m. 2,00 se prospicienti su spazi pubblici;
- b) se con muretto di altezza massima di ml 1,00 sovrastato da reti, cancellate o siepi, l'altezza massima complessiva non potrà essere superiore a m. 3,00 tra proprietà private, mentre su spazi pubblici dovrà essere contenuta a m. 2,20.

c) se con siepi, tra proprietà private non potranno superare l'altezza massima di m. 3,00, ridotta a m. 2,00 se prospicienti su spazi pubblici;

d) se con pali infissi al suolo e rete di protezione o staccionata in legno, tra proprietà private non potranno superare l'altezza massima di m. 2,20, ridotta a m. 2,00 se prospicienti su spazi pubblici.

Altezze diverse potranno essere consentite soltanto per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva del contesto paesistico; sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al precedente comma e, in tal caso, l'altezza va calcolata dalla linea di spiccatto di essi. L'altezza delle recinzioni si misura a partire dalla quota del piano degli spazi pubblici o del marciapiedi, se prospettanti sugli stessi, mentre per le strutture che prospettano su aree non urbanizzate l'altezza massima sarà riferita alla quota di campagna ante intervento; qualora vi siano quote naturalmente diverse tra fondi confinanti ovvero tra la parte interna e quella esterna della recinzione, la quota zero di riferimento sarà quella maggiore.

È prescritta comunque la realizzazione di parapetti o di altre opere di protezione per i lati di aree coperte o scoperte, ma accessibili al pubblico, che prospettino su altre aree poste a quote inferiori, con un dislivello maggiore di 0,25 metri: tali parapetti dovranno avere un'altezza minima dal suolo di m. 1,00, con rivestimento in materiali coerenti con le esigenze di tutela paesistica del contesto e resistenti all'usura, nonché di facile manutenzione e pulizia.

I materiali e le forme delle opere d'arte previsti in sede progettuale dovranno essere idonei all'inserimento nel contesto paesistico circostante, per cui le murature andranno rivestite con pietrame calcareo a faccia vista ad opera incerta senza stilatura dei giunti od intonacate; se con ringhiere o cancellate sovrapposte, queste dovranno essere di ferro battuto. Qualora dette recinzioni non abbiano bauletto ma sagoma trasversale arrotondata superiormente, è possibile sormontarle con i magisteri tradizioni antintrusione, sempre nel rispetto dell'altezza massima complessiva di m. 3,00.

Negli ambiti di paesaggio di cui al precedente art. 58, è esclusa la realizzazione di recinzioni di cui alla tipologia a) e, al fine di consentire il migliore godimento delle prospettive panoramiche e dei punti di belvedere, è incentivata la rimozione di quelle preesistenti, siano esse di proprietà pubblica o privata.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni, con eventuali relative coperture degli accessi, devono presentare altezza al colmo non superiore a m. 3,00, ed aprirsi all'interno della proprietà in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade.

Le apparecchiature citofoniche e di apertura motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura, con utilizzo dei dispositivi di segnalazione idonei a garantire la sicurezza degli utenti.

Le recinzioni e gli accessi carrabili e pedonali esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai precedenti commi devono essere resi conformi alle presenti disposizioni, compatibilmente con la reale fattibilità e commisurando il vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione stradale, entro 48 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento; l'adeguamento, anche parziale, è comunque obbligatorio nel caso di interventi di riattazione dei fabbricati, implicanti il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili.

Le aree private non recintate in corrispondenza del limite di proprietà con spazi pubblici dovranno contenere idonee segnalazioni di tale limite al suolo.

ART. 93 – MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Tutti gli interventi ed i materiali da utilizzare devono risultare coerenti con la filosofia dell'insediamento umano nel contesto storico - ambientale dell'Area; non è comunque consentito l'utilizzo dei seguenti materiali:

per le nuove costruzioni:

- intonaci plastici;
- pitture sintetiche o comunque chimiche;
- rivestimenti in piastrelle o in cotto;
- infissi in metallo o in plastica.

per gli interventi sull'edilizia esistente

- intonaci a malta di cemento o plastici;
- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- mattoni sabbiati o comunque del tipo detto "a faccia vista";
- infissi in alluminio o in plastica;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, ammettendosi soltanto gli avvolgibili in metallo a maglia romboidale per i negozi esistenti;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo, essendo consentito solo l'uso di pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti;
- manti di copertura in tegole marsigliesi o piane;
- l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno e mai in sostituzione di archi e volte in muratura.

