

**REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO COMUNALE**

ELABORATO approvato con deliberazione

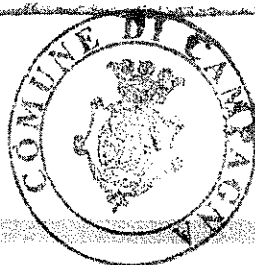
di Giunta/Consiglio Comunale n. 33 del 19-07-2012

Campagna, li 23 AGO 2012

IL PRESIDENTE DEL C.C.
Giov. LIBERATO TROTTA

[Signature]

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Paola Pucci)
[Signature]



IL RESPONSABILE
dell'Area Urbanistica ed Assetto del Territorio
Arch. Mira Norma

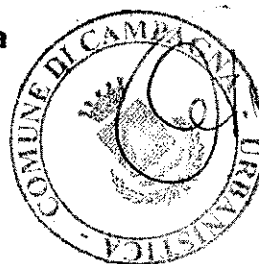
[Signature]

COMUNE DI CAMPAGNA
Provincia di Salerno

Sindaco
prof. **Biagio Luongo**

Assessore all'urbanistica
prof. **Vito Iuorio**

Responsabile Settore Urbanistica
arch. **Mira Norma**



[Signature]



INDICE:

TITOLO I	GENERALITÀ	7
CAPO I	OBIETTIVI DEL RUEC	7
Art. 1	Obiettivi.....	7
CAPO II	PRINCIPICI E COMPETENZE.....	7
Art. 2	Principi	7
Art. 3	Rapporti e Competenze dei Settori comunali.....	7
Art. 4	Soggetti pubblici attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia	8
Art. 5	Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	8
Art. 6	Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	8
Art. 7	Soggetti privati attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia	8
Art. 8	Commissione Locale del Paesaggio.....	8
Art. 9	Modifiche ed adeguamenti del RUEC	8
TITOLO II	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	9
CAPO I	TERMINOLOGIA	9
Art. 10	Centro abitato/edificato	9
Art. 11	Comparto edificatorio.....	9
Art. 12	Indice di Fabbricabilità territoriale (IFT)	9
Art. 13	Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFF)	9
Art. 14	Indice di permeabilità (Ip)	9
Art. 15	Indice delle Alberature (IA)	9
Art. 16	Superficie Territoriale (ST)	9
Art. 17	Superficie Fondiaria (SF)	9
Art. 18	Superficie Permeabile (SP)	10
Art. 19	Superficie Utile (SU).....	10
Art. 20	Superficie di vendita (SV).....	10
Art. 21	Sagoma planimetrica del fabbricato.....	10
Art. 22	Sagoma planivolumetrica del fabbricato	10
Art. 23	Superficie coperta del fabbricato.....	10
Art. 24	Volume del fabbricato	10
Art. 25	Volumi tecnici	11
Art. 26	Opere di urbanizzazione primaria (URB1)	11
Art. 27	Opere di urbanizzazione secondaria (URB/2)	12
Art. 28	Standard urbanistici	12
Art. 29	Carico Urbanistico (CU).....	12
Art. 30	Lotto edificabile.....	12
Art. 31	Lotto edificato.....	13
Art. 32	Lotto minimo.....	13
Art. 33	Allineamento	13
Art. 34	Parti accessorie.....	13
Art. 35	Pertinenze	13
Art. 36	Unità Immobiliare.....	13
Art. 37	Manufatto Edilizio	13
Art. 38	Unità Edilizia	13
Art. 39	Isolato	13
Art. 40	Edificio Esistente	14
Art. 41	Edificio Condonato	14
Art. 42	Edificio Residenziale	14
Art. 43	Edificio Specialistico	14
Art. 44	Sottotetto	14
CAPO II	DEFINIZIONI PARTICOLARI	14
Art. 45	Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano	14
CAPO III	ALTEZZE E DISTANZE	15

Art. 46	Piani fuori terra (NP).....	15
Art. 47	Altezza di piano	15
Art. 48	Altezza del fabbricato (H).....	15
Art. 49	Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf)	16
Art. 50	Limiti di altezza degli edifici.....	16
Art. 51	Distanze	16
Art. 52	Misura della Distanza	16
Art. 53	Distanza del fabbricato dal confine di proprietà	16
Art. 54	Distanza fra fabbricati	16
Art. 55	Riduzione delle Distanze.....	16
Art. 56	Distanza del fabbricato dalla strada	17
Art. 57	Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato.....	17
Art. 58	Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato.....	17
Art. 59	Distanza del fabbricato dalla ferrovia	17
TITOLO III	DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO	19
CAPO I	USI CONSENTITI NELLE ZONE OMOGENEE DEL PUC.....	19
Art. 60	Usi consentiti nella zona A	19
Art. 61	Usi consentiti nella zona B1	19
Art. 62	Usi consentiti nella zona B2	20
Art. 63	Usi consentiti nelle zone C	20
Art. 64	Usi consentiti nelle zone D	20
Art. 65	Usi consentiti nelle zone E.....	20
Art. 66	Usi consentiti nelle zone per attrezzature e servizi comunali (S)	20
CAPO II	MUTAMENTO D'USO	20
Art. 67	Mutamento d'uso (C. d. U.).....	21
Art. 68	Frazionamento senza c.d.u.....	21
CAPO III	CATEGORIE D'INTERVENTO	21
Art. 69	Definizione degli interventi edilizi	21
TITOLO IV	LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA	22
CAPO I	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	22
Art. 70	Generalità.....	22
Art. 71	Contenuto dei PUA	22
Art. 72	Piani di iniziativa pubblica.....	23
Art. 73	Piani di iniziativa privata	23
CAPO II	PROCEDURA E PARTECIPAZIONE.....	24
Art. 74	Procedimento	24
Art. 75	Avvio del procedimento	24
Art. 76	Assemblee con i proprietari.....	24
CAPO III	IL PROGETTO DEL PIANO.....	25
Art. 77	Perimetrazione della zona non soggetta a trasformazione	25
Art. 78	Quote edificatorie e oneri di urbanizzazione.....	25
Art. 79	Dimensionamento del piano	25
Art. 80	Requisiti minimi delle aree per attrezzature pubbliche	26
CAPO IV	SUB-COMPARTO.....	26
Art. 81	Suddivisione dei comparti.....	26
TITOLO V	LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA	27
CAPO I	COMPETENZE E TITOLI ABILITATIVI	27
Art. 82	Certificato di destinazione urbanistica	27
Art. 83	Attività edilizia libera	27
Art. 84	Segnalazione certificata inizio attività' (SCIA)	28
Art. 85	Attività subordinata a Denuncia di Inizio Attività (DIA)	29
Art. 86	Attività subordinata a Permesso di Costruire (PdC).....	29
Art. 87	Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali	30

Art. 88	Opere Pubbliche del Comune.....	30
Art. 89	Permesso di costruire in deroga	30
Art. 90	Interventi urgenti.....	31
CAPO II	ESECUZIONE DELLE OPERE E CONTROLLI.....	31
Art. 91	Inizio dei lavori.....	31
Art. 92	Segnalazione dei cantieri e costruzioni provvisorie	31
Art. 93	Occupazione temporanea di suolo pubblico	32
Art. 94	Ritrovamenti e scoperte	32
Art. 95	Verifiche ed ispezioni tecniche in corso di opera	33
Art. 96	Tolleranze di cantiere.....	33
Art. 97	Agibilità	33
Art. 98	Dichiarazione di inagibilità.....	34
TITOLO VI	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	35
CAPO I	DISCIPLINA GENERALE	35
Art. 99	Principi	35
Art. 100	Determinazione del Contributo di Costruzione	35
Art. 101	Modulistica	35
Art. 102	Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività.....	35
CAPO II	ONERI DI URBANIZZAZIONE	35
Art. 103	Determinazione dell'importo	35
Art. 104	Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione	35
Art. 105	Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.....	36
Art. 106	Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	36
Art. 107	Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo.....	36
CAPO III	COSTO DI COSTRUZIONE	36
Art. 108	Determinazione dell'importo	36
Art. 109	Esonero dal contributo per costo di costruzione.....	37
CAPO IV	RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO E SANZIONI	37
Art. 110	Restituzione del contributo	37
Art. 111	Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo	37
TITOLO VII	AMBIENTE URBANO.....	38
CAPO I	SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	38
Art. 112	Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	38
Art. 113	Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici	38
Art. 114	Arredo urbano	38
Art. 115	Chioschi - Edicole - Dehors	39
Art. 116	Marciapiedi - passaggi pedonali – aree di sosta.....	39
Art. 117	Percorsi ciclabili	40
CAPO II	INTERVENTI PRIVATI SU SUOLO PUBBLICO	40
Art. 118	Occupazione di suolo pubblico	40
Art. 119	Lavori di scavo	40
Art. 120	Costruzioni temporanee.....	41
Art. 121	Opere cimiteriali	42
Art. 122	Passi carrai e rampe.....	42
CAPO III	SPAZI PRIVATI	42
Art. 123	Spazi liberi di proprietà privata.....	42
Art. 124	Recinzioni	43
Art. 125	Verde privato	43
Art. 126	Aree per Impianti di Distribuzione Carburanti.....	44
Art. 127	Parcheggi pertinenziali	44
Art. 128	Accessi e passi carrabili.....	44
Art. 129	Strade private.....	46
CAPO IV	ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.	46

Art. 130	Norme vigenti.....	46
Art. 131	Obiettivi ed incentivi.....	46
CAPO V	TOPONOMASTICA E NUMERO CIVICO	47
Art. 132	Toponomastica.....	47
Art. 133	Numero civico.....	47
Art. 134	Numerazione interna	48
CAPO VI	INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI	48
Art. 135	Decoro delle costruzioni.....	48
Art. 136	Le nuove costruzioni.....	48
Art. 137	Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee	49
Art. 138	Sistemazioni esterne ai fabbricati	49
Art. 139	Prescrizioni e obblighi.....	50
TITOLO VIII	ZONA "A" - CENTRO STORICO	51
Art. 140	Obiettivi.....	51
CAPO I	IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA	51
Art. 141	Gas-Condotta di adduzione	51
Art. 142	Gas-Rete di distribuzione	51
Art. 143	Gas-Apparecchi misuratori.....	51
Art. 144	Gas-Caldai.....	52
Art. 145	Gas-Apparecchiature di evacuazione fumi e simili	52
Art. 146	Cavi elettrici e telefonici	52
Art. 147	Enel-Linee di adduzione	53
Art. 148	Enel-Apparecchi misuratori	53
Art. 149	Enel-Armadi	53
Art. 150	Telefoni-Linee di adduzione.....	53
Art. 151	Telefoni-Armadi.....	53
Art. 152	Acquedotto-Condotta principale.....	53
Art. 153	Acquedotto-Rete di distribuzione	54
Art. 154	Acquedotto-Apparecchi misuratori.....	54
Art. 155	Pompe di calore, unità motocondensanti e simili	54
CAPO II	ALTRI ELEMENTI DI FACCIATA	54
Art. 156	Campanelli, citofoni e videocitofoni	54
Art. 157	Cassette postali	55
Art. 158	Targhe	55
Art. 159	Insegne.....	55
Art. 160	Tende frangisole	55
CAPO III	UTENZE MUNICIPALI E PRIVATE	56
Art. 161	Affissioni.....	56
Art. 162	Segnaletica verticale.....	56
Art. 163	Antenne e similari	56
Art. 164	Passi carrabili	57
CAPO IV	COPERTURE	57
Art. 165	Aggetti di gronda.....	57
Art. 166	Canali di gronda e pluviali.....	58
CAPO V	COLORE DEI FRONTI ED ELEMENTI DECORATIVI.....	58
Art. 167	Colore dei fronti.....	58
Art. 168	Elementi decorativi	59
TITOLO IX	ELEMENTI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI IMPIANTI	60
CAPO I	ELEMENTI DEL FABBRICATO.....	60
Art. 169	Coperture a tetto	60
Art. 170	Piano interrato.....	61
Art. 171	Porticati e gallerie.....	61
Art. 172	Cortili.....	61

Art. 173	Scale	61
Art. 174	Sporgenze e aggetti su suolo pubblico	62
Art. 175	Tende e tendoni parasole	62
Art. 176	Cornicioni ed aggetti	62
Art. 177	Pensiline, balconi, aggetti	63
Art. 178	Parapetti	63
Art. 179	Gazebo	63
Art. 180	Tettoia	63
Art. 181	Pergolato	64
Art. 182	Verande	64
Art. 183	Strutture temporanee	64
CAPO II	CARATTERISTICHE DEI LOCALI	65
Art. 184	Caratteristiche generali degli alloggi	65
Art. 185	Altezza interna dei locali	65
Art. 186	Superfici dei locali	65
Art. 187	Locali nei piani seminterrati e interrati	66
Art. 188	Box-auto ed autorimesse	67
Art. 189	Piano terreno degli edifici	67
Art. 190	Soppalco	67
CAPO III	ALLACCIAMENTI E IMPIANTI	68
Art. 191	Allacciamento fognario delle acque reflue	68
Art. 192	Allacciamento alle altre reti impiantistiche	69
Art. 193	Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali	69
Art. 194	Canne fumarie e comignoli	69
CAPO IV	RIFIUTI DOMESTICI	69
Art. 195	Obbligo al conferimento dei rifiuti	69
Art. 196	Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni	70
Art. 197	Cassoni raccoglitori	70
TITOLO X	TERRITORIO RURALE	71
CAPO I	DIRETTIVE GENERALI	71
Art. 198	Le aree rurali	71
Art. 199	Direttive generali sul governo dei boschi	71
Art. 200	Modifiche delle quote originarie del terreno	72
Art. 201	Divieti e attenzioni	72
Art. 202	Abbruciamenti	72
Art. 203	Campeggi	72
Art. 204	Spazi aperti e spazi di pertinenza degli edifici rurali	72
CAPO II	CASE ED ANNESSI AGRICOLI	73
Art. 205	Definizione e norme generali	73
Art. 206	Scarichi	73
Art. 207	Rifiuti solidi	73
Art. 208	Ricoveri per animali	73
Art. 209	Letamaie	74
Art. 210	Capanni per il ricovero degli attrezzi	74
CAPO III	DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE RURALI	75
Art. 211	Case rurali o coloniche	75
Art. 212	Annessi agricoli	75
Art. 213	Costruzioni esistenti	76
Art. 214	Altre destinazione d'uso	76
TITOLO XI	TITOLO XI NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE	77
CAPO I	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	77
Art. 215	Riferimenti legislativi e normativi	77
CAPO II	PREMESSA: OBIETTIVI STRATEGICI E GENERALI	77

Art. 216	Obiettivi strategici.....	77
Art. 217	Obiettivi generali	78
CAPO III	OBIETTIVI SPECIFICI ED INTERVENTI	78
Art. 218	Miglioramento prestazioni energetiche involucro.	78
Art. 219	Miglioramento efficienza impianti termici	78
Art. 220	Miglioramento efficienza impianti elettrici	79
Art. 221	Impiego di fonti energetiche rinnovabili	79
CAPO IV	MIGLIORAMENTO DEL BENESSERE AMBIENTALE E DEL COMFORT ABITATIVO.....	79
Art. 222	Areazione ed illuminazione.....	79
Art. 223	Comfort acustico.....	80
Art. 224	Riscaldamento degli ambienti.....	81
Art. 225	Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra	81
Art. 226	Cavedi tecnici	82
Art. 227	Umidità e condensa	82
Art. 228	Impianti generatori di campi elettromagnetici.....	82
Art. 229	Requisiti dei materiali	82
Art. 230	Riduzione effetto gas radon	83
Art. 231	Contenimento consumo acqua.....	83
Art. 232	Permeabilità delle aree esterne.....	83
Art. 233	Tutela delle risorse idriche del sottosuolo	84
CAPO V	PROCEDURE PER LA PROGETTAZIONE SOSTENIBILE	84
Art. 234	Sostenibilità ambientale: bioarchitettura e ingegneria naturalistica	84
Art. 235	Norme per la Progettazione degli Impianti.....	85
Art. 236	Verifiche e Controlli.....	85
Art. 237	Dichiarazione di conformità degli impianti	85
Art. 238	Deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del progetto, della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo.....	85
Art. 239	Certificazione energetica degli edifici	86
Art. 240	Procedura di certificazione energetica degli edifici.....	86
Art. 241	Forme di incentivazione	87
Art. 242	Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari	87
Art. 243	Norma finale.....	88
TITOLO XII	TITOLO XII NORME FINALI E TRANSITORIE	89
CAPO I	NORME FINALI	89
Art. 244	Rinvio ad altre disposizioni.....	89
Art. 245	Entrata in vigore del RUEC	89
Art. 246	Abrogazioni	89
Art. 247	Applicazione del RUEC	89
CAPO II	DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	89
Art. 248	Procedimenti edilizi in corso.....	89
Art. 249	Allegati	89

TITOLO I GENERALITÀ

CAPO I OBIETTIVI DEL RUEC

Art. 1 Obiettivi

1.01 Il Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC) individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Il RUEC disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.

1.02 Il RUEC, in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.

1.03 Il RUEC specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta regionale.

CAPO II PRINCIPI E COMPETENZE

Art. 2 Principi

2.01 I Principi posti a base del presente Regolamento sono:

- sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
- valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
- ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
- tutela dell'affidamento del privato;
- semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa;
- valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
- competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
- sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
- potenziamento delle informazioni ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

Art. 3 Rapporti e Competenze dei Settori comunali

3.01 Le attività del Comune in materia urbanistico-edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento ed in sede di accordo tra i soggetti interessati.

3.02 Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni sono:

- per i procedimenti urbanistici e per i procedimenti edilizi: lo Sportello Unico per L'Edilizia (SUE) e lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);
- per la vigilanza sull'attività edilizia: il Comando di Polizia Urbana e lo Sportello Unico per L'Edilizia (SUE)
- per le verifiche di conformità ai titoli abilitanti, l'attività sanzionatoria e per le demolizioni dei manufatti abusivi: lo Sportello Unico per L'Edilizia (SUE)

3.03 Restano di competenza del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) le funzioni di indirizzo e di raccordo con gli altri Settori comunali, circa l'interpretazione delle norme del presente Regolamento.

Art. 4 Soggetti pubblici attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia

4.01 Le strutture comunali che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e dell'edificato sono riportate con le rispettive funzioni negli articoli che seguono.

Art. 5 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

5.01 Lo Sportello Unico per l'Edilizia accoglie le istanze per gli interventi riguardanti le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e le manutenzioni degli immobili nonché l'esecuzione di opere interne agli edifici.

5.02 Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

Art. 6 Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

6.01 Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) riceve i procedimenti Riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 447/98, come modificato dal D.P.R. 440/2000, anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri Uffici ed amministrazioni, purché riguardanti interventi localizzati nell'comparto del territorio comunale ed attivati dal soggetto che assumerà la titolarità della Progettata attività.

6.02 Rientrano nelle competenze del SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore; nonché le procedure per l'installazione di infrastrutture per telefonia cellulare.

6.03 Lo Sportello Unico per le Attività Produttive assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa e dalla delibera di Giunta Municipale n. 134 del 13.05.2005 e di Giunta Comunale n. 61 del 28.11.2007

Art. 7 Soggetti privati attuatori della Trasformazione urbanistica ed edilizia

7.01 Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti che svolgono un servizio di pubblica necessità, fra i quali il progettista, il tecnico rilevatore, il direttore lavori, etc. che in base alle vigenti normative assumono il ruolo di soggetto esercente servizio di pubblica utilità.

Art. 8 Commissione Locale del Paesaggio

8.01 Il Comune si avvale della Commissione Locale del Paesaggio, nominata con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 27.09.2011, la quale esercita, ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale n.16/04 e s.m.i., funzioni consultive in materia paesaggistico – ambientale ed in particolare compie una valutazione estetica della qualità urbana e architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico.

Art. 9 Modifiche ed adeguamenti del RUEC

9.01 L'emanazione di nuove norme derivanti da leggi statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia che comportino modifiche e/o integrazioni del presente RUEC, si intenderanno recepite senza che venga definita una variante al regolamento stesso.

TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO I TERMINOLOGIA

Art. 10 Centro abitato/edificato

10.01 Il perimetro del centro abitato/edificato, come definito dalle norme vigenti, è quello che risulta delimitato nelle tavole allegate alla Delibera di Giunta Comunale n.1108 dell'8.10.1996 ed alla delibera di Giunta Comunale n. 2 del 10.01.2000 e n. 167 del 24.06.2005.

Art. 11 Comparto edificatorio

11.01 Il Comparto edificatorio è uno degli strumenti con il quale si attua la pianificazione urbanistica comunale. Esso è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è perimetrato nelle tavole del PUC.

11.02 Il Comparto si configura, dunque, come comparto territoriale sottoposto a unitaria e completa disciplina urbanistica ed edilizia. Esso può essere:

- continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti, senza soluzione di continuità;
- discontinuo, quando le aree che lo compongono, pur essendo soggette ad un'unica normativa, sono disgiunte.

Art. 12 Indice di Fabbricabilità territoriale (IFT)

12.01 E' il rapporto tra il massimo volume edificabile e la superficie territoriale.

Art. 13 Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFF)

13.01 E' il rapporto tra il massimo volume edificabile e la superficie fondiaria.

Art. 14 Indice di permeabilità (Ip)

14.01 E' il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie del lotto edificabile.

Art. 15 Indice delle Alberature (IA)

15.01 E' il numero di alberi da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie Territoriale.

Art. 16 Superficie Territoriale (ST)

16.01 Si intende per Superficie Territoriale l'unità di suolo di riferimento. Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della grande viabilità esistente e confermata nelle tavole del PUC.

Art. 17 Superficie Fondiaria (SF)

17.01 Si intende per Superficie Fondiaria "SF" la somma delle superfici dei lotti edificabili non destinati ad una funzione pubblica, e cioè dalla superficie territoriale con deduzione di tutte le aree pubbliche o destinate al pubblico uso di qualsiasi genere. L'elemento cui si applicano rapporto di copertura, densità fondiaria, indice di utilizzazione fondiaria è dato dalla superficie del singolo lotto edificatorio al netto di ogni area comunque destinata al pubblico uso.

Art. 18 Superficie Permeabile (SP)

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

Art. 19 Superficie Utile (SU)

19.01 La superficie utile è la superficie di pavimento al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne al fabbricato, di logge e balconi.

Art. 20 Superficie di vendita (SV)

20.01 La superficie di vendita di un esercizio commerciale è quella destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, e simili.

20.02 Dalla superficie di vendita è esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

20.03 La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, come auto, mobili ed elettrodomestici, legnami, materiali per l'edilizia è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato attribuendo la restante superficie a magazzino, deposito o superficie espositiva.

Art. 21 Sagoma planimetrica del fabbricato

21.01 La sagoma planimetrica di un fabbricato è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti i suoi elementi perimetrali, compresi quelli dei suoi aggetti chiusi.

Art. 22 Sagoma planivolumetrica del fabbricato

22.01 La sagoma planivolumetrica di un fabbricato è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti e/o strutture esterne con i piani delle coperture e con il piano o piani di campagna, compresi i corpi aggettanti chiusi e i volumi tecnici, nonché gli sbalzi (balconi, terrazze, sporti di gronda, ecc.) di profondità superiore a ml 2,00.

Art. 23 Superficie coperta del fabbricato

23.01 La superficie coperta di un edificio è l'area di base del solido costituito dai volumi dell'edificio stesso, proiettata su di un piano orizzontale. Si considerano, a tutti gli effetti, - interne al perimetro della suddetta area di base, anche le proiezioni sul piano orizzontale di eventuali parti dell'edificio che siano costruite in aggetto o, comunque, sollevate dal terreno, e chiuse.

23.02 Sono esclusi dal computo della superficie coperta le logge ed i porticati con profondità inferiore o uguale a 3,00 metri.

Art. 24 Volume del fabbricato

24.01 Il volume di un edificio si ricava applicando le regole geometriche del caso, secondo la particolare forma dell'edificio che emerge dal piano di campagna così come risulta modificato per la realizzazione dell'edificio stesso. Gli spazi vuoti racchiusi all'interno dell'edificio, con l'esclusione di quelli a cielo aperto e non delimitati da pareti o vetrate fisse o mobili, si considerano come facenti parte del volume. Si escludono dal computo del volume:

- terrazzi coperti accessori delle unità immobiliari;

- parte del sottotetto piano avente un'altezza inferiore a 2,40 metri all'intradosso e con una superficie piana che non superi il 30 % della superficie lorda del sottotetto (escluso i corpi in aggetto);
- la parte degli interrati fuoriuscente rispetto alla superficie piana del terreno così come risultante dal progetto per un massimo di 1,00 m.
- Gli interventi postumi alla costruzione mirati all'abbattimento termico con isolanti o parete ventilate al fine di ridurre i consumi di energia.

Art. 25 Volumi tecnici

25.01 Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione e condizionamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

25.02 A puro titolo esemplificativo, sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, le centrali termiche, l'extracorsa degli elevatori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, i sottotetti non accessibili asserviti alla costruzione quale spazio vuoto utile all'isolamento termico ecc.

25.03 La sistemazione dei volumi tecnici non deve, in ogni caso, arrecare pregiudizio all'insieme architettonico dell'edificio.

25.04 L'altezza dei volumi tecnici non può essere superiore a 3,50 metri misurata all'intradosso del solaio di copertura.

25.05 Sono considerati volumi tecnici anche le scale esterne, da realizzare per adeguamento funzionale e/o per adeguamento abitativo dei fabbricati esistenti; le stesse, ai fini urbanistici, non costituiscono volume né superficie coperta siano esse aperte o chiuse.

Art. 26 Opere di urbanizzazione primaria (URB1)

26.01 Sono opere di urbanizzazione primaria (URB/1):

- strade residenziali; e relativi svincoli;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- servizi a rete (fognature, acquedotto, rete gas, reti telematiche);
- pubblica illuminazione;
- verde attrezzato;
- infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- piazze, percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

Art. 27 Opere di urbanizzazione secondaria (URB/2)

27.01 Sono opere di urbanizzazione secondaria (URB/2):

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- luoghi di culto ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- parchi attrezzati e giardini;
- tutte le altre attrezzature necessarie alla vita del quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Art. 28 Standard urbanistici

28.01 Standard residenziali locali. - La dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di aree ed attrezzature pubbliche per verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie, ecc. è di mq 20/ab.

28.02 Standard per attività industriali-artigianali. - Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti

28.03 Standard per attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive. - Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tale quantità, per le zone omogenee A e B può essere ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

28.04 Standard per le zone E. - La quantità minima di standard, proporzionata al numero di abitanti, è stabilita in 6 mq./ab. da riservare complessivamente per attrezzature per l'istruzione e di interesse comune.

Art. 29 Carico Urbanistico (CU)

29.01 Si definisce carico urbanistico (CU) il fabbisogno di strutture ed opere collettive (standard) indotto dall'insediamento primario. Esso è fissato, quale valore minimo, dal precedente art. 28 sulla base delle categorie funzionali degli immobili, fatti salvo valori maggiori stabiliti da specifiche norme nazionali e regionali.

29.02 Si determina variazione del carico urbanistico nei seguenti casi:

- Incremento di volumetria;
- modifica della destinazione d'uso in altra con CU maggiore;
- frazionamento di unità immobiliari;

Art. 30 Lotto edificabile

30.01 Si definisce lotto edificabile la porzione di spazio che il PUC o i piani esecutivi e/o operativi individuano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo ad esso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste.

Art. 31 Lotto edificato

31.01 Si definisce lotto edificato la porzione di spazio, dotato di distinta identità, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza.

Art. 32 Lotto minimo

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

Art. 33 Allineamento

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

Art. 34 Parti accessorie

34.01 Sono parti accessorie i manufatti edilizi, diversi dalle pertinenze, che non possono risultare fisicamente separati dall'immobile principale. Le parti accessorie, intimamente congiunte con l'immobile principale, formando con esso un insieme strutturale e organico, costituiscono parte integrante del tutto. La realizzazione di nuove parti accessorie determina la trasformazione dell'immobile, con incrementi di superfici e di volumi.

Art. 35 Pertinenze

35.01 Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa. Sono quindi pertinenze i manufatti edilizi che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, sono assoggettati in modo durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale per rendere possibile una sua migliore utilizzazione.

35.02 Possono costituire pertinenze: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i garage, i box, gli spazi a parcheggio, ecc.

Art. 36 Unità Immobiliare

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

Art. 37 Manufatto Edilizio

37.01 E' qualsiasi immobile risultante dall'attività realizzativa umana, artificialmente unito ad altri immobili, e in particolare al suolo, anche se a scopo transitorio.

Art. 38 Unità Edilizia

38.01 E' qualsiasi manufatto edilizio coperto, isolato da strade e/o da altri spazi scoperti, ovvero separato da altri manufatti edilizi mediante elementi verticali che si elevano dalle fondamenta alla copertura, e che dispone di uno o più accessi liberi sulle strade o su altri spazi scoperti.

Art. 39 Isolato

39.01 Si intende un complesso di edifici circondato da strade.

modif con Del. DCC n 33/12 **Art. 40 Edificio Esistente**

40.01 Per edificio esistente si intende quello ^{* assestato o legittimato} legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore delle presenti norme.

Art. 41 Edificio Condonato

41.01 Gli edifici che abbiano conseguito la concessione in sanatoria ai sensi delle varie leggi sul condono edilizio sono assimilati all'edificio legittimamente esistente; essi, pertanto, possono essere oggetto degli interventi di cui alle categorie fissate, per ogni zona omogenea, dalle presenti norme.

Art. 42 Edificio Residenziale

42.01 Si definisce edificio residenziale qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizzi un complesso di spazi costruiti, idoneo al prevalente uso abitativo, anche quando parti dello stesso possano essere utilizzate efficientemente per talune utilizzazioni non abitative.

Art. 43 Edificio Specialistico

43.01 Si definisce edificio specialistico qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizzi un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.

Art. 44 Sottotetto

44.01 Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio.

CAPO II DEFINIZIONI PARTICOLARI**Art. 45 Elementi delle costruzioni e dello spazio urbano**

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

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

45.03 Loggia. Si definisce loggia una superficie coperta, compresa nella sagoma dell'edificio, che si apre direttamente all'esterno.

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

45.05 Pergolato. Serie di pergole ovvero intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, per il sostegno di piante.

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

45.07 Ballatoio. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.

45.08 Tettoia o pensilina. Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane aperto sui lati.

45.09 Galleria. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

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

45.011 Chiosco. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.

45.012 Gazebo. Si definisce gazebo un manufatto da giardino o da terrazzo, aperto sui lati, e/o delimitato da partizioni leggere.

45.013 Superfetazione edilizia - Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente. Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.U.E.C., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione.

45.014 Soppalco si intende una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

CAPO III ALTEZZE E DISTANZE

Art. 46 Piani fuori terra (NP)

46.01 E' il numero dei piani fuori terra del fabbricato, comunque utilizzabili.

46.02 I piani seminterrati verranno calcolati come piani interi se fuoriuscenti dal marciapiede o dal terreno circostante per oltre 1,50 m, valutato quale media dei vari fronti, compreso lo spessore del solaio.

46.03 I PUA stabiliscono il numero massimo dei piani fuori terra dei fabbricati.

Art. 47 Altezza di piano

47.01 L'altezza di piano è la misura della distanza tra pavimento e pavimento tra i piani di un edificio.

47.02 Nel caso di soffitti inclinati o curvi, l'altezza è convenzionalmente intesa come altezza media.

Art. 48 Altezza del fabbricato (H)

48.01 L'altezza di un fabbricato è la media delle altezze, espresse in metri, dei vari fronti. Essa si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico.

48.02 Nel caso di coperture a tetto inclinato e sottotetti abitabili, la misurazione terminale deve avvenire fino alla quota di imposta del solaio inclinato. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i volumi tecnici, le canne fumarie e le ciminiere, i tralicci per le antenne e per le linee elettriche. I piani seminterrati sono comunque computati nel calcolo dell'altezza per la parte emergente dal terreno.

48.03 Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'altezza massima, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per i solai di copertura e di

centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

48.04 Nel caso di fabbricato addossato ad un terrapieno, l'altezza del fabbricato è calcolata con riferimento alla strada o terreno posto a quota inferiore.

48.05 Nel caso di edifici contigui, l'altezza va verificata per ogni singolo edificio.

48.06 Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ciascun corpo di fabbricato.

Art. 49 Altezza di ciascun fronte di fabbricato (Hf)

49.01 L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico.

49.02 Nel caso di terreno in pendenza, l'altezza viene misurata dalla quota di spiccatto che rappresenta la media aritmetica tra la quota più alta e la quota più bassa in corrispondenza della parete considerata per misura dell'altezza.

Art. 50 Limiti di altezza degli edifici

50.01 L'altezza massima dei fabbricati per le diverse zone omogenee è stabilita dalle norme di attuazione

Art. 51 Distanze

51.01 La distanza tra fabbricati (Df) è quella che intercorre tra le loro sagome planimetriche.

51.02 La distanza dai confini (Dc) è quella che intercorre tra la sagoma planimetrica del fabbricato ed il confine di proprietà.

Art. 52 Misura della Distanza

52.01 La distanza di un edificio da un altro edificio o dal confine si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non, con i criteri di cui ai precedenti articoli.

52.02 Per le misure delle distanze di cui al comma precedente debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 53 Distanza del fabbricato dal confine di proprietà

53.01 La distanza dei fabbricati dal confine di proprietà, per le diverse zone omogenee, è stabilita dalle norme di attuazione

Art. 54 Distanza tra fabbricati

54.01 La distanza tra i fabbricati, per le diverse zone omogenee, è stabilita dalle norme di attuazione

Art. 55 Riduzione delle Distanze

55.01 Le norme sulle distanze minime dai confini e da altri fabbricati, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per casi specifici, non si applicano per i seguenti manufatti e impianti:

- cabine elettriche;
- impianti tecnologici;

- autorimesse, box interrati e parcheggi pertinenziali;
- manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi;
- strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica;
- manufatti per la gestione dei pubblici servizi;
- vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- strutture temporanee, tettoie, gazebo e pergolati;
- portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che gravati da servitù permanente di pubblico passaggio;
- manufatti pubblici di arredo urbano;
- manufatti indispensabili ai fini della protezione civile.

Art. 56 Distanza del fabbricato dalla strada

56.01 Per distanza di un edificio dalla strada esistente s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale.

Art. 57 Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato

57.01 Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dei fabbricati e delle relative recinzioni dalle strade esistenti devono rispettare le norme fissate dal Codice della Strada.

57.02 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

Art. 58 Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato

58.01 All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, la distanza dalle strade esistenti dei nuovi fabbricati, compresi nelle Zone Omogenee del PUC, non può essere inferiore a 4 m (misura comprensiva dei marciapiedi), salvo distanze superiori fissate nei relativi PUA e fermo restando il rispetto delle vigenti norme sismiche in materia.

58.02 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la distanza preesistente o quella maggiore derivante dalla ridistribuzione dei volumi del fabbricato nell'ambito dell'esistente sagoma planimetrica, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 59 Distanza del fabbricato dalla ferrovia

59.01 Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma e il primo ferro del binario.