La progettazione deve essere improntata e rispondere ai seguenti criteri e requisiti:

per le nuove costruzioni:

a) i grafici relativi alle piante, ai prospetti ed alle sezioni dovranno essere nella scala 1:100, mentre quelli riguardanti i particolari costruttivi dovranno essere nelle scale di 1:25 e 1:10, insieme con le indicazioni di tutti i materiali impiegati;

b) il progetto dovrà essere corredato da una esauriente documentazione fotografica della zona che la nuova edificazione intende impegnare;

c) le sistemazioni relative al verde, ai parcheggi ed a tutte le attrezzature esterne dovranno essere compiute in uno con le opere di fabbrica, allo scopo di non lasciare interrotto, per tempo indeterminato, tutto quanto riguarda la definizione degli spazi facenti parte della comune prospettiva paesistica e stradale;

d) l'agibilità sarà certificata solo dopo che sarà stata adeguatamente controllata l'esatta rispondenza tra opere eseguite e progetto approvato, con particolare riguardo alla sistemazione delle aree esterne;

per gli interventi sull'edilizia esistente, il progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

a) rilievo architettonico dell'immobile in tutte le sue parti, nel rapporto 1:100 [piante di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti, piante delle coperture (con rappresentazione degli elementi emergenti dalla copertura, quali camini e abbaini), piante dei giardini, delle aree verdi con indicazione delle essenze delle alberature], con rappresentazione dei prospetti e delle sanzioni, dal cantinato al sottotetto ed indicazione, nelle piante, di tutti gli ambienti coperti a volta;

b) documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme e dell'ambiente che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi e dei locali interni;

c) prospetto delle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e prospetto interno agli edifici contigui e prospicienti all'area cortiliva, nel rapporto 1:200;

d) planimetria dell'isolato allo stato attuale nel rapporto 1:500;

e) planimetria delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui (stato attuale, con indicazione delle falde e delle pendenze nel rapporto 1:500);

f) estratto di mappa catastale.

In riferimento agli interventi di recupero si dettano le seguenti linee guida:

il restauro o ripristino delle murature portanti, dei solai e delle volte, dei collegamenti verticali e

orizzontali collettivi (atri, androni, scale, loggiati, portici), dei tetti, delle recinzioni, delle corti e degli spazi cortilivi, dei chiostri, dei piazzali, dei fronti esterni ed interni, delle opere di rifinitura esterna (quali intonaci, rivestimenti, decorazioni, tinteggiatura, bucature, serramenti, cornicioni di copertura, etc) nonché degli ambienti interni di unità edilizie degradate e/o tipologicamente alterate e/o parzialmente demolite, ricorrendo a materiali coerenti agli originari al fine di conservarne il più possibile l'impianto distributivo e organizzativo, fatti salvi i necessari adeguamenti funzionali e tecnologici;

l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario dell'edificio ed ai suoi ampliamenti organici e legittimi, consentendo l'esecuzione di interventi finalizzati a migliorare l'aero illuminazione degli ambienti interni e ad installare impianti tecnologici ed igienico-sanitari carenti;

la risagomatura di accessi a locali posti al piano terra per ripristinare le forme ed i dimensionamenti originari o comunque per armonizzare la partitura delle bucature della facciata, eventualmente destinandoli ad autorimesse tranne che per gli ambienti fronte strada delle seguenti vie della "Città Storica": via Roma; via Pasquale Nastro; Piazza Aubry; Piazza Mercato; via Castello; Piazza Cipresso; via Caprile; via San Giuseppe; via Nuova San Leone; Piazza Marconi; via Vecchia San Vito da destinare, prioritariamente, ad insediamento delle attività produttive indicate al precedente punto 37.44).

ART. 94 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

La sistemazione delle aree esterne è costituita da un insieme coordinato di interventi non determinanti superficie utile di piano né superficie coperta secondo le definizioni del presente Regolamento; essa riguarda anche le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari) di cui definisce l'assetto fisico e l'utilizzazione. Tra i manufatti non computabili come superficie utile lorda o superficie coperta ai sensi del presente Regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. rientrano le vasche private scoperte, le fontane, gli arredi da giardino ed i manufatti accessori leggeri di cui al precedente art. 37.34) Pertinenze, le aree ludiche senza fini di lucro, la realizzazione di viali pedonali e carrabili, i giardini, le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, contenute entro l'indice di permeabilità stabilito, la realizzazione di volumi completamente interrati senza opere in soprasuolo, condotte forzate e reti irrigue, pozzi ed opere di presa e prelievo da falda senza manufatti emergenti in soprasuolo, impianti geotermici al servizio di singoli edifici, serbatoi, cisterne e manufatti consimili nel sottosuolo.

I materiali utilizzati, la progettazione e la esecuzione dovranno seguire i criteri e le prescrizioni contenute nel presente Capo.