59.02 Per interventi di ristrutturazione urbanistica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di ml 30 per le ferrovie di competenza statale e di 20 m per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario.

59.03 Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto.

TITOLO III DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO

CAPO I USI CONSENTITI NELLE ZONE OMOGENEE DEL PUC

Art. 60 Usi consentiti nella zona A

60.01 Nella zona "A" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Abitative;
- Destinazioni Terziarie;
- Destinazioni Produttive;
- Destinazioni Turistico Ricettive;
- Infrastrutture e Servizi;

60.02 L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico.

60.03 I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo e turistico ricettivo.

60.04 E' sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei fabbricati ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

Art. 61 Usi consentiti nella zona B1

61.01 Nella zona "B1" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Abitative;
- Destinazioni Terziarie;
- Destinazioni Produttive;
- Destinazioni Turistico Ricettive;
- Infrastrutture e Servizi;

61.02 L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico.

61.03 I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo e turistico ricettivo.

61.04 E' sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei manufatti ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

Art. 62 Usi consentiti nella zona B2

62.01 Nella zona "B2" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Abitative;
- Destinazioni Terziarie;
- Destinazioni Produttive;
- Destinazioni Turistico Ricettive;
- Infrastrutture e Servizi;

62.02 L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico.

62.03 I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo e turistico ricettivo.

62.04 E' sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei manufatti ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

Art. 63 Usi consentiti nelle zone C

63.01 Nelle zone "C" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni abitative;
- Destinazioni Terziarie;
- Destinazioni Produttive;
- Destinazioni Turistico Ricettive;
- Infrastrutture e Servizi.

Art. 64 Usi consentiti nelle zone D

64.01 Nelle zone "D" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Terziarie;
- Destinazioni Produttive;
- Destinazioni Turistico Ricettive;
- Infrastrutture e Servizi.

Art. 65 Usi consentiti nelle zone E

65.01 Nella zona "E" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni abitative;
- Destinazioni Produttive come descritte all'art. 212;
- Destinazioni Agri-Turistico Ricettive;
- Infrastrutture.

65.02 L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

Art. 66 Usi consentiti nelle zone per attrezzature e servizi comunali (S)

66.01 Nelle zone per attrezzature e servizi comunali le destinazioni d'uso sono fissate dal PUC in relazione alle specifiche funzioni da ciascuna zona assolve.

CAPO II MUTAMENTO D'USO

Art. 67 Mutamento d'uso (C. d. U.)

67.01 Si definisce mutamento d'uso qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile che comporta il passaggio da una categoria di destinazione d'uso ad una differente. Esso è ottenibile con o senza opere edili.

67.02 Il passaggio da un uso ad un altro nell'ambito della stessa categoria funzionale, non costituisce cambio d'uso.

67.03 Il mutamento d'uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme.

67.04 Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso la trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard previsti per legge.

Art. 68 Frazionamento senza c.d.u.

68.01 I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico.

68.02 I mutamenti di destinazione d'uso, se compatibili con quelli previsti nella zona omogenea di appartenenza, e che riguardino una superficie non superiore al 30% di quella dell'unità immobiliare e i 30 mq, non sono assoggettati ad alcun provvedimento autorizzativo laddove intervengano senza frazionamento della stessa unità immobiliare e se le destinazioni d'uso sono tra loro compatibili e comunque nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01.

68.03 I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti immobili di proprietà privata che il presente piano classifica come standard locali e/o generali in quanto sedi improprie di funzioni pubbliche, sono consentiti nel rispetto delle categorie d'intervento loro attribuite e delle norme dettate per la zona omogenea di appartenenza.

68.04 Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.

68.05 Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti devono comunque corrispondere le superfici e le dotazioni prescritte dal PUC per i nuovi interventi. In caso contrario il frazionamento non è autorizzabile e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

CAPO III CATEGORIE D'INTERVENTO

Art. 69 Definizione degli interventi edilizi

69.01 Gli interventi edilizi sono definiti dalla normativa vigente con particolare riferimento all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

TITOLO IV LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

CAPO I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 70 Generalità

70.01 I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC, relativamente alle parti del territorio comunale identificate quali zone omogenee C - comparto

70.02 I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
- piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
- piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
- programmi integrati di intervento (PIRU) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- piani di recupero (Pd R) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.

70.03 Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC.

70.04 L'approvazione dei PUA non può, pertanto, comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:

- a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano.
- b) la precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare e/o migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restando la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano diritti edificatori;
- c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.

70.05 L'adozione delle modifiche di cui alla precedente lettera c) è motivata dal Comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

70.06 L'Amministrazione Comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

Art. 71 Contenuto dei PUA

71.01 Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal PUC per la relativa area di trasformazione urbanistica; esso, da predisporre nelle

opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; ha i contenuti di cui al punto successivo ed è corredato dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche, la relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali" (D.G.R.C n°2436/2003), nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.

71.02 Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Esso, pertanto, deve indicare:

- la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;
- le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;
- la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;
- i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari;
- schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.

71.03 Gli elaborati del PUA, in maniera specifica, sono quelli definiti dalle norme vigenti.

Art. 72 Piani di iniziativa pubblica

72.01 I PUA sono redatti, di norma e prioritariamente, dal Comune che vi provvede attraverso la previsione degli interventi nei propri documenti di programmazione generale, siano essi gli allegati al bilancio (annuale e pluriennale) ovvero gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della LR 16/04 (una volta operativi unitamente al PUC).

72.02 In subordine il Comune può costituire, per l'elaborazione e per l'attuazione dei PUA, anche con la partecipazione della regione e della provincia, società di trasformazione urbana e territoriale, a capitale interamente o prevalentemente pubblico, alle quali possono partecipare anche i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, secondo le disposizioni regionali in materia.

72.03 Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Art. 73 Piani di iniziativa privata

73.01 Il PUA può essere proposto anche dai proprietari delle aree comprese nel perimetro di ciascun comparto individuato dal PUC, con oneri a loro carico, nei seguenti casi:

- a) in mancanza degli atti di programmazione degli interventi, fino all'adozione del Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all'art. 13 della L. 10/77 ed all'art. 6 del DL 9/82 convertito con modificazioni con la L. 94/82, fatte salve le norme e procedure previste da strumenti territoriali sovracomunali, qualora le opere di urbanizzazione primaria, previste negli stessi, siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti.
- b) ove siano stati previsti nei propri atti di programmazione dal Comune ma esso non vi abbia provveduto nei termini ivi stabiliti.

73.02 In entrambi i casi di cui al comma 73.01 è indispensabile che non vi sia necessità di acquisizione di immobili da parte dell'amministrazione comunale a causa dell'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio all'interno del comparto considerato.

73.03 La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% dell'area soggetta a trasformazione, perimetrata in conformità all'art. 15 successivo.

CAPO II PROCEDURA E PARTECIPAZIONE

Art. 74 Procedimento

74.01 Le fasi del procedimento di elaborazione di un PUA sono schematicamente le seguenti:

- a) Avvio del procedimento
- b) Elaborazione proposta di perimetrazione delle zone non soggette a trasformazione
- c) Elaborazione progetto del piano
- d) Adozione piano
- e) Pubblicazione
- f) Controdeduzioni
- g) Approvazione piano

74.02 Negli articoli seguenti si riportano le modalità di attivazione delle fasi del procedimento, in relazione al soggetto proponente il PUA.

Art. 75 Avvio del procedimento

75.01 L'avvio del procedimento di formazione dei PUA va effettuata ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/90 (in caso di PUA pubblico) e dell'art. 5 della LR 16/04 nei rispettivi testi vigenti, a cura del soggetto proponente.

75.02 La comunicazione dovrà contenere l'indicazione del procedimento, dell'ufficio titolare e del responsabile del procedimento (in caso di PUA pubblico) e va inoltrata, a tutti gli intestatari, per come risultanti dagli elenchi catastali, degli immobili ricadenti nel comparto individuato dal PUC. Se il numero dei destinatari è superiore a 50, la comunicazione è effettuata mediante pubblico avviso, da affiggere all'albo pretorio e sul sito informatico del comune, nonché su uno o più quotidiani a diffusione locale.

75.03 La comunicazione indica anche la data dell'assemblea preliminare.

Art. 76 Assemblee con i proprietari

76.01 Le assemblee sono effettuate dal soggetto proponente al fine di garantire la necessaria e informata partecipazione al procedimento, dei proprietari inclusi nei comparti oggetto d'intervento.

76.02 Oggetto degli incontri è, quindi, l'illustrazione della disciplina urbanistica alla quale ciascun comparto è assoggettato ai sensi delle vigenti NTA del PUC, della proposta di perimetrazione dell'area non soggetta a trasformazione e di tutte le attività successive, elaborate dal soggetto competente. La proposta di perimetrazione dovrà essere redatta con le modalità e le indicazioni descritte al successivo art.77.

76.03 Scopo degli incontri è l'adesione alla proposta di perimetrazione e l'acquisizione della manifestazione d'interesse ad effettuare le previste trasformazioni, da parte dei proprietari degli immobili.

76.04 Nel corso degli incontri, gli interessati potranno avanzare richieste di chiarimenti e proposte di modifica alla perimetrazione proposta, motivandone la necessità, attraverso scritti e memorie formalizzate con l'ausilio di un modulo appositamente predisposto, da ritirare, compilare e depositare nel corso della stessa assemblea.

CAPO III IL PROGETTO DEL PIANO

Art. 77 Perimetrazione della zona non soggetta a trasformazione

77.01 Con la perimetrazione delle parti del territorio non soggette a trasformazione, il progettista del PUA individua la superficie disponibile.

77.02 Tale perimetrazione deve essere effettuata partendo dall'esame dei titoli abilitativi edilizi rilasciati per gli immobili esistenti all'interno dell'comparto, includendo, in ogni caso le aree già edificate ed individuando, di conseguenza, tutte le aree già asservite. Queste ultime, su richiesta espressa dei proprietari, potranno essere opportunamente ridimensionate qualora l'indice di utilizzazione fondiario esistente risulti inferiore a quello di progetto definito dal PUA.

77.03 Salvo motivi ostativi di interesse pubblico o di salvaguardia del sistema progettuale del PUA, si possono includere nelle parti soggette a trasformazione anche edifici legittimamente esistenti, previa richiesta dei loro proprietari, per accogliere quote edificatorie spettanti ai proprietari di aree non edificate.

Art. 78 Quote edificatorie e oneri di urbanizzazione

78.01 Ai proprietari degli immobili compresi all'interno del perimetro delle parti del territorio non soggette a trasformazione, ancorché inclusi nel comparto assoggettato a piano attuativo, non sono assegnate quote edificatorie e gravami derivanti da oneri di urbanizzazione.

78.02 Sulla superficie destinata alle attrezzature pubbliche non sono realizzabili quote edificatorie comunque generate.

78.03 La ripartizione delle quote edificatorie e dei gravami per le urbanizzazioni va proposta dal progettista ed è parte integrante degli elaborati del PUA. Essa può essere modificata anche dopo l'adozione del PUA a seguito dell'accoglimento di prescrizioni, osservazioni o emendamenti presentati.

78.04 Entro trenta giorni dall'approvazione del PUA il Comune determina le quote edificatorie e gli oneri così come risultanti dall'approvazione del PUA, dandone comunicazione ai proprietari.

78.05 Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili all'interno delle parti del territorio soggette a trasformazione.

Art. 79 Dimensionamento del piano

79.01 Il dimensionamento del piano va eseguito in conformità agli elementi prescrittivi delle NTA del PUC in relazione alla sola zona soggetta a trasformazione.

79.02 La volumetria massima esprimibile viene individuata in 1,2 mc/mq in conformità al dimensionamento del PUC e come definita nelle NTA del PUC.

79.03 I parcheggi privati per gli usi residenziali devono essere dimensionati nella misura pari a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione.

79.04 Le aree destinate ad attrezzature pubbliche vanno dimensionate nella quantità non inferiore al 40% della superficie del comparto e vanno cedute gratuitamente al Comune.

79.05 La volumetria non residenziale va individuata nella quantità indicata nelle schede alleghe alla relazione del PUC.

79.06 Se all'interno del comparto considerato vi sono edifici aventi legittimamente un uso in atto non compatibile con le utilizzazioni previste dalle NTA, se ne può prevedere il

mantenimento dell'uso, con o senza delocalizzazione all'interno del PUA, a condizione che non venga in alcun modo incrementata la volumetria.

Art. 80 Requisiti minimi delle aree per attrezzature pubbliche

80.01 Le aree pedonali direttamente accessibili e fruibili devono possedere, in modo permanente, le suddette caratteristiche di diretta accessibilità e fruibilità senza alcuna limitazione o restrizione. Deve essere assicurata la continuità formale dei materiali, nonché dei canali di scolo, raccolta e smaltimento delle acque piovane. La sistemazione delle aree pedonali deve comprendere anche la realizzazione dell'illuminazione pubblica.

80.02 Le aree destinate a parcheggio a raso, sia di uso pubblico che pertinenziali vanno distinte da quelle destinate alla rete viaria che si configurerà quale parte integrante della rete viaria comunale.

80.03 Le piantumazioni da prevedere nelle varie aree funzionali dovranno essere realizzate con caratteristiche funzionali e tecniche tali da assicurare idonea capacità di ombreggiamento, di abbattimento del rumore e da scongiurare emissioni di resine o sostanze imbrattanti. Andranno, inoltre, posizionate in modo da assicurare la necessaria realizzazione di sottoservizi.

CAPO IV SUB-COMPARTO

Art. 81 Suddivisione dei comparti

81.01 Il Comune può decidere, anche su proposta dei privati, la suddivisione di un comparto già individuato dal PUC in più sub-comparti.

81.02 La suddivisione in sub-comparto dovrà essere eseguita con le modalità seguenti:

- a) perimetrazione delle parti del territorio non soggette a trasformazione, per come in precedenza descritto;
- b) suddivisione in sub-comparti delle parti del territorio soggette a trasformazione;
- c) attribuzione, a ciascun sub-comparto individuato, di benefici e gravami, ripartendo la dotazione del comparto originario secondo le modalità perequative stabilite dalla normativa vigente in materia.

81.03 La superficie di ciascun sub-comparto dovrà essere determinata sulla base di valutazioni compensative finalizzate ad assicurare l'equilibrio fra benefici e gravami assegnati al sub-comparto e la realizzazione unitaria delle opere pubbliche.

81.04 I sub-comparti individuati saranno assoggettati singolarmente alle altre disposizioni indicate dalle NTA e dal PUC.

81.05 Il procedimento di elaborazione della suddivisione prevede le fasi seguenti (che seguiranno le indicazioni già stabilite per i PUA agli articoli indicati):

- a) Avvio del procedimento (art. 75);
- b) Perimetrazione delle zone non soggette a trasformazione (art. 77);
- c) Adozione proposta di suddivisione
- d) Pubblicazione
- e) Controdeduzioni ed approvazione.

TITOLO V LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

CAPO I COMPETENZE E TITOLI ABILITATIVI

Art. 82 Certificato di destinazione urbanistica

82.01 Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico-ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.

82.02 Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

82.03 La domanda di certificazione, redatta in bollo, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Urbanistica.

82.04 In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

82.05 La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:

- estratto di mappa catastale aggiornata;
- copia titolo di proprietà o autocertificazione.

Art. 83 Attività edilizia libera

83.01 Possono essere effettuate, senza alcun adempimento amministrativo, nemmeno sotto forma di semplice comunicazione, le opere edilizie eseguite ai sensi dell'art.6 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché ai sensi della normativa regionale vigente.

83.02 Fermo restando quanto definito al comma precedente non sono soggette ad alcun adempimento amministrativo, nemmeno sotto forma di semplice comunicazione, né prima né dopo i lavori, le seguenti opere:

- a) le opere di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) opere urgenti ed indifferibili, eseguite su ordinanza del dirigente preposto emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- e) interventi di demolizione di opere abusive disposte con ordinanza dirigenziale o ordinate dall'autorità giudiziaria, in applicazione della legislazione vigente.

83.03 E' in ogni caso fatta salva la necessità di acquisire, preventivamente, se dovute, in relazione a vincoli imposti da leggi statali, regionali o dagli strumenti urbanistici, le autorizzazioni delle Amministrazioni cui compete la gestione del vincolo, con particolare riferimento al D. Lgs. n°42/04 e s.m.i.

Art. 84 Segnalazione certificata inizio attività' (SCIA)

84.01 Possono essere effettuate in base alla "Segnalazione certificata inizio attività' (SCIA)", le opere edilizie eseguite ai sensi dell'art.22 comma 1 e 2 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché ai sensi della normativa regionale vigente.

84.02 Fermo restando quanto definito al comma precedente sono realizzabili con la SCIA le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) recinzioni, muri di cinta, cancellate ed i gazebo di cui ai successivi articoli;
- c) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla stabilità dell'immobile;
- d) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- e) le varianti ai permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel P. di C.;
- f) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole;
- g) le opere di demolizione;
- h) creazione di soppalchi costituenti pertinenze dell'unità immobiliare nella quale sono realizzati, sempre che siano assicurate le condizioni di agibilità dei locali oggetto di intervento;
- i) realizzazione di muri di contenimento e di sostegno che non comportino rimodellamento delle quote del terreno;
- j) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio, sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;
- k) realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo/sanitario (condizionatori, climatizzatori, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili) sempre che si armonizzino con i prospetti degli edifici e ne rispettino il decoro. Interventi finalizzati al miglioramento della raccolta differenziata dei rifiuti e consistenti nella realizzazione di vani tecnici o di nicchie, anche nelle murature esterne, per l'alloggiamento dei carrellati, sulla base di una deliberazione condominiale;
- l) costruzione di opere di allacciamento fognario alla condotta comunale;
- m) opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della parte II - capo III, del DPR n.380/01 e s.m.i.;
- n) realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su;
- o) pensiline su edifici esistenti, con aggetto massimo di 1,50 ml e prolungamento di cornicione di fabbricato esistente con aggetto complessivo rispetto al filo del fabbricato non superiore a 1,50 ml. sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;
- p) pergolati;
- q) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte; rampe esterne aperte e scoperte, volumi tecnici, ecc.
- r) sopralzi, addizioni, ampliamenti e nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla precedente lettera f) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

- s) mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve rientrare tra quelle previste dal PUC per le diverse zone omogenee;
- t) tende e tendoni parasole.

84.03 E' in ogni caso fatta salva la necessità di acquisire, preventivamente, se dovute, in relazione a vincoli imposti da leggi statali, regionali o dagli strumenti urbanistici, le autorizzazioni delle Amministrazioni cui compete la gestione del vincolo, con particolare riferimento al D. Lgs. n°42/04 e s.m.i.

Art. 85 Attività subordinata a Denuncia di Inizio Attività (DIA)

85.01 Possono essere effettuate in base a "Denuncia di inizio attività (DIA)", le opere edilizie eseguite ai sensi dell'art.22 comma 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché ai sensi della normativa regionale vigente.

85.02 Fermo restando quanto definito al comma precedente sono realizzabili con la DIA le seguenti opere:

- a) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;
- b) gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c) parcheggi pertinenziali interrati.

85.03 E' in ogni caso fatta salva la necessità di acquisire, preventivamente, se dovute, in relazione a vincoli imposti da leggi statali, regionali o dagli strumenti urbanistici, le autorizzazioni delle Amministrazioni cui compete la gestione del vincolo, con particolare riferimento al D. Lgs. n°42/04 e s.m.i.

Art. 86 Attività subordinata a Permesso di Costruire (PdC)

86.01 Ai sensi dell'art.10 del DPR n.380/2001 e s.m.i., costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, mutamenti della destinazione d'uso, modifiche della distribuzione del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;

86.02 Fermo restando quanto definito al comma precedente sono subordinati a permesso di costruire i seguenti interventi:

- a) parcheggi pertinenziali fuori terra;
- b) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- c) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- e) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- f) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni,

- ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove tali usi abbiano carattere permanente;
 - h) le opere di viabilità poderali e di bonifica, le strade private;
 - i) i chioschi, le verande, i gazebo di cui ai successivi articoli;
 - j) gli impianti tecnologici e volumi tecnici ($h > 1,80$ ml e $SLS > 1mq$);
 - k) la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di ml 1,50;
 - l) le attrezzature sportive e piscine in lotti liberi;
 - m) ricostruzione di immobili parzialmente diruti allorché sia desumibile la consistenza del fabbricato attraverso una lettura di elementi fisici ancora presenti in loco, integrata da documentazione storica, fotografica e catastale;
 - n) interventi relativi al verde, ai parchi e giardini quando comportino la modificazione dell'impianto tipologico preesistente;
 - o) creazione di soppalchi che determinano aumento di superficie utile.

Art. 87 Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali

87.01 In caso di opere ed interventi pubblici, da realizzarsi a seguito di conferenza di servizi e/o accordo di programma in quanto determinati dalla necessità di un'azione correlata di più Enti, occorre che il progetto sia pubblicato, previo assenso del Comune interessato. Restano ferme tutte le disposizioni della Legge n.241/90 e s.m.i. e del D. Lgs. n.267/2000 e s.m.i.

87.02 Prima dell'inizio dei lavori saranno versati gli oneri di urbanizzazione nelle modalità previste dalle norme vigenti.

87.03 Per le opere di competenza dello Stato e quelle da realizzarsi su aree demaniali statali, ad eccezione delle opere per la difesa militare, ovvero per le opere pubbliche di interesse nazionale, l'accertamento di conformità è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione, ai sensi dell'art.81 del DPR n°616/77 e s.m.i.

87.04 In caso di sussistenza di difformità con le norme di piani urbanistici con i vincoli e le norme di piani urbanistici-edilizi vigenti, la progettazione delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle Amministrazioni statali competenti di intesa con la Regione. A tal fine, la Giunta Regionale acquisisce preventivamente il parere del Comune nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Art. 88 Opere Pubbliche del Comune

88.01 Le opere pubbliche del Comune, approvate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, corredate dal verbale di validazione del progetto, non sono sottoposte a titoli abilitativi.

Art. 89 Permesso di costruire in deroga

89.01 Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n.42/04 e delle altre normative di settore.

89.02 Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati.

89.03 La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle

norme di attuazione del PUC e del presente Regolamento, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D. M. n. 1444/68.

Art. 90 Interventi urgenti

90.01 Gli interventi provvisori di assoluta urgenza, indispensabili per evitare un imminente pericolo per la incolumità delle persone e delle cose, possono essere eseguiti senza preventiva domanda, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

90.02 E' fatto obbligo al proprietario, o all'avente diritto, di dare immediata segnalazione dei lavori al Comando di Polizia Municipale con nota da anticipare anche a mezzo fax riportante i dati salienti identificativi del committente, dell'esecutore, l'ubicazione e la tipologia dei lavori nonché di presentare, entro 30 gg. dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di P. di C. o la DIA.

90.03 I lavori urgenti da eseguire devono limitarsi alla sola eliminazione del pericolo.

CAPO II ESECUZIONE DELLE OPERE E CONTROLLI

Art. 91 Inizio dei lavori.

91.01 Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno.

91.02 I lavori hanno inizio:

- allo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio di attività (DIA), qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato da parte dell'Ufficio comunale competente di non effettuare i lavori stessi;
- nel rispetto del termine indicato nel Permesso di Costruire (P. di C.).

91.03 I lavori si intendono iniziati quando siano state eseguite opere che concretamente palesino la volontà dell'avente diritto di utilizzare il titolo.

91.04 Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:

- depositare in cantiere copia del provvedimento di P. di C., oppure copia della SCIA o della DIA, con i relativi allegati per esibirli ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;
- comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.

91.05 E' fatto obbligo, altresì, di comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere il certificato di agibilità.

91.06 Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse.

Art. 92 Segnalazione dei cantieri e costruzioni provvisorie

92.01 All'ingresso dei cantieri deve essere collocato, in posizione ben visibile, una tabella delle dimensioni di cm.75 x 150, portante le seguenti indicazioni chiare e leggibili:

- tipologia la dell'opera a farsi;
- gli estremi del P. di C. o DIA o SCIA;
- il cognome e nome del titolare del P. di C. o della DIA o della SCIA;
- il cognome e nome dell'assuntore dei lavori;

- il cognome e nome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- il cognome e nome del progettista del piano di sicurezza e del coordinatore in fase di esecuzione;
- il cognome e nome del responsabile di cantiere;
- il cognome e nome dell'eventuale professionista calcolatore delle strutture.

92.02 L'esposizione di tale tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali.

92.03 Sono da intendersi richiamate tutte le norme relative alla sicurezza nei cantieri previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

92.04 Le costruzioni provvisorie necessarie per la permanenza del personale ed i relativi servizi igienici da realizzarsi all'interno dei cantieri edili devono conseguire il nulla osta sanitario, a seguito di specifica domanda da parte dell'assuntore dei lavori.

Art. 93 Occupazione temporanea di suolo pubblico

93.01 Allorquando i lavori assentiti con P. di C. o DIA comportino occupazione temporanea di suolo pubblico o sua manomissione, l'assuntore dei lavori deve preventivamente ottenere specifica autorizzazione comunale.

93.02 La domanda, da indirizzare al Dirigente preposto, deve essere corredata da una relazione sommaria delle opere a farsi e da una planimetria riportante l'individuazione dell'area oggetto dei lavori o di quella per la quale si chiede l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

93.03 L'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di aree e suoli pubblici, nonché al versamento di un deposito cauzionale infruttifero per la rimessa in pristino, determinato preventivamente dall'ufficio preposto, nel caso in cui occorra procedere alla rimessa in pristino in danno.

93.04 Entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, su relazione dell'ufficio, il predetto deposito cauzionale viene restituito in tutto o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

93.05 Le recinzioni provvisorie delle aree di cantiere devono essere realizzate adottando tutti gli accorgimenti tecnici al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, nonché di assicurare il pubblico transito ed evitare il ristagno di acque. All'uopo dovrà essere attuata ogni indicazione fornita dai competenti uffici comunali o da eventuali enti erogatori di servizi. Le sporgenze delle recinzioni o strutture di cantiere devono essere adeguatamente schermate ed evidenziate per tutta la loro altezza con strisce bianche e rosse, in vernice riflettente, e devono recare apposito segnale luminoso a luce rossa da tenersi acceso dal tramonto all'alba. I serramenti di eventuali passaggi nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno, e devono essere chiusi quando i lavori sono in corso.

93.06 Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00 m e risultare non trasparenti.

Art. 94 Ritrovamenti e scoperte

94.01 Chiunque ritrovi oggetti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico è tenuto a fare immediata denuncia agli enti competenti in materia, provvedendo nel contempo alla sospensione dei lavori ed alla conservazione temporanea, nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento, di quanto trovato.

94.02 Quando si tratta di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore chiede l'ausilio della forza pubblica onde garantire la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente.

94.03 Analogamente, nel caso di rinvenimento di resti umani, a qualunque epoca appartenenti, occorre sospendere immediatamente i lavori e denunciare il ritrovamento all'autorità giudiziaria e al Sindaco.

Art. 95 Verifiche ed ispezioni tecniche in corso di opera

95.01 L'Amministrazione può disporre in qualsiasi momento, avvalendosi dei funzionari e/o tecnici preposti alla vigilanza nonché degli agenti di P.M., le verifiche ritenute necessarie nonché il controllo della corrispondenza dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente RUEC ed a quelle indicate nel P. di C. e/o DIA e/o altro titolo abilitante.

95.02 Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

Art. 96 Tolleranze di cantiere

96.01 Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta con variazioni volumetriche inferiori al 5%, ferma restando la volumetria complessiva assentita.

96.02 Non costituiscono difformità sanzionabili, le variazioni non eccedenti il 2% dei parametri prescritti nel provvedimento edilizio (volume, superficie utile, altezza, rapporto di copertura, etc.), riferito al singolo fabbricato, ad eccezione delle distanze tra le facciate, che risultino al di sotto dei minimi fissati dalle presenti norme e dalle NTA dei PUA.

96.03 Le tolleranze non sono consentite sugli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/04 e s.m.i..

Art. 97 Agibilità

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

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

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

97.03 Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, pena le sanzioni stabilite dalle norme vigenti.

97.04 Il certificato di agibilità è altresì necessario per immobili che siano stati oggetto di interventi edilizi di adeguamento igienico-funzionale, restauro e risanamento, di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso.

97.05 I servizi tecnici e sanitari, in qualsiasi momento, hanno facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere ai titoli autorizzativi espressi o taciti e ai relativi allegati e il rispetto della normativa vigente.

97.06 Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza il certificato di agibilità rilasciato dal Dirigente competente.

Art. 98 Dichiarazione di inagibilità

98.01 Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

98.02 Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute e la incolumità degli occupanti, il Sindaco, sentito il Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente o gli uffici tecnici comunali, può ordinare lo sgombero degli immobili ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecniche e/o edilizie.

98.03 E' vietato l'uso di locali dichiarati inagibili.

TITOLO VI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPO I DISCIPLINA GENERALE

Art. 99 Principi

99.01 Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Art. 100 Determinazione del Contributo di Costruzione

100.01 Il Contributo di Costruzione di cui all'articolo precedente è costituito da due sezioni: "regole per il calcolo" e "costi e tabelle".

100.02 Le regole per il calcolo sono aggiornate con Delibera di Giunta Comunale.

100.03 I costi e tabelle sono aggiornati con determina dirigenziale.

100.04 Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della denuncia di inizio attività.

Art. 101 Modulistica

101.01 Alla domanda di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente.

Art. 102 Varianti al permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività

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

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

CAPO II ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 103 Determinazione dell'importo

103.01 Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.

103.02 Gli aspetti afferenti le modalità di calcolo, i parametri e i costi da applicare nonché i modelli da presentare, sono disciplinati dalle allegate schede per il calcolo del Contributo di Costruzione.

Art. 104 Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione

104.01 Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17. e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi comma.

104.02 Ai sensi dell'art. 17, comma 3, letto. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del D. Lgs. 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, l'imprenditore agricolo professionale

è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1, comma 5 ter, del D. Lgs. 29 marzo 2004 n. 99.

104.03 Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

104.04 Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.

Art. 105 Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

105.01 Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo dei soli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'area di intervento, disciplinando con apposito atto convenzionale i rapporti e le modalità di esecuzione degli interventi.

Art. 106 Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo

106.01 L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.

106.02 Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun congruaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

106.03 Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.

106.04 La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data della prevista di ultimazione dei lavori.

Art. 107 Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo

107.01 Il titolare del titolo edilizio abilitante garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione.

107.02 La fidejussione deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorato del 40 %, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

CAPO III COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 108 Determinazione dell'importo

108.01 Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.

108.02 I prezzi da applicarsi per il calcolo del costo di costruzione devono essere desunti dal Prezzario Ufficiale in uso al Comune al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

108.03 Gli aspetti afferenti le modalità di calcolo, i parametri e i costi da applicare nonché i modelli da presentare, sono riportati nelle schede allegate al Regolamento per il calcolo del Contributo di Costruzione.

Art. 109 Esonero dal contributo per costo di costruzione

109.01 Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17 e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi comma.

109.02 Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del D.Lgs. 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, l'imprenditore agricolo professionale è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1 comma 5 ter del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99.

109.03 Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

109.04 Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.

CAPO IV RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO E SANZIONI

Art. 110 Restituzione del contributo

110.01 Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.

110.02 In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.

110.03 Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.

Art. 111 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

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

TITOLO VII AMBIENTE URBANO

CAPO I SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Art. 112 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

112.01 Per migliorare le condizioni di accessibilità, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico destinati ai percorsi pedonali devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono.

112.02 Il superamento delle barriere architettoniche dovrà essere sempre garantito nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

112.03 Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici; le stesse devono favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

112.04 Le pavimentazioni degli spazi pubblici devono essere realizzate utilizzando materiali congruenti con il contesto architettonico, e devono tendere a privilegiare, nell'ordine, il loro utilizzo da parte di pedoni, trasporto pubblico, trasporto privato e trasporto merci, individuando soluzioni atte a conseguire la sicurezza dei diversi utenti e la durabilità degli interventi.

Art. 113 Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici

113.01 Il Comune di Campagna gestisce e tutela il "Verde Pubblico", prevenendo, per quanto possibile, ogni forma di degrado o danneggiamento del patrimonio verde.

113.02 Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco, nelle aree a verde e nei giardini possono essere realizzati ed affidati in gestione a privati, manufatti (chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc.) funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.

Art. 114 Arredo urbano

114.01 Si definiscono interventi di arredo urbano quelli riguardanti la installazione di manufatti concorrenti alla definizione dell'aspetto urbano, con esclusione di quelli destinati allo svolgimento di attività economiche.

114.02 A titolo esemplificativo, sono opere di arredo urbano:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
- fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
- insegne ed indicatori segnaletici e pubblicitari;
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
- arredi da giardino e per i giochi infantili;
- sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, ecc.

114.03 Gli interventi di cui ai precedenti commi, quando realizzati da privati, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, salvo l'obbligo della preventiva acquisizione del parere della competente Soprintendenza, nei casi gli stessi interessino immobili sottoposti a tutela.

114.04 Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi e alcuni di essi già sono oggetto di appositi Regolamenti Comunali.

114.05 L'installazione d'insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento Comunale per l'imposta sulla Pubblicità e sulle Pubbliche Affissioni. Gli interventi sono autorizzati, dal competente Settore Urbanistica, previo parere della Commissione per il Paesaggio, nei casi in cui il sito interessato dall'installazione ricada in zona omogenea A o in aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale, ovvero laddove particolari esigenze di tutela dell'ambiente circostante lo richiedano.

114.06 Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

114.07 Il Comune con il supporto della Commissione per il Paesaggio, potrà consentire l'installazione da parte di privati di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.

Art. 115 Chioschi - Edicole - Dehors

115.01 I chioschi e le edicole collocati su aree pubbliche devono essere realizzati con criteri costruttivi che si armonizzino con l'ambiente circostante, e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 28.03.2007.

115.02 Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di Costruire. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

115.03 I dehors da collocare su aree pubbliche e/o private devono essere realizzati nel rispetto del Disciplinaire approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 28.03.2007.

Art. 116 Marciapiedi - passaggi pedonali – aree di sosta

116.01 Lungo i lotti, da edificare, prospicienti spazi pubblici e/o strade pubbliche, dovranno essere realizzati, a cura e spese dei proprietari, marciapiedi e spazi per la sosta per una profondità pari a 2,50 metri. Tali spazi dovranno essere destinati ad uso pubblico.

116.02 Il progetto per la realizzazione degli spazi di cui al comma precedente dovrà essere allegato alla richiesta del Permesso di Costruire.

116.03 Le nuove strade e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

116.04 I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, dovranno essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.

116.05 I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o percorsi pedonali dovranno essere di tipo antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione stessa devono essere del tipo "antitacco" con

fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,50; e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.

116.06 Per l'accesso a spazi o a edifici pubblici e di uso pubblico, nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccordati con rampe al marciapiede.

116.07 I marciapiedi di nuova realizzazione, devono avere la larghezza minima di 2,00 m e dislivello non superiore a 15 cm. Le pendenze del piano di calpestio e le altre sistemazioni devono rispondere alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

116.08 Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi precedenti, a causa di oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. Qualora risulti impossibile il rispetto delle prescrizioni normative di abbattimento delle barriere architettoniche, il manufatto deve comunque essere eseguito in maniera di adeguarlo, il più possibile, all'accessibilità da parte dei diversamente abili, dimostrandone la effettiva fruibilità.