ART. 95 – PISCINE

Le piscine sono strutture accessorie, idonee a consentire attività di balneazione; esse possono essere realizzate nelle aree di pertinenza degli edifici ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività turistico/ricettiva di natura alberghiera, extralberghiera e/o agriturismo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) struttura completamente interrata, ad eccezione delle zone terrazzate o di pendio, dove è consentito il parziale fuori terra fino ad un massimo di cm. 120, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario;
- b) superficie netta della vasca inferiore a mq. 100,00, se ad uso privato, ed a mq. 150,00, se a servizio di strutture turistico/ricettive, di natura alberghiera ed extralberghiera, od agriturismo;
- c) locali tecnici per gli impianti di filtrazione completamente interrati o reperiti nell'ambito di locali preesistenti, così come gli eventuali spogliatoi anch'essi da reperire nell'ambito di volumi esistenti;
- d) distanza minima dal confine non inferiore a m. 1,50;

e) possibilità di copertura anche con strutture fisse, idonee ad alloggiare pannelli fotovoltaici od altri impianti funzionanti ad energia solare;

f) computo della superficie impegnata dalla piscina, dai bordi e dalle aree di contorno pavimentate tra quelle impermeabilizzate, anche ai fini del rispetto della normativa di cui al P.S.A.I. della competente Autorità di Bacino.

I bordi e le aree di contorno dovranno avere dimensioni contenute e comunque proporzionate a quelle della piscina e dovranno essere realizzati con materiali coerenti con le esigenze di tutela paesistica; il rivestimento interno della vasca dovrà essere preferibilmente di colore azzurro o verde acquamarina, se realizzato in materiale plastico o vernice, mentre colorazioni diverse sono ammesse nel caso di rivestimento ceramico, purché comunque propongano soluzioni cromatiche in linea con il contesto di inserimento.

La piscina deve inoltre essere alimentata con acqua potabile o potabilizzata e munita di idoneo impianto di trattamento sanitario delle acque, con ciclo idraulico a circuito chiuso e dotato di apposito sistema per lo svuotamento e per la pulizia stagionale, con possibilità di scaricare in cisterne per irrigazione di aree verdi.

Qualora la struttura, parzialmente o totalmente interrata, sia destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione, in tal caso si è al cospetto di una "vasca" che, per mantenere la sua natura, dovrà essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua e di aree di contorno pavimentate ai suoi bordi.

Non rientrano nella categoria delle piscine "rilevanti" sotto il profilo urbanistico/edilizio i

manufatti prefabbricati che abbiano la mera funzione di contenimento di acque potabili per l'utilizzo a fine di balneazione nel solo periodo estivo; l'installazione di tali "piscine stagionali", generalmente in P.V.C. od altri materiali autoportanti, è consentita a condizione che:

- siano semplicemente poggiate sul suolo o sulla pavimentazione esistente senza la necessità della esecuzione di opere edili, esclusa la posa di plinti di ancoraggio;

- abbiano un'altezza massima dell'acqua contenuta nella vasca non superiore a quella per la quale è prescritta la presenza di un bagnino;

- siano immediatamente rimosse al termine della stagione estiva, ovvero sia allo spirare dell'ultimo giorno indicato per l'utilizzo, ripristinando lo stato dei luoghi a prima della installazione.

Sono realizzate in base a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), come disciplinato dall'art. 2 comma 5 lettera c) della LR 13/22, nel rispetto dei limiti indicati, le piscine interrate, con solo fini ludici, di dimensione massima di 24,00 mq e una profondità massima di m. 1,50, in aree pertinenziali degli edifici residenziali.

ART. 96 – ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI

Si intendono per opere di corredo degli edifici quelle comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato: vi rientrano, pertanto, le attrezzature sportive ad uso privato quali i campi da tennis, da calcetto, da pallacanestro o pallavolo i maneggi od altre consimili.

La realizzazione di campi da gioco è consentita nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica, a condizione che ciò non comporti:

- l'alterazione della giacitura dei terreni in misura superiore al 30% delle pendenze preesistenti;

- la eliminazione di muri a secco e/o di contenimento in pietra, ciglioni od altri magisteri dell'agricoltura tipica dell'area Sorrentino/Amalfitana;

- la realizzazione di volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;

la impermeabilizzazione del fondo dei campi in assenza di adeguato sistema di raccolta delle acque meteoriche per il loro riutilizzo ai fini irrigui;

la realizzazione della recinzione con rete a maglia "sciolta" la cui altezza andrà considerata caso per caso in relazione al contesto paesistico del sito di inserimento, con un massimo assoluto di m. 7,50, a condizione che comunque rispettino il rapporto minimo $H = DF$ (altezza = distacco dai fabbricati confinanti) ed una distanza dai confini non minore, in assoluto, di m. 3,00.

I maneggi possono essere invece realizzati solo nelle aree di pertinenza degli edifici rurali, ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica.