116.09 Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in fognatura nel rispetto delle vigenti norme.

Art. 117 Percorsi ciclabili

117.01 Al fine di incentivare l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale, il Comune promuove la realizzazione di percorsi ciclabili, alternativi al transito veicolare. Nei centri abitati i percorsi ciclabili potranno avere carattere di promiscuità con quelli pedonali.

117.02 Le piste ciclabili di nuova realizzazione avranno larghezza minima di metri 1,50 per i sensi unici e metri 2,50 per i doppi sensi di percorrenza. Nel caso esse siano affiancate a percorsi veicolari, dovranno essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, laddove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione atti a garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per la pavimentazione dovranno adottarsi materiali coerenti con quelli esistenti nel contesto in cui il percorso si inserisce.

CAPO II INTERVENTI PRIVATI SU SUOLO PUBBLICO

Art. 118 Occupazione di suolo pubblico

118.01 Le occupazioni di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

118.02 Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune; quando comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse. Si procederà in maniera analoga nel caso in cui il suolo sia di proprietà o gestito da altra Amministrazione o Ente, con il rilascio della relativa autorizzazione.

Art. 119 Lavori di scavo

119.01 L'esecuzione dei lavori di scavo dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, garantendo la pubblica incolumità e la tutela dei beni pubblici e privati, con particolare attenzione alla rimozione dei detriti ed alla protezione, segnalazione

e delimitazione degli scavi aperti alla fine di ogni ciclo di lavoro, procedendo sollecitamente alla loro copertura.

119.02 Dovranno, in particolare, essere rispettate le norme di cui al vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, sollevando l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità.

119.03 Il segnalamento diurno e notturno dei cantieri, nonché la organizzazione della circolazione veicolare e pedonale dovranno avvenire in conformità alle norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

119.04 L'apposizione e l'approvvigionamento della segnaletica di cantiere e stradale avverrà a cura e spese del titolare dell'autorizzazione allo scavo, il quale, a fine lavori, resta impegnato alla completa rimozione della stessa ed al ripristino eventuale di quella preesistente.

119.05 I lavori dovranno essere eseguiti con riguardo al transito pubblico, mantenendo inalterate le sezioni di transito pedonale ovvero creando percorsi alternativi protetti e salvaguardando gli accessi alle abitazioni ed agli esercizi commerciali.

119.06 Per ogni intervento di scavo, demolizione o altro che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, lo stesso dovrà essere trasportato, a cura della ditta esecutrice, presso una struttura autorizzata e la relativa certificazione di avvenuta dismissione dovrà essere conservata in cantiere fino all'ultimazione dei lavori. Si intendono richiamate integralmente le norme riguardanti lo smaltimento dei rifiuti speciali (in particolare l'amianto) vigenti.

Art. 120 Costruzioni temporanee

120.01 E' consentito il rilascio di autorizzazioni amministrative per la realizzazione di strutture finalizzate ad esigenze di carattere temporaneo su suolo pubblico e privato, alle seguenti condizioni:

- gli usi prefigurati siano di pubblico interesse, se realizzate su suolo pubblico;
- la permanenza delle strutture non sia superiore a 6 mesi;
- non vengano realizzate opere con carattere di irreversibilità e, comunque, il ripristino dello stato quo ante venga garantito con polizza fideiussoria o cauzione se realizzate su suolo pubblico;
- vengano preventivamente acquisite tutte le autorizzazioni e i nulla osta propri delle attività previste.

120.02 Sono definite costruzioni temporanee i manufatti, facilmente rimovibili, necessari per fronteggiare specifiche esigenze temporanee o stagionali, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi.

120.03 A titolo esemplificativo, sono da annoverarsi fra le costruzioni temporanee: le tensostrutture, le arene, le tribune, ecc., i chioschi provvisori, le serre mobili e gli stand, nonché le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, con connessi interventi edilizi quali: pedane, recinzioni, schermature, rampe, gradinate, etc.

120.04 Le costruzioni temporanee possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a sei mesi; trascorso tale periodo debbono essere rimosse.

120.05 Il termine temporale di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Art. 24 della L. n° 104/1992.

120.06 Al termine del tempo assegnato per la permanenza della costruzione temporanea, deve provvedersi al ripristino dell'area di sedime nelle condizioni precedenti, ovvero alla sua adeguata risistemazione; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fidejussoria o cauzione.

120.07 Per gli interventi relativi alle costruzioni temporanee dovrà essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa temporanea, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando gli stessi riguardino immobili con vincolo di tutela. La domanda per il rilascio dell'autorizzazione è rivolta alla struttura amministrativa competente che potrà avvalersi delle strutture tecniche dell'Ente limitatamente alla verifica che i manufatti da installare e gli interventi da realizzare abbiano carattere di facile rimovibilità e rispettino quanto previsto dalle norme prima richiamate.

Art. 121 Opere cimiteriali

121.01 Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

121.02 Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia (tombe, a sterco, edicole, ecc.) è richiesto il permesso di costruire.

Art. 122 Passi carrai e rampe

122.01 Passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

122.02 Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, rilasciata dal competente Settore.

CAPO III SPAZI PRIVATI

Art. 123 Spazi liberi di proprietà privata

123.01 Per salvaguardare il decoro urbano, gli spazi ineditati e le aree dismesse non possono essere lasciate in stato di abbandono. All'uopo, i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione periodica.

123.02 Quando gli spazi ineditati abbandonati, ovvero edifici, strutture, o loro parti dismesse determinino o possano determinare gravi situazioni di degrado igienico-sanitario, i proprietari devono provvedere, a propria cura e spese, alla loro adeguata recinzione, nonché a periodici interventi di pulizia, di eventuale cura del verde e disinfestazione. Tanto sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione.

123.03 Per gli immobili dismessi di cui ai precedenti commi devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad impedire la loro impropria occupazione nonché ad evitare l'insorgere di pericoli, di ordine statico o sanitario, per la pubblica incolumità. Pertanto deve essere garantita la loro inaccessibilità con l'utilizzo di adeguate opere provvisorie (chiusura di vani aperti, di scale e solette) che non ne pregiudichino la statica, e deve altresì provvedersi alla disattivazione dei servizi (acqua, gas, Enel, ecc.). Qualora il Comune ravvisi l'esistenza di situazioni di pericolo, potrà ordinare la demolizione del manufatto pericolante o fatiscente a cura e spese dei proprietari.

123.04 In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

Art. 124 Recinzioni

124.01 Le aree non edificate fronteggianti vie, piazze o spazi aperti al pubblico transito, possono essere delimitate o recintate ad una distanza minima, dal ciglio stradale o dallo spazio pubblico, pari a 2,50 metri.

124.02 Ferme restando le pertinenti disposizioni degli strumenti urbanistici, la realizzazione e la sostituzione delle recinzioni, cioè degli elementi di delimitazione perimetrali degli spazi scoperti esterni, è ammessa esclusivamente secondo una delle seguenti alternative:

- a) con muri di altezza non superiore a 2,00 metri nei centri abitati e non superiore a 3,00 metri fuori dai centri abitati, essendo esclusi quelli cementizi, sia in strutture prefabbricate che in blocchi che realizzati in opera, e sia a vista che intonacati;
- b) con cancellate continue a sbarre in ferro verniciate con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente, di altezza non superiore a 2,00 metri nei centri abitati e non superiore a 3,00 metri fuori dai centri abitati, eventualmente supportate e sostenute da zoccolature in muratura e da pilastri angolari, parimenti in muratura, di altezza non superiore a metri 2,20;
- c) con piantagioni di essenze arbustive potate a siepe, eventualmente anche mascheranti, almeno sul lato esterno, reti metalliche, soltanto fuori dai centri abitati, o eventualmente nelle aree urbane a bassa densità edilizia;
- d) con reticolati radi di pali di legno, soltanto fuori dai centri abitati, o eventualmente nelle aree urbane a bassa densità edilizia.
- e) con sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree destinate a pascolo o di coltivi di pregio.

124.03 Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli in ferro di altezza non superiore a 3 metri, verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.

124.04 I cancelli su strade pubbliche carrabili, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo, in entrata o in uscita, dinanzi ai cancelli stessi, fuori dalla sede stradale.

124.05 La realizzazione e la sostituzione delle recinzioni degli spazi scoperti esterni di edifici adibiti a manifatture, a magazzini o a depositi, o ad altre utilizzazioni esprimenti particolari esigenze di sicurezza, è ammessa con muri di altezza idonea a soddisfare le predette esigenze.

124.06 Le aree edificate fronteggianti vie, piazze e/o spazi pubblici o spazi aperti al pubblico transito, possono essere delimitate o recintate, ad una distanza minima, dal ciglio stradale o dallo spazio pubblico, pari a 2,50 metri.

Art. 125 Verde privato

125.01 Salvo eventuali particolari indicazioni previste dal PUC, la progettazione del verde, e quindi la previsione dei tipi di alberature deve tenere conto delle caratteristiche della pianta in relazione: alla natura del terreno, alle caratteristiche climatiche e di soleggiamento, al prevedibile sviluppo della pianta e del suo apparato radicale rispetto agli spazi all'intorno, alla resistenza all'inquinamento, ed al suo apporto estetico al contesto urbano.

125.02 Le nuove alberature non devono costituire elemento di disturbo, rispetto alla ventilazione ed al soleggiamento di ambienti prospicienti. Pertanto, il loro inserimento deve tener conto del prevedibile sviluppo della chioma. In mancanza di specifiche indicazioni si richiama quanto all'uso previsto, in materia di distanza, dal Codice Civile, fatti salvi eventuali accordi che dovessero adottarsi tra i proprietari dei terreni confinanti.

125.03 I Piani Attuativi che contemplino notevoli interventi di sistemazione a verde, dovranno essere corredati da una relazione specialistica, redatta da un professionista abilitato competente, che illustri i motivi connessi:

- alla scelta delle alberature in relazione, alla capacità di attecchimento, alla stabilità, al livello di crescita, al fabbisogno manutentivo;
- alla scelta del tipo di inerbimento per le aree a prato;
- alla disposizione geometrica delle piante sul terreno ed alla distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e dagli edifici prospicienti.

125.04 Qualora per conseguire il miglioramento delle condizioni di temperatura media ambientale, occorra ridurre l'effetto di rinvio dei raggi solari connesso all'esistenza di pavimentazioni di aree esterne esistenti, compatibilmente con la funzione svolta da tale spazio, le stesse dovranno essere sostituite con superfici a verde.

125.05 Le alberature vive non possono essere utilizzate quali supporti di strutture improprie. E' genericamente vietato danneggiarle o utilizzare metodiche invasive per l'affissione di cartellonistica.

125.06 All'intorno della nuova alberatura deve essere lasciata una superficie permeabile di dimensione adeguata al tipo di pianta. Anche nella posa di manufatti e/o canalizzazioni interrato dovranno osservarsi le distanze e gli accorgimenti necessari per non danneggiare l'apparato radicale delle limitrofe alberature.

125.07 I proprietari di alberi o piante in genere prospettanti su spazi pubblici sono obbligati ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione atte ad evitare che le stesse possano costituire intralcio al transito veicolare o pedonale, nonché ostacolo alla visibilità della carreggiata, di eventuali specchi o della leggibilità della segnaletica. Gli stessi sono altresì tenuti alla pulizia degli spazi pubblici che dovessero essere eventualmente interessati da ramaglie provenienti dalle predette piante di proprietà.

125.08 Qualora ne ravvisi l'esigenza, per motivi di decoro urbano o igienici, il Comune può ordinare ai privati proprietari delle aree, di provvedere alla manutenzione delle piante in esse esistenti, ovvero alla loro integrazione con altre conformi a quelle situate negli spazi urbani limitrofi.

125.09 Nel caso in cui il privato non ottemperi alle prescrizioni di cui al presente articolo, il Comune provvederà alla emissione di apposita ordinanza e, in difetto, ad esperire l'intervento sostitutivo in danno del trasgressore.

Art. 126 Aree per Impianti di Distribuzione Carburanti

126.01 L'installazione degli impianti di distribuzione carburante è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 127 Parcheggi pertinenziali

127.01 Nelle aree libere di proprietà privata è consentita la realizzazione di parcheggi di pertinenza di unità immobiliari, in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 128 Accessi e passi carrabili

128.01 L'accesso veicolare alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; la loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione, previo assenso dell'Ente gestore delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle norme dettate dal Codice della Strada, dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

128.02 Nel caso in cui la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso se giustificato da esigenze di viabilità interna o esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari dovrà avvenire dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

128.03 Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità, ferma restando la distanza minima di metri 12,00 delle predette uscite dagli angoli delle strade, e di metri 50 dalle curve, salvo situazioni di comprovata impossibilità, dovuta alla particolare geometria del lotto interessato, debitamente autorizzate.

128.04 Nei casi in cui la larghezza della strada, compresi i marciapiedi, sia inferiore ai 10,00 metri, in corrispondenza delle intersezioni stradali dovrà prevedersi, nelle recinzioni o nei nuovi fabbricati, uno smusso d'angolo costituito da un arretramento di almeno 3,00 metri per ogni lato.

128.05 Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a metri 3,00. Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione.

128.06 Gli accessi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia in caso di loro modifica, gli stessi dovranno essere adeguati alla presente norma. Sono ammesse deroghe nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.

128.07 Nei casi in cui la riconversione, o l'eventuale modifica della tipologia produttiva o di vendita di un immobile terziario o produttivo, ovvero il subentro di attività lavorative comportino un maggiore impatto sul traffico di autoveicoli o mezzi pesanti si determina la necessità di adeguare le aperture dei passi carrabili esistenti alle previsioni del presente regolamento. Sono ammesse deroghe nei casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.

128.08 Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi pertinenziali e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o situati a livello inferiore a quello di accesso, è pari a metri 5,00 al netto dello spazio del marciapiede pubblico.

128.09 I manufatti destinati al ricovero dei veicoli e le eventuali rampe di accesso devono essere rispondenti alla vigente normativa di prevenzione incendi.

128.010 E' ammesso l'accesso agli spazi destinati al ricovero degli autoveicoli tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata; gli spazi di attesa antistanti il dispositivo di prelevamento meccanizzato delle autoveicoli debbono essere dimensionati in modo tale da non comportare ostacolo ai flussi di traffico veicolare sulla pubblica via.

128.011 I parcheggi pubblici e privati aventi capacità di parcheggio maggiore di 50 posti auto dovranno essere dotati di adeguati spazi di attesa, disposti tra l'accesso dalla strada pubblica e l'inizio della rampa, dimensionati in maniera tale da evitare ripercussioni sul traffico veicolare.

128.012 Nel caso di interventi su edifici esistenti, i cancelli o le porte di accesso veicolare prospettino direttamente sulla pubblica strada senza disporre dello spazio utile

alla manovra di ingresso/uscita dei veicoli, gli stessi dovranno essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di dispositivi atti a garantire la sicurezza degli utenti della strada (specchi, telecamere, ecc.).

Art. 129 Strade private

129.01 Al fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo, si definisce "strada privata" lo spazio di collegamento che consente l'accesso a più fondi contermini, altrimenti interclusi.

129.02 Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione ed illuminazione delle stesse;
- alla manutenzione ordinaria e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
- alla manutenzione straordinaria volta a garantire la piena efficienza delle aree di sedime e del manto stradale;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

129.03 Le strade private devono essere contraddistinte da apposito segnale. Il Comune può richiedere ai proprietari di installare sbarre apribili o sistemi simili per la chiusura al traffico di tali strade.

CAPO IV ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Art. 130 Norme vigenti

130.01 Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di edifici privati, tutti gli interventi relativi a edifici pubblici e privati aperti al pubblico, la sistemazione degli spazi e dei percorsi pubblici e privati, devono rispettare le norme vigenti finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche. Ed in particolare:

- L. 28.02.1986 n°41 ,art.32, commi da 20 a 25;
- L. 9.01.1989 n°13;
- D.M.14.06.1989 n°236;
- L. 5.02.1992 n°104 dall'art.23 all'art.28;
- D.P.R. 24.07.1996 n°503;
- D.P.R. 6.06.2001 n°380, artt. 6, 24, 25, 26,77,78,79,82.

Art. 131 Obiettivi ed incentivi

131.01 Al fine di favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici e nei luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle norme vigenti in materia, il Comune promuove il piano dei percorsi senza barriere, al fine di assicurare la massima autonomia in sicurezza e di facilitare la vita di relazione di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, temporanee o permanenti, che consenta la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

131.02 Al fine di favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici, privati aperti al pubblico il Comune stabilisce incentivi per l'adeguamento o la rottamazione di edifici incongrui per assicurarne l'accessibilità.

131.03 Ritenuto che gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sono di indubbio interesse pubblico, il Comune stabilisce in favore dei condomini che

rendano accessibili sia gli spazi esterni, ove esistenti, che quelli interni degli edifici residenziali:

- la concessione gratuita di area pubblica occorrente per l'installazione di ascensore laddove il corpo scala dell'edificio non abbia le dimensioni adeguate a contenerne il relativo vano;
- l'applicazione della deroga di cui al precedente art. 100 e con le modalità in esso previste, per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano in edifici plurifamiliari, privi di ascensore, il rispetto delle norme sull'accessibilità.

131.04 Le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità, adattabilità e visitabilità tale da rendere impossibile l'utilizzazione delle stesse da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili. Il proprietario dell'opera e/o l'intestatario del titolo edilizio abilitante sono punibili ai termini delle leggi vigenti.

131.05 Gli importi derivanti dalla irrogazione delle sanzioni per opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche, saranno destinati al finanziamento di opere ed iniziative a favore dei soggetti diversamente abili, ed in particolare all'attuazione del piano comunale dei percorsi senza barriere.

131.06 Sono fatti salvi ulteriori incentivi già previsti dalla legislazione vigente.

CAPO V TOPONOMASTICA E NUMERO CIVICO

Art. 132 Toponomastica

132.01 Il Comune applica e mantiene, sulle pareti esterne di edifici privati prospicienti gli spazi pubblici, targhe o indicatori di toponomastica urbana, targhe direzionali, cartelli o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, ecc.

132.02 Il Comune stabilisce le modalità attuative per la apposizione degli elementi di cui al precedente comma e le caratteristiche tecniche delle soluzioni da adottare. Devono altresì conformarsi ai modelli stabiliti dal Comune anche le indicazioni relative alla presenza di servizi.

132.03 Qualora l'installazione di targhe, tabelle, orologi, lapidi, ecc. riguardi pareti non prospettanti su spazi pubblici, la stessa non è assoggettata a provvedimenti abilitativi, purché il fabbricato interessato non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.

132.04 In caso sia stato necessario rimuovere provvisoriamente l'indicatore apposto sulla parete per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati, il proprietario è tenuto alla sua ricollocazione nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dal settore urbanistica.

132.05 È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe varie, numeri civici).

Art. 133 Numero civico

133.01 Ogni accesso che, dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio.

133.02 Il numero civico di cui al comma precedente deve essere realizzato secondo sagoma e forma definite dal Comune, e deve essere collocato al lato della porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), in posizione ben visibile, ad un'altezza compresa tra i 2 ed i 3 metri.

133.03 Il proprietario riceve in consegna l'indicatore dietro pagamento del relativo importo, ed è tenuto ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione stabilita.

133.04 Nel caso in cui l'indicatore risulti danneggiato o poco visibile, il proprietario ha l'obbligo di ripristinarlo.

133.05 Nei casi di demolizione di fabbricati, o di soppressione di porte di accesso dalla pubblica via il proprietario, a demolizione o soppressione avvenuta, deve dare comunicazione al Comune del numero o dei numerici civici che verranno aboliti.

133.06 Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi vani d'ingresso in fabbricati esistenti, i proprietari devono fare richiesta al Comune, di attribuzione dei numeri civici, da collocarsi in corrispondenza dei vani di ingresso dei predetti fabbricati.

Art. 134 Numerazione interna

134.01 In occasione della costruzione di nuovi fabbricati ovvero della ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, relativi alle singole unità immobiliari, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.

134.02 L'assegnazione dei numeri interni di cui al precedente comma avviene dopo la presentazione al Settore Urbanistica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo titolo edilizio acquisito, che individua gli accessi esterni al fabbricato, nonché tutti gli accessi relativi alle singole unità immobiliari.

CAPO VI INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Art. 135 Decoro delle costruzioni

135.01 Il Comune di Campagna promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, con riguardo alla loro progettazione, costruzione ed utilizzo perseguono obiettivi di miglioramento ambientale della città, dal punto di vista culturale, della vivibilità, della sua piena possibilità di utilizzo, della qualità formale degli spazi costruiti.

Art. 136 Le nuove costruzioni

136.01 La ridefinizione ed il rinnovamento dell'aspetto urbano sono in gran parte affidati alle nuove costruzioni, che devono perseguire il miglioramento delle condizioni insediative.

136.02 Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano ed all'illuminazione.

136.03 Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici ovvero di quelle dei fabbricati oggetto di ristrutturazione devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura di alta qualità, atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, a garantire sicurezza ed armonicamente inseriti nel circostante contesto urbano.

136.04 Quando la nuova costruzione risulti arretrata rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti. Eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.

Art. 137 Manutenzione dei fabbricati in tutte le Zone Omogenee

137.01 I fabbricati devono essere mantenuti in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene. Pertanto i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione e degli eventuali interventi che si rendessero necessari conseguentemente al loro deterioramento.

137.02 Inoltre, per fini di decoro, i condomini degli stabili dovranno, a termini di regolamento:

- eliminare le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva, provvedendo alla realizzazione di impianti centralizzati (antenne tradizionali e satellitari);
- rimuovere tutti i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili.

137.03 Qualora si preveda la installazione di impianti tecnologici (condizionatori, caldaie, ecc.) su facciate di fabbricati prospettanti sulla pubblica via, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è vietata l'installazione di elementi aggettanti, la cui proiezione ricada su suolo pubblico, o destinato a pubblico transito;
- l'inserimento di tali elementi deve avvenire nel rispetto del complessivo decoro delle facciate, privilegiando l'ubicazione e/o l'appoggio su solette di balconi o terrazze, e l'utilizzo di aperture, ove esistenti. Ove tanto non risultasse possibile, è ammessa anche la formazione di nicchie schermate da idonee griglie-persiane della stessa tinta della parete su cui insistono.

137.04 Nel caso in cui la stessa facciata prospettante sulla pubblica via sia interessata da più installazioni di cui al precedente comma, le stesse dovranno essere disposte organicamente, secondo criteri di allineamento (orizzontale e verticale) e di uniformità, per salvaguardare l'aspetto del fabbricato.

137.05 La installazione dei collettori solari termici, fotovoltaici o di altra natura, in edifici esistenti dovrà raccordarsi al sistema di coperture su cui viene realizzata in maniera da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio o costituire detrattore dei valori ambientali e paesaggistici.

137.06 Per i nuovi edifici, ovvero per le ristrutturazioni comportanti la totale ricostruzione, la ubicazione dei collettori solari dovrà essere studiata nell'ambito della complessiva progettazione dell'organismo architettonico, onde pervenire al loro organico inserimento, nel rispetto dei criteri compositivi e di utilizzo del fabbricato.

137.07 Nel caso in cui i fabbricati siano interessati da interventi, rientranti in una delle categorie di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, inerenti i fronti su pubblica via o su spazio pubblico, è fatto obbligo di rendere omogenei, per materiale, per colore e per disegno, gli infissi esterni prospettanti su detti spazi pubblici, ivi compresi quelli al piano terra unitamente ai sistemi di protezione degli stessi (serrande, etc..).

Art. 138 Sistemazioni esterne ai fabbricati

138.01 Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio il progetto, qualora contempli aree esterne al fabbricato, deve prevedere la loro sistemazione, nonché la loro illuminazione, che dovrà essere coerente con gli elementi già adottati dal Comune per la sistemazione dei limitrofi spazi pubblici, e dovrà rispettare le vigenti normative tecniche, anche con riguardo all'inquinamento luminoso.

138.02 Nella predisposizione del progetto di sistemazione delle aree inedificate del lotto dovranno privilegiarsi soluzioni tendenti alla maggiore realizzazione di superfici a verde.

138.03 Nella progettazione delle superfici a verde dovranno utilizzarsi soluzioni che si armonizzino con quelle adottate o previste dal Comune per la sistemazione a verde degli spazi pubblici limitrofi.

138.04 In tutte le aree permeabili è fatto assoluto divieto di depositare, anche temporaneamente sostanze inquinanti e/o nocive.

Art. 139 Prescrizioni e obblighi

139.01 Nel caso in cui, conseguentemente a demolizioni o interruzioni di lavori sussistano parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico che arrechino pregiudizio al contesto circostante, il Comune può prescrivere ai proprietari degli immobili o all'amministratore del condominio di provvedere alla loro sistemazione. Qualora gli stessi siano inadempienti, l'intervento può essere imposto con provvedimento motivato, che indichi le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno, in caso di inadempienza.

139.02 Il Comune può imporre ai proprietari degli edifici e/o manufatti, con provvedimento motivato, l'esecuzione di rivestimenti e finiture superficiali, la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colori e sovrastrutture in genere contrastanti con le indicazioni del presente articolo.

139.03 Nel caso di interventi urgenti per l'eliminazione di parti pericolanti di un edificio, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione, dandone contestuale comunicazione al Comune. In caso di inadempienza il Comune, con provvedimento motivato, procederà all'esecuzione degli interventi per l'eliminazione delle condizioni pregiudizievoli del fabbricato, in danno al proprietario.

TITOLO VIII ZONA "A" - CENTRO STORICO

Art. 140 Obiettivi

140.01 Le norme e prescrizioni di cui ai seguenti Capi sono volte a perseguire la riqualificazione architettonica dei prospetti e delle coperture dei fabbricati ricadenti nella zona omogenea "A", spesso sviliti dall'incontrollata installazione di elementi tecnologici in dotazione alle reti cittadine e da arredi ed interventi incongrui. Esse costituiscono linee guida per la redazione dei progetti a cura dei tecnici esterni e per i tecnici comunali preposti alla loro istruttoria nonché esplicano valore prescrittivo nei confronti delle Aziende o Enti erogatori dei servizi.

140.02 Per gli immobili sottoposti a vincoli di tutela di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., le norme e prescrizioni di cui al presente titolo hanno valore se non diversamente disposto dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo in sede di rilascio dei previsti pareri.

CAPO I IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA

Art. 141 Gas-Condotta di adduzione

141.01 La tubazione interrata, dalla quale traggono origine la condotta montante principale e la rete di distribuzione, deve essere ubicata in corrispondenza di vanelle, cortili interni, facciate secondarie, ovvero angoli nascosti dell'edificio.

141.02 Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, etc.); nella impossibilità di attenersi a tale disposizione, la sua distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a metri 1,00. La sporgenza del tubo dal filo stradale dovrà essere minima, secondo quanto consentito dalle vigenti norme tecniche.

141.03 Quando sia inevitabile la installazione della montante su facciate visibili dalla pubblica via, questa deve essere disposta in verticale, ad una estremità della facciata e dipinta nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

Art. 142 Gas-Rete di distribuzione

142.01 La rete di distribuzione, se esterna, dovrà essere situata su facciate secondarie, in vanelle o in cortili, interni, sempre che gli stessi non rivestano particolare interesse architettonico (chiostri, giardini, ecc).

142.02 Le tubazioni installate sulla muratura, dovranno seguire percorsi il più possibile nascosti alla vista, e alloggiare in canalette aperte conformi alle specifiche norme tecniche, tinteggiate nel colore della facciata su cui si inseriscono.

Art. 143 Gas-Apparecchi misuratori

143.01 Non può essere consentita la installazione di apparecchi misuratori in vista su facciate all'esterno.

143.02 La loro sistemazione dovrà avvenire, in linea preferenziale, raggruppandoli in locali di servizio all'uopo specificamente destinati, unitamente ai locali ospitanti gli apparecchi misuratori di altre utenze, e compatibilmente con quanto previsto dalle vigenti norme tecniche.

143.03 Nel caso in cui tanto risultasse impossibile, gli stessi potranno essere anche sistemati in appositi armadi situati all'interno degli androni, ovvero in cortili e/o vanelle, in luoghi possibilmente non alteranti l'assetto architettonico. Detti armadi saranno realizzati in

lamierino di ferro brunito, dovendosi evitare l'adozione di materiali diversi, quali l'alluminio, la plastica, ecc. e dotati da adeguata ventilazione secondo norma.

143.04 Quando risultino impossibili le descritte soluzioni, può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, su facciate secondarie a condizione che il paramento murario stesso non rivesta interesse storico-artistico e quindi l'intervento non comprometta il decoro architettonico. Tale nicchia sarà delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello, opportunamente ventilato, dovrà essere in lamierino di ferro, di colore e di forma tali da riprendere i colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minore alterazione possibile. Nel caso siano da collocare più contatori, le nicchie e gli sportelli dovranno essere ordinatamente allineati.

Art. 144 Gas-Caldai

144.01 Non sarà consentita la installazione di caldaie o scaldacqua all'esterno del fabbricato. Pertanto, fatte salve particolari situazioni quali impianti termici centralizzati allocati in appositi ambienti ed oggetto di puntuali autorizzazioni, i predetti apparecchi autonomi per il riscaldamento dovranno essere alloggiati all'interno, nel rispetto delle specifiche normative tecniche di legge.

Art. 145 Gas-Apparecchiature di evacuazione fumi e simili

145.01 E' vietata la collocazione di canne fumarie su pareti prospettanti la pubblica via o spazi pubblici. In riferimento agli impianti di riscaldamento autonomo, dovranno essere adottate apposite canne fumarie per lo smaltimento dei fumi, correnti all'interno dell'edificio secondo norma.

145.02 Qualora ciò risultasse impossibile per motivi connessi a comprovate particolari situazioni morfologiche dell'edificio si prescrivono le seguenti soluzioni alternative.

145.03 In relazione ad impianti autonomi ed in assenza accertata di canne fumarie all'interno del fabbricato, nel caso si adottino condotti di evacuazione e ventilazione dotati di camini esalatori, gli stessi dovranno avere la dimensione minima dello sporto prescritta dalla norma, e potranno essere consentiti solo nei cortili interni ovvero facciate secondarie, sempre che non arrechino turbativa all'assetto architettonico. Nel caso di installazioni interessanti più unità immobiliari, detti esalatori dovranno essere allineati e realizzati con materiali conformi.

145.04 Particolare cura dovrà essere riposta nella realizzazione della parte terminale delle predette canne fumarie la quale dovrà avere una connotazione formale adeguatamente inserita nell'ambiente circostante.

Art. 146 Cavi elettrici e telefonici

146.01 I cavi della rete elettrica e telefonica devono essere opportunamente canalizzati ed incassati nella muratura al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata.

146.02 In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, laddove non risulti consentito l'installazione sotto traccia, è prescritto il riordino dei cavi, secondo i criteri e per le finalità detti in precedenza.

146.03 In linea generale, si considerano rispondenti alle prescrizioni precedenti i cavi che risultino:

- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali purché chiusi da canalette tinteggiate con lo stesso colore del fabbricato su cui si inseriscono;
- b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.

146.04 In ogni caso la disposizione dei cavi dovrà garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture, decorazioni e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

Art. 147 Enel-Linee di adduzione

147.01 Valgono le prescrizioni indicate per i cavi elettrici e telefonici per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti elettrici.

147.02 In via prioritaria, le linee di adduzione saranno realizzate nel sottosuolo. Qualora tanto risultasse impossibile, bisognerà individuare per i cavi appositi percorsi al fine di arrecare la minore turbativa ai registri architettonici della facciata. Le relative cassette di derivazione dovranno essere allineate ed attintate nel colore della facciata.

Art. 148 Enel-Apparecchi misuratori

148.01 Per le loro caratteristiche di installazione ed ubicazione, valgono le prescrizioni riferite ai misuratori del gas, per quanto compatibili con la vigente normativa tecnica relativa agli impianti elettrici.

Art. 149 Enel-Armadi

149.01 Gli armadi contenenti quadri o apparecchiature a servizio degli impianti, possibilmente non dovranno interessare la facciata principale. Dovrà preferirsi l'adozione di armadi di dimensioni minime, situati con preferenza incassati nella muratura, contenuti entro l'altezza della fascia di zoccolatura del fabbricato ed attintati nello stesso colore di questa.

149.02 Dette apparecchiature dovranno comunque mantenersi distanti da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, ecc.) e, comunque, la loro distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt. 1,00.

Art. 150 Telefoni-Linee di adduzione

150.01 Valgono le prescrizioni indicate per i cavi elettrici e telefonici per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti telefonici.

Art. 151 Telefoni-Armadi

151.01 Valgono le prescrizioni già indicate in riferimento agli armadi contenenti i quadri elettrici, per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti telefonici.

Art. 152 Acquedotto-Condotta principale

152.01 La tubazione della condotta principale interrata, dalla quale trae origine la rete di distribuzione deve essere, possibilmente, ubicata in corrispondenza di vanelle, cortili interni ovvero facciate secondarie.

152.02 Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, ecc.); nella impossibilità di attenersi a tale disposizione, la sua distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt. 1,00. La sporgenza del tubo dal filo stradale dovrà essere minima, secondo quanto consentito dalle vigenti norme tecniche.

Art. 153 Acquedotto-Rete di distribuzione

153.01 La rete di distribuzione esterna dovrà essere situata in vanelle o cortili interni sempre che gli stessi non rivestano particolare interesse architettonico (chiostri, giardini, ecc.).

153.02 Le tubazioni potranno essere installate sulla muratura, comunque studiando percorsi il più possibile brevi e nascosti alla vista.

Art. 154 Acquedotto-Apparecchi misuratori

154.01 Per le loro caratteristiche di installazione ed ubicazione, valgono le prescrizioni riferite ai misuratori del gas, per quanto compatibili con la vigente normativa tecnica relativa agli impianti idrici.

Art. 155 Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

155.01 Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

155.02 Tali installazioni saranno ammesse, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici e su balconi e terrazze di copertura, se adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

155.03 Qualora, per comprovati motivi, i macchinari debbano interessare facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso allocando gli stessi in parte dei vani delle aperture esistenti, da mascherare con apposite grigliepersiane, tipologicamente simili agli infissi esistenti per materiali e colori.

155.04 Non è consentita la installazione di tali impianti sulle falde delle coperture inclinate. Simili installazioni potranno essere ammesse in copertura, solo nel caso in cui la stessa presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate (come vanelle e corti interne) e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.

155.05 Nella installazione di impianti di climatizzazione occorre privilegiare l'utilizzo di sistemi del tipo "multisplit" al fine di ridurre l'impatto ambientale e contenere i consumi energetici.

CAPO II ALTRI ELEMENTI DI FACCIATA**Art. 156 Campanelli, citofoni e videocitofoni**

156.01 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sginci a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. Ne è inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

156.02 Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

156.03 Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo.

156.04 Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali il ferro brunito). Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

Art. 157 Cassette postali

157.01 Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.

157.02 E' ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino interesse storico-artistico.

Art. 158 Targhe

158.01 Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

158.02 In linea generale dette targhe dovranno essere realizzate in pietra, ottone, ferro brunito, ceramica, e presentare dimensioni e caratteristiche uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili.