ART. 97 – ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni e degli usi del territorio sono le seguenti:

il Settore Urbanistica e l'Ufficio di Piano per i procedimenti urbanistici;

lo S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) per i procedimenti edilizi;

lo S.U.A.P. (Sportello Unico per le Attività Produttive) per i procedimenti edilizi riguardanti gli insediamenti produttivi, secondo la disciplina di cui al precedente art. 11;

lo S.U.E. ed il Comando di Polizia Locale per la vigilanza sull'attività edilizia;

lo S.U.E. per le verifiche di conformità ai titoli abilitanti e l'attività sanzionatoria.

Il Capo Settore Urbanistica assicura le funzioni di indirizzo e di raccordo con gli altri Settori comunali circa l'interpretazione e l'applicazione delle norme del presente Regolamento, richiedendo, se del caso, l'emanazione di specifiche direttive da parte della Giunta Comunale.

ART. 98 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Gli Uffici incardinati nello S.U.E. effettuano in ogni momento, d'iniziativa e comunque ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti rilevanti per effetto di segnalazioni di organi inquirenti e/o denunce di soggetti terzi, le verifiche ed i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia al fine di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito ovvero per rilevare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento e di tutte le norme disciplinanti l'edificazione.

Ove il controllo tecnico accerti l'effettiva realizzazione di opere edilizie abusive, i verbalizzanti devono immediatamente inoltrare un rapporto dettagliato al Capo Settore Edilizia Privata che provvede all'emissione dell'ordinanza sanzionatoria nei confronti dei responsabili, applicando il pertinente riferimento normativo aderente alla fattispecie rilevata, come qualificata nel D.P.R. 380/01; in tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti individuati quali autori dell'abuso (proprietario, committente, esecutore, direttore dei lavori), dovranno

essere indicati, oltre ai fatti contestati con indicazione delle opere abusive e della normativa sanzionatoria applicata, i termini per l'adempimento spontaneo, le conseguenze previste per l'ipotesi di inadempimento e l'Autorità competente a conoscere dell'impugnativa eventualmente da proporre, con la precisazione anche dei relativi termini decadenziali entro cui attivarsi.

ART. 99 – SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI

Fatte salve quelle amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme di legge in materia edilizia e urbanistica, per le violazioni delle disposizioni del presente

Regolamento, le prescrizioni degli strumenti urbanistici - sia generali che esecutivi -, le prescrizioni e/o modalità realizzative fissate nei titoli abilitativi e l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi di fare si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie indicate dalla Giunta Comunale con apposita delibera nell'ammontare che va da un minimo di 25,00 ad un massimo di 500,00 euro, come previsto dall'art. 7-bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Il mancato versamento entro il termine assegnato comporta il raddoppio dell'importo della sanzione e, decorsi inutilmente ulteriori 30 giorni, l'applicazione della sanzione nella misura massima: spirato inutilmente anche tale termine, si provvede alla riscossione coattiva attraverso esecuzione esattoriale.

Per l'inottemperanza agli obblighi di fare, allo spirare del termine assegnato il Responsabile del Settore competente notifica computo metrico estimativo dell'intervento a farsi, cui si darà corso in danno dell'obbligato scaduto l'ulteriore termine di 15 giorni dalla notifica.

ART. 100 – EFFICACIA ED AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data della sua pubblicazione sul B.U.R.C. e, a partire da tale momento, cesserà di avere efficacia il precedente Regolamento Edilizio e tutte le altre norme regolamentari incompatibili con la nuova disciplina, fatta eccezione per quella transitoria di cui a previgente art. 23, che sarà applicato fino ad esaurimento delle pratiche di sanatoria in corso.

Ferma restando l'ultrattività della legittimità degli usi e degli stati di fatto consolidati sotto l'imperio delle precedenti disposizioni, con delibera di Giunta Comunale sarà dettata la disciplina per l'adeguamento alle previsioni del presente Regolamento.

L'entrata in vigore di nuove norme urbanistico-edilizie, contenute in leggi nazionali o della Regione Campania, determina la loro immediata applicazione; al fine di adeguare gli articoli del presente Regolamento alle eventuali modifiche legislative sopravvenute, ogni 12 mesi il Settore comunale competente in materia urbanistica procederà ad una revisione dinamica del testo.

ART. 101 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Le disposizioni di cui al presente Regolamento si applicano alle richieste di permesso di costruire, alle SCIA - anche alternative ai P.d.C. - ed alle C.I.L.A. presentate dopo l'entrata in vigore: a tal fine, la domanda/dichiarazione/segnalazione/comunicazione si intende presentata dalla data in cui perviene allo S.U.E. od al S.U.A.P.; le varianti, anche essenziali, richieste in relazione a titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dalla previgente disciplina, salva la contrarietà a normativa urbanistica sopravvenuta.

La disciplina di cui ai precedenti commi 1 e 2 si applica anche alle istanze di permesso di costruire convenzionato protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento.

Nel caso di edifici solo parzialmente abusivi, laddove vi sia autonomia funzionale, la vicenda della parte abusiva non condiziona il conseguimento dei titoli per la parte legittima.