Art. 159 Insegne

159.01 Le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

159.02 L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone fedelmente l'andamento, e dovrà inoltre essere arretrata di almeno cm. 5 rispetto al filo esterno degli stipiti che delimitano l'apertura medesima.

159.03 Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.

159.04 Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguinci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalla prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole, della Soprintendenza B..S.A.E di Salerno e Avellino, per gli edifici sottoposti a vincolo. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

159.05 Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

159.06 Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art. 160 Tende frangisole

160.01 Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico - architettonico - tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce, ecc. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche. In corrispondenza dei vani di accesso ad esercizi commerciali situati al

piano terra, le tende dovranno essere del tipo a braccio estensibile e del tutto prive di appoggi.

160.02 Il loro oggetto non può superare la profondità del marciapiede. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede. Pertanto, per quanto attiene le strade nel centro antico prive di marciapiede, nei soli casi in cui il traffico veicolare consentito sia di tipo limitato, potrà essere assentita l'installazione di tende in fregio a locali terranei, purché gli stessi prospettino su piazze o vie di ampiezza tale, che l'ingombro dello sporto delle tende, opportunamente dimensionato e delimitato da elementi di arredo urbano, non costituisca ostacolo al traffico veicolare. Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 220 dal piano del marciapiede. Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

160.03 La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

160.04 Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio, che potrà diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore.

160.05 Per tutto quanto non in contrasto con le presenti norme, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

160.06 Nel caso in cui i fabbricati siano interessati da interventi, rientranti in una delle categorie di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., riguardanti i fronti su pubblica via o su spazio pubblico, è fatto obbligo di rendere omogenei, per colore e per disegno, gli infissi esterni prospettanti su detti spazi pubblici, ivi compresi quelli al piano terra unitamente ai sistemi di protezione degli stessi (serrande, ecc.).

CAPO III UTENZE MUNICIPALI E PRIVATE

Art. 161 Affissioni

161.01 In linea di principio, detti impianti non dovranno essere sistemati nelle immediate adiacenze di elementi architettonici di particolare pregio. Altresì gli stessi con la loro presenza, non dovranno ostacolare la vista di significativi fondali architettonici.

Art. 162 Segnaletica verticale

162.01 Fermi restando gli obblighi derivanti dall'applicazione delle vigenti norme in tema di traffico, la installazione dei segnali dovrà avvenire in sito distante da elementi di rilevanza architettonica, onde non interferire visivamente con il monumento e/o il fabbricato storico.

162.02 Analogo criterio dovrà adottarsi anche nel rilascio di autorizzazioni per il posizionamento di segnali indicatori storici o turistici.

Art. 163 Antenne e similari

163.01 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostre, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

163.02 Qualora vi sia la possibilità, è preferibile installare un'antenna che accorpi più unità condominiali o isolati.

163.03 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

163.04 Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, ciò non sia possibile e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza dovrà essere pari ad almeno tre metri dalla fronte dell'edificio verso strada, e, comunque, mai inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

163.05 Non sono consentite le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi dovranno essere convogliati in appositi cavedi interni ovvero, per la loro sistemazione sulle facciate secondarie o vanelle interne, gli stessi potranno essere convogliati in appositi incassi ovvero canalizzati in tubi con le stesse caratteristiche materiche e formali dei discendenti pluviali, in modo da consentire un'adeguata soluzione architettonica. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere posizionate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico, ed in luoghi interferenti con significativi elementi architettonici.

Art. 164 Passi carrabili

164.01 Nella segnalazione di accessi destinati a "passo carrabile", in adiacenza al portoncino o serranda, verrà situato l'apposito segnale, in formato ridotto (cm. 20x30) in maniera che lo stesso risulti visibile, sia con porta aperta che chiusa. Detto segnale non dovrà essere comunque installato su cornici o elementi di rilevanza architettonica. Il segnale dovrà riportare nella parte alta l'ente proprietario della strada che rilascia l'autorizzazione, ed in basso il numero e l'anno del rilascio.

CAPO IV COPERTURE

Art. 165 Aggetti di gronda.

165.01 Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

165.02 Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storicoartistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

165.03 Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

165.04 La modifica di aggetti di gronda è consentita solo quando facciano parte di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con

altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione salernitana.

Art. 166 Canali di gronda e pluviali

166.01 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in lamiera zincata o rame. Gli stessi dovranno preferibilmente essere incassati nel tratto terminale e per tutta l'altezza del piano terra. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) il tratto terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzato in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale, alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

166.02 Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione.

166.03 Per la realizzazione di sfati o di canne di ventilazione emergenti da coperture a tetto, è da evitare l'impiego di tubi che fuoriescano dal manto di copertura. In tali casi dovrà privilegiarsi l'impiego di tegole di tipo tradizionale, simili a quelle preesistenti, opportunamente sagomate. Ove ciò non risulti possibile, la tubazione deve essere occultata da un cornigolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

166.04 Gli strati di materiale impermeabilizzante e/o di coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda ed ai profili delle falde.

CAPO V COLORE DEI FRONTI ED ELEMENTI DECORATIVI

Art. 167 Colore dei fronti

167.01 La colorazione dei fronti dei fabbricati esistenti e dei muri formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, deve essere eseguita in maniera uniforme, al fine di salvaguardare l'unità formale e l'armonia del complesso stesso, in conformità di quanto definito dal "Piano del colore" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 228 del 26.11.1985.

167.02 E' vietato procedere alla parziale tinteggiatura delle facciate degli edifici.

167.03 Nella tinteggiatura degli edifici, dovrà porsi particolare attenzione alla valorizzazione di bassorilievi, fregi e decorazioni eventualmente esistenti sulle facciate.

167.04 Nel caso in cui i rivestimenti delle facciate degli edifici versino in condizioni indecorose, il Comune ne può ordinare ai proprietari il ripristino o il rifacimento, fissando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. In caso di inottemperanza, il Comune potrà disporre l'esecuzione in danno, con spese a carico dei proprietari dell'edificio.

Art. 168 Elementi decorativi

168.01 Le eventuali decorazioni architettoniche dei fabbricati esistenti, che rivestano valore artistico e interesse storico, non possono essere asportate o modificate senza la preventiva autorizzazione del Comune e, laddove siano soggette a vincolo, senza il consenso della competente Soprintendenza. Nel caso di trasformazione di immobili, il competente ufficio comunale potrà prescrivere interventi di conservazione di tali oggetti, nell'interesse della tutela dei beni culturali.

168.02 Parimenti, per gli immobili di valore storico-artistico, sono da conservare gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), gli infissi, gli aggetti delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo.

168.03 Gli elementi lapidei (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici ed aventi valore documentale, storico e/o architettonico, vanno conservati nello stato originario; gli interventi per la loro manutenzione dovranno essere eseguiti con tecniche appropriate.

TITOLO IX ELEMENTI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI IMPIANTI

CAPO I ELEMENTI DEL FABBRICATO

Art. 169 Coperture a tetto

169.01 Nella zona A del Piano Urbanistico Comunale.

a) le pendenze delle falde di tetto devono rispondere alle caratteristiche del materiale impiegato ed alle condizioni climatiche. Esse, comunque, non dovranno scendere al di sotto dei seguenti valori:

- coppi e canali 40%
- tegole piane e coppi e tegole composte 35%

b) Non è ammessa la realizzazione del manto di copertura delle falde con lastricati, lastronati, piastrelle, lamierati ed altri materiali analoghi. L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante botola stagna e/o scala indipendentemente interna o esterna. Le coperture possono essere ad una o più falde (sempre nel rispetto delle pendenze), sulle falde e sui muri/timpani sono ammessi abbaini, finestre, lucernai, luci o simili, di superficie totale non superiore il 15% della superficie lorda del sottotetto escluso i corpi in aggetto, così distribuita 8% sulle falde del tetto di copertura e 7% sulla muratura perimetrale, ogni abbaino, tuttavia, non potrà avere superficie netta di luce maggiore di mq. 2,50; la superficie della porta esterna di accesso al tetto è esclusa dal calcolo della superficie delle aperture.

c) Le coperture che vanno da una altezza massima interna alla gronda di 1,00 m ad una massima di metri 3,00 al colmo, misurata all'intradosso, o realizzate in continuità delle coperture dei fabbricati adiacenti non costituiscono volumi edilizi.

169.02 In tutte le altre zone omogenee del Piano Urbanistico Comunale. I sottotetti rappresentano dal punto di vista tipologico e formale, il completamento di un edificio e, pertanto, è ammessa la loro costruzione in caso di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione e/o sopraelevazione di edifici esistenti, fermo restando il rispetto delle normative vigenti in materia di costruzioni.

- Non saranno computati, ai fini urbanistici, i volumi dei sottotetti per i quali l'altezza utile (altezza netta interna) al colmo non superi i 3,00 m e comunque che l'altezza media interna sia inferiore a 2,40 m.
- Le falde delle coperture a tetto potranno avere pendenza variabile in funzione dei materiali di copertura usati e comunque mai inferiore al 10%.
- Al fine di poter assicurare all'edificio il conseguimento della giusta prestazione energetica globale è consentita la realizzazione sulle coperture di pacchetti termoisolanti, dello spessore tecnico strettamente necessario, realizzati secondo le migliori tecnologie disponibili al momento della realizzazione delle coperture e/o posa in opera di pannelli sandwich termoisolanti e/o di altro tipo di materiale di copertura idoneo a garantire la prevista prestazione energetica.
- L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante scala oppure botola.
- Le coperture possono essere ad una o più falde diritte o curve.
- Sulle falde di copertura sono ammessi abbaini, lucernari, luci o simili, tuttavia l'abbaino o simile non potrà superare il colmo all'estradosso della falda.
- Lungo le murature perimetrali sono ammesse vani di apertura (finestre, porte finestra e porte di ingresso) per una superficie totale complessiva non superiore al 15% della superficie lorda del sottotetto escluso i corpi in aggetto, distribuiti secondo le esigenze progettuali
- E' consentito l'accesso ai corpi in aggetto.

- Il torrino scala e ascensore non deve superare l'altezza netta interna di m. 3.50, ed è consentito solo per la copertura della superficie lorda del vano scala e ascensore.
- Nella superficie del sottotetto sono consentiti locali per impianti tecnologici pertinenziali all'edificio, (lavanderie, stenditoi, e simili).

Art. 170 Piano interrato

170.01 I piani interrati completamente non possono essere più di uno, qualora questi non vengano destinati a box auto, parcheggio pubblico o privato.

170.02 La superficie lorda dei pavimenti dei piani seminterrati o interrati non può essere superiore al doppio della superficie coperta esprimibile dal lotto, con esclusione di detto limite per i piani interrati destinati ad attività produttive (industriali, artigianali, terziario, servizi, ecc.).

Art. 171 Porticati e gallerie

171.01 I porticati e le gallerie devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante; inoltre, deve essere assicurato il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui.

171.02 I porticati delle nuove costruzioni, prospicienti strade pubbliche o ad uso pubblico, sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica.

171.03 La manutenzione ordinaria e straordinaria delle pareti dei porticati e/o delle gallerie è a totale carico del proprietario, mentre la manutenzione del pavimento e l'illuminazione, sempre che i portici siano soggetti a servitù di pubblico passaggio, è a carico del Comune.

171.04 Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione.

171.05 Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole.

Art. 172 Cortili

172.01 L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai commi seguenti.

172.02 I cortili, quando ammessi, dovranno avere il cielo completamente libero. Il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono non deve essere inferiore ad un quarto.

172.03 Il lato minore dei cortili interni non potrà essere inferiore al valore minimo fissato, per il distacco tra i fabbricati, dal presente Regolamento.

172.04 Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde, laddove possibile, anche tramite l'eliminazione di muri di confine di cortili adiacenti, originariamente unitari.

Art. 173 Scale

173.01 Negli edifici con più di due piani abitabili, le scale dovranno essere illuminate direttamente da finestre aperte su parete esterna.

173.02 Negli altri casi è consentito l'impiego di scale prive di finestre direttamente praticate sulla parete esterna, purché ne siano assicurate l'illuminazione e la ventilazione naturali.

173.03 Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a m. 1,10 e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.

173.04 Le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.

173.05 Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.

173.06 All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a 0,90 m. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm. 60, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato.

173.07 Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

Art. 174 Sporgenze e aggetti su suolo pubblico

174.01 Le sporgenze sul suolo pubblico sono così disciplinate:

- per gli zoccoli è consentita una sporgenza massima di cm. 5 dal filo del fabbricato;
- uguale sporgenza è ammessa per le decorazioni di qualunque genere sino alla quota di 3,50 m dal piano di marciapiede;
- le pensiline ed i balconi non potranno costruirsi ad altezza minore di 3,50 m dal piano reale o presunto del marciapiede. In assenza di marciapiede, la sporgenza massima delle pensiline o dei balconi dovrà essere contenuta entro il 10% della larghezza della strada; in presenza di marciapiede potrà raggiungere i ml. 0,90 minimo e prevedendo, però, in tutti i casi, che la linea corrispondente alla massima sporgenza sia arretrata di 20 cm rispetto alla verticale passante per il bordo esterno del marciapiede.

Art. 175 Tende e tendoni parasole

175.01 L'installazione di tende e tendoni parasole a servizio di attività che prospettano su suolo pubblico o privato con servitù di uso pubblico dovrà essere autorizzata dagli uffici competenti in conformità all'apposito Regolamento per la disciplina delle occupazioni di suolo pubblico.

175.02 Non è consentita l'installazione di tende a sporgere su prospetti porticati ed all'interno degli spazi porticati. E' consentita la parziale e temporanea schermatura delle luci dei porticati, attraverso sistemi che si armonizzino con l'architettura del porticato.

175.03 Sui fronti unitari le tende ed i tendoni devono avere tipologia, forma e colore analoghi, e devono essere fissati nel rispetto di eventuali marcapiani o elementi decorativi della facciata ed adottare criteri di simmetria rispetto alle aperture. E' consigliabile che sui fronti unitari la successione delle tende sia scandita per ogni vetrina, evitando tende o tendoni che interessino più vetrine, salvo i casi di vetrine con disegno unitario.

Art. 176 Cornicioni ed aggetti

176.01 Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto, sia di copertura a terrazzo, dovrà, preferibilmente, aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi e fino ad un massimo di 1,50 m.

176.02 Ogni oggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, tale da impedire sciolatura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali del fabbricato.

Art. 177 Pensiline, balconi, aggetti

177.01 Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile.

177.02 Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere ad una quota di almeno cm. 5 inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente.

177.03 E' consentita la realizzazione di pensiline su finestre, balconi e terrazzi a livello fino ad una sporgenza massima di 1,50 metri.

177.04 E' consentita la realizzazione di pensiline costituite da pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica.

Art. 178 Parapetti

178.01 I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di m. 1,05 ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di m 0,10.

178.02 Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 179 Gazebo

179.01 Si definisce "gazebo" un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi (ove consentito e previo parere del comando VV.UU. e dell'UTC), costituito da struttura verticale astiforme autonoma (anche fissata a terra) realizzata in legno, metallo o alluminio anodizzato preverniciato, e copertura in tela, vetro, canniccio, materiali plastici, metallo, legno e/o manto di tegole, aventi le seguenti caratteristiche geometriche:

- altezza alla gronda non superiore a 3,00 ml ;
- superficie coperta non superiore a 25 mq..

179.02 Non è ammesso posizionare più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente un proprio spazio libero di pertinenza. E' possibile posizionare gazebo anche sui terrazzi scoperti dei fabbricati, purché proporzionati alla struttura e nel rispetto dei caratteri compositivi e di decoro dell'edificio.

179.03 I gazebo non possono essere tamponati sui lati in maniera fissa.

179.04 E' consentita la messa in opera di pannelli laterali decorativi o di sostegno per rampicanti, purché coordinati, per materiale e tipologia, con la struttura del nuovo manufatto. E' consentita, inoltre, nei periodi climatici freddi (autunno ed inverno) la protezione laterale mediante l'installazione di infissi scorrevoli, completamente apribili a pacchetto e rimuovibili.

179.05 Il gazebo realizzato secondo le particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro sopra richiamate, non costituisce incremento di superficie coperta o di volume.

179.06 I limiti dimensionali di cui ai precedenti comma, possono essere superati per gazebi installati su terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive; il loro limite dimensionale dovrà essere motivato nella richiesta.

Art. 180 Tettoia

180.01 Si definisce "tettoia" una struttura composta da elementi verticali in legno, metallo o alluminio anodizzato preverniciato e da una copertura in tela, vetro, materiali plastici, metallo, legno e/o manto di tegole con la funzione di proteggere parti degli spazi esterni del fabbricato.

180.02 L'altezza alla gronda non deve essere superiore a 3,00 m; i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente.

180.03 Nel caso in cui l'edificio risulti sprovvisto di autorimessa, oppure l'autorimessa esistente risulti insufficiente rispetto alla dotazione minima o alle esigenze del nucleo familiare, è consentita l'installazione di tettoie per il riparo delle auto, conformemente alle caratteristiche costruttive innanzi descritte e con una superficie coperta massima di mq. 18 per ogni posto auto.

180.04 La tettoia realizzata secondo le particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro sopra richiamate, non costituisce incremento di superficie coperta o di volume.

Art. 181 Pergolato

181.01 Si definisce "pergolato" una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale o di ristorazione, composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno, metallo o alluminio anodizzato preverniciato, atta a consentire il sostegno del verde rampicante; gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 3,00. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera del lotto. È consentita la realizzazione di più pergolati per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.

181.02 I limiti dimensionali di cui ai precedenti comma, possono essere superati per pergolati installati su terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive; il loro limite dimensionale dovrà essere motivato nella richiesta.

181.03 Il pergolato realizzato secondo le particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro sopra richiamate, non costituisce incremento di superficie coperta o di volume.

Art. 182 Verande

182.01 Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di verande limitatamente alla protezione di balconi e logge esistenti, esclusivamente nei seguenti casi, la cui ricorrenza può essere sia congiunta che disgiunta l'una dall'altra:

- se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
- se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;

182.02 I relativi progetti, muniti di autorizzazione del condominio, devono essere estesi alla totalità dei prospetti interessati dal rinnovamento.

182.03 Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di permesso di costruire.

182.04 Le verande eventualmente da realizzare ai sensi delle presenti norme, pur configurandosi quali parti accessorie dell'unità immobiliare di riferimento, non determinano un incremento del volume edificato, né di superficie coperta.

Art. 183 Strutture temporanee

183.01

CAPO II CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Art. 184 Caratteristiche generali degli alloggi

184.01 Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie degli occupanti, sulla base di minimi dimensionali determinati dalla normativa tecnica ed igienico-sanitaria vigenti.

Art. 185 Altezza interna dei locali

185.01 Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri sulla perpendicolare ad entrambe le superfici, quando queste siano tra di loro parallele; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave", mentre nel caso di travi isolate ribassate dal solaio, è misurata all'intradosso del solaio stesso.

185.02 La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve risultare pari ad almeno m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, servizi igienici, ripostigli, nel rispetto delle vigenti leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti.

Art. 186 Superfici dei locali

186.01 Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie utile e abitabile non inferiore a mq. 14,00 per le prime quattro persone e mq. 10,00 per ciascuna delle successive.

186.02 I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di mq. 9,00; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di mq. 14,00 e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00. Ogni alloggio deve avere almeno un servizio igienico, dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

186.03 Sono consentite cucine in nicchia prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00 mq ad un locale della superficie utile di almeno 9,00 mq; in tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.

186.04 Tutte le cucine e le zone di cottura devono essere dotate di cappa di aspirazione e di canna fumaria indipendente e tale da garantire l'evacuazione dei vapori e fumi di cottura, ed essere provvisti di aperture permanenti di ventilazione, idonee all'afflusso di tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione, se presenti impianti a fiamma libera; devono, inoltre, avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature, per un'altezza minima di m. 2,00, rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

186.05 La superficie degli alloggi monolocali, per una sola persona, deve risultare non inferiore a mq. 28,00, e per due persone, non inferiore a mq. 38,00.

186.06 In ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere previsto almeno un servizio igienico completo di tazza-w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia. Per le unità immobiliari non destinate all'abitazione dovrà essere previsto almeno un servizio igienico, composto da wc e lavandino. Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare con l'esterno dell'edificio. È permesso il ricorso alla ventilazione artificiale.

186.07 Nel caso di contiguità fisica di unità immobiliari a destinazione residenziale con unità o locali autorizzati con diversa destinazione, deve essere previsto uno opportuno disimpegno.

186.08 Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non si possono realizzare locali utili con superficie inferiore a mq. 9,00. La superficie di ciascun servizio igienico non deve essere inferiore a mq. 1,10 con larghezza minima di m. 0,90.

186.09 Le norme di cui al presente articolo fanno salve quelle derivanti da specifiche norme di settore.

Art. 187 Locali nei piani seminterrati e interrati

187.01 I piani dei fabbricati che si trovano al di sotto del livello del marciapiede sono considerati seminterrati o interrati secondo le seguenti definizioni:

- a) seminterrato è quel piano che per parte della sua altezza si trova sotto il livello del marciapiede del fabbricato;
- b) interrato è quel piano che si trova completamente sotto il livello del marciapiede del fabbricato.

187.02 Le unità immobiliari ed i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o interrati non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa.

187.03 I locali dei piani seminterrati e interrati possono risultare spazi utili ed agibili per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti, a condizione che:

- altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, e comunque non inferiori a quanto precisato nel presente Regolamento;
- le murature e i solai siano protetti contro l'umidità utilizzando soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
- l'isolamento dei locali nelle parti controterra sia realizzato in conformità a quanto stabilito al seguente art. 223;
- l'aeroilluminazione sia diretta ovvero se artificiale sia realizzata nel rispetto della normativa vigente per le specifiche destinazioni;
- lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
- in caso di locali interrati, sottostanti strade e marciapiedi, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi, fermo restando che il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.

187.04 I locali seminterrati ed interrati privi dei requisiti di cui al comma precedente non costituiscono spazi agibili per gli usi di cui al comma precedente e sono quindi equiparati ai locali di servizio.

187.05 Per collocare sul piano stradale assoggettato ad uso pubblico griglie in ferro o altre opere al fine di areare o illuminare locali posti sotto il livello stradale, ovvero per realizzare intercapedini a servizio di locali interrati o seminterrati, l'interessato deve fornirsi della prescritta autorizzazione e/o concessione amministrativa e conformarsi a tutte le norme vigenti in materia di strade e del presente regolamento.

187.06 Il concessionario ha l'obbligo di mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali, le griglie e/o altre coperture dell'intercapedine e/o dei locali posti nel sottosuolo, in modo che siano sempre atti a reggere il terreno stradale, nonché ad eseguire a sue esclusive cure e spese tutti quei lavori ed opere che a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, siano ritenuti indispensabili in conseguenza di variazione, per qualsiasi esigenza da essa decisa, della livelletta del suolo stradale circostante o della pavimentazione sovrapposta.

187.07 Il concessionario è altresì responsabile di tutti i danni e gli inconvenienti che possono comunque derivare al suolo stradale, alle proprietà private poste nel sottosuolo, ai pedoni in dipendenza di inconvenienti connessi alla cattiva esecuzione e/o manutenzione di intercapedini, griglie ed opere comunque a servizio di locali interrati o seminterrati.

187.08 Il concessionario nulla potrà pretendere dal Comune per eventuali infiltrazioni di acqua, di umidità dal suolo stradale, dai condotti immondi o dai lavori sulla sede stradale, né per eventuali variazioni alla forma o struttura della pavimentazione cui è sottoposta l'intercapedine o il locale interrato.

187.09 I lavori e le opere, posti a carico del concessionario dal presente Regolamento o dall'atto di concessione/autorizzazione, saranno eseguiti secondo le prescrizioni e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale competente.

187.010 In caso di mancata o difettosa esecuzione, si procederà all'esecuzione di ufficio in danno del concessionario.

Art. 188 Box-auto ed autorimesse

188.01 Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare le vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi.

188.02 I materiali e le finiture da utilizzare per la realizzazione dei manufatti destinati a box e autorimessa devono essere armonizzati con il contesto in cui sono collocati. Le pavimentazioni dei box-auto e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili; le coperture di autorimesse interrate devono garantire che non si verifichino infiltrazioni d'acqua.

188.03 Le autorimesse interrate e seminterrate devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze e caratteristiche costruttive conformi alla vigente normativa.

188.04 E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Art. 189 Piano terreno degli edifici

189.01 Non è ammesso l'uso abitativo del piano terreno per i locali prospettanti direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico.

189.02 L'altezza del piano terreno sarà stabilita in relazione alla destinazione e non potrà essere inferiore a 2,70 metri.

Art. 190 Soppalco

190.01 Il soppalco è una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentirne la parziale suddivisione orizzontale.

190.02 La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa per la permanenza di persone alle seguenti condizioni congiunte:

- c) la superficie del soppalco, al netto della scala di accesso, non può superare 1/3 della superficie del vano in cui esso è ricavato;
- a) l'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,10 e la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale soppalcato.

190.03 Qualora le altezze come definite alla precedente lettera b) siano entrambe almeno ml. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere ½ della superficie del locale.

190.04 Nella realizzazione dei soppalchi vanno rispettate le seguenti norme:

- il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto protetto da balaustra di altezza non inferiore a metri 1,05;
- le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

190.05 La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.

190.06 Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e come tale non produce effetti ai fini del computo del volume.

190.07 Se l'altezza del soppalco è inferiore a quelle fissate ai precedenti comma, il soppalco costituisce pertinenza dell'unità immobiliare nella quale è realizzato e può avere una destinazione a deposito.

CAPO III ALLACCIAMENTI E IMPIANTI

Art. 191 Allacciamento fognario delle acque reflue

191.01 Le acque di scarico provenienti dagli immobili devono essere convogliate nella rete fognaria. L'allacciamento dovrà essere eseguito secondo le vigenti norme inerenti il trattamento delle acque reflue e la protezione dall'inquinamento.

191.02 Le acque piovane di prima pioggia devono essere convogliate in fogna, mentre le altre acque meteoriche dovranno essere smaltite nel rispetto della vigente normativa. Per gli edifici ricadenti in aree sprovviste di rete fognaria dovranno osservarsi le specifiche disposizioni di legge.

191.03 Nei fabbricati industriali e artigianali comportanti l'utilizzo o il deposito di materiale insalubre o nocivo, lo smaltimento delle acque di pioggia dovrà avvenire attraverso un sistema di raccolta e depurazione, preventivo alla immissione in fogna da realizzarsi nel rispetto delle vigenti normative.

191.04 Le aree già destinate o da destinare a parcheggio, sosta, stazionamento, transito e riparazione di veicoli a motore, dovranno essere dotate, ove non già esistenti, di idonei sistemi disoleanti.

191.05 Nelle aree di salvaguardia di pozzi o sorgenti di acqua, lo spandimento delle acque di pioggia deve avvenire in conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione sulla qualità delle acque.

191.06 I condotti e le reti di scarico devono essere dotati di pozzetti d'ispezione nonché di idonei dispositivi a tenuta, ubicati prima del recapito finale, che consentano il campionamento.

191.07 Nelle zone dotate di rete pubblica fognaria, nei casi in cui il condotto comunale sia unico, è consentita l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale ed al limite della proprietà, fermo restando l'obbligo di consentire l'ispezione ed il prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.

191.08 I tubi dell'acqua potabile, delle acque di scarico, del gas e simili devono essere posati alla distanza minima di metri 1,00 dai confini.

191.09 Per gli impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, deve essere realizzato un pozzetto di prelievo per le analisi, posto all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico. Il pozzetto deve essere a perfetta tenuta.

191.010 Tutte le condutture delle reti di scarico, i pozzetti, le vasche di trattamento nonché i relativi pezzi di assemblaggio e giunzione devono garantire la perfetta tenuta. Gli stessi devono essere realizzati con materiali impermeabili e resistenti.

191.011 Per impedire eventuali dispersioni nel sottosuolo, e per le normali operazioni manutentive, tutte le vasche interrato riservate al trattamento delle acque di scarico o allo stoccaggio di acque reflue provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile.

Art. 192 Allacciamento alle altre reti impiantistiche

192.01 Tutti gli edifici devono essere dotati di apposite canalizzazioni interne relative all'approvvigionamento e allo smaltimento idrico, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica ed alle telecomunicazioni. Dette canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti infrastrutturali secondo le vigenti norme di legge e quelle tecniche previste dagli enti erogatori dei servizi.

192.02 In ordine alle telecomunicazioni, dovrà essere sempre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema.

192.03 Nel caso risulti necessario, ai fini della valorizzazione degli spazi pubblici, installare apparecchiature di illuminazione pubblica su facciate di edifici, a richiesta del Comune o degli enti preposti, i proprietari sono tenuti ad acconsentire all'alloggiamento delle predette apparecchiature sugli edifici di loro proprietà.

Art. 193 Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali

193.01 Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc, deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria deve essere realizzato con sistemi di ventilazione naturale permanente rispondenti alle norme di buona tecnica alle normative vigenti.

193.02 Per gli impianti a gas per uso domestico si applica quanto previsto nella normativa vigente.

193.03 In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Art. 194 Canne fumarie e comignoli

194.01 Il dimensionamento, diametro o sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.

194.02 Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica. Devono avere un andamento verticale e, ove non risultasse possibile, un cambio di direzione che non superi i 30° dalle verticale.

194.03 I comignoli, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono risultare più alti di almeno 1,00 metro sul tetto, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10,00 metri.

CAPO IV RIFIUTI DOMESTICI

Art. 195 Obbligo al conferimento dei rifiuti

195.01 I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti e con particolare riferimento al Regolamento Comunale. Solo in assenza di tale Regolamento valgono le norme di seguito specificate.

195.02 I rifiuti solidi putrescibili non possono essere conservati nell'interno degli spazi sia di abitazione che di servizio od accessori, anche se posti in adatto contenitore, per un termine superiore alle 24 ore.

195.03 Gli abitanti devono avere cura di raccogliere i rifiuti solidi urbani di produzione domestica in appositi contenitori, come sacchetti, a ciò destinati, senza alcuna dispersione. Tali rifiuti devono essere conferiti tempestivamente, anche in modo differenziato, ai luoghi di raccolta predisposti.

Art. 196 Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni

196.01 Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, o idonei locali immondezzaio.

196.02 Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni idonee sufficienti per tutte le unità abitative. Dovrà essere garantita una agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni devono essere sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

196.03 Sono vietate le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica.

Art. 197 Cassoni raccoglitori

197.01 I cassoni raccoglitori devono avere le seguenti caratteristiche:

- avere superficie liscia di facile pulizia e con raccordi interni arrotondati ed essere costruiti in materiale resistente;
- avere dispositivi di apertura con comando a pedale;
- essere posizionati alla massima distanza possibile dai fabbricati e posti su platea impermeabile;
- essere predisposti per il caricamento automatico;
- se mobili devono essere dotati di idoneo impianto frenante e muniti di segnalazione catarifrangente se ubicati in spazi accessibili al traffico;
- devono essere sottoposti a periodici lavaggi e disinfezioni.

197.02 I cassoni raccoglitori devono ricevere solo rifiuti domestici chiusi negli appositi sacchetti contenitori.

TITOLO X TERRITORIO RURALE

CAPO I DIRETTIVE GENERALI

Art. 198 Le aree rurali

198.01 Il territorio agricolo della città di Campagna si suddivide, dal punto di vista geomorfologico, in tre distinte aree: la prima, prevalentemente pianeggiante con le frazioni di Quadrivio, Galdo e S. Maria La Nova, è caratterizzata da colture irrigue intensive, per la produzione di ortaggi e foraggiere per l'allevamento, mentre le viti e gli oliveti sono una caratteristica di tutto il territorio comunale; la seconda è collinare, con le frazioni di Romandola, Puglietta, Camaldoli, Oppidi-Serradarce-Varano, è interamente coperta di olivi, a cui si accompagnano colture a carattere estensivo; la terza è montuosa con colture orticole limitate alle valli del Tenza e dell'Atri, mentre tutto il resto, compresa la valle del Trigento, è coperto da bosco ceduo, da castagni e da faggi.

198.02 Gli obiettivi del Piano sono:

- salvaguardare il patrimonio boschivo, olivicolo, fruttifero e seminativo esistente da considerare come un bene unico e irriproducibile di importanza vitale per l'economia del Comune e della Regione;
- favorire interventi finalizzati alla sistemazione idraulica e forestale;
- controllare l'eventuale riduzione delle aree boscate presenti in relazione alle esigenze produttive delle aziende agricole;
- consentire l'edificazione delle residenze e delle strutture agricole ai soggetti individuati dalla L. R. 14/82, limitandone l'impatto sul territorio e sul paesaggio;
- consentire iniziative di agriturismo in campagna per agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali;
- consentire il cambio di destinazione d'uso, in attività produttive, degli edifici esistenti.

Art. 199 Direttive generali sul governo dei boschi

199.01 Gli interventi di taglio colturale da effettuare in conformità ai Piani di assestamento forestale redatti dai proprietari e autorizzati dalla competente Autorità Forestale devono, nella suddivisione delle superfici, prevedere almeno 100 m. di fascia protettiva, tra due tagli contigui.

199.02 Nelle trasformazioni dei cedui semplici in cedui composti deve essere lasciata una quota di alberi più vecchi (20 ad ettaro) per i successivi turni di utilizzo del bosco.

199.03 E' vietata la realizzazione di rimboschimenti con specie esotiche.

199.04 E' sempre vietata la trasformazione dei boschi distrutti o danneggiati dal fuoco.

199.05 Per un periodo di 10 anni dall'evento distruttivo o di danneggiamento, non è consentita la realizzazione di piste forestali d'iniziativa privata, se non strettamente necessarie agli interventi di ricostituzione della copertura forestale.

199.06 E' vietato danneggiare e abbattere alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico. Sono considerati tali gli alberi isolati o facenti parti di formazioni boschive naturali o artificiali, che per età o dimensioni possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità. Lo stesso vale per alberi che hanno un preciso riferimento a eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico o culturale o a tradizioni locali.

199.07 Negli interventi di ingegneria naturalistica devono essere utilizzati esclusivamente individui e materiali vegetali di certificata origine e provenienza da ecotipi locali, per i quali

sia sicura l'appartenenza al patrimonio delle risorse genetiche autoctone del territorio salernitano.

Art. 200 Modifiche delle quote originarie del terreno

200.01 Non sono consentiti i lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, e non connessi ad interventi edilizi.

Art. 201 Divieti e attenzioni

201.01 È vietata la lavorazione dei suoli che possa accelerare o provocare fenomeni di dissesto e di erosione nonché aprire o mantenere depositi a cielo aperto di materiali diversi da quelli connessi all'esercizio delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali.

201.02 L'attività pastorale, laddove consentita, deve comunque essere condotta in modo tale da garantire la custodia continua degli animali, provvedendo altresì a recintare le zone più vulnerabili e di maggior fruizione pubblica.

Art. 202 Abbruciamenti

202.01 L'abbruciamento di ristoppie e di altri residui vegetali derivanti da pratiche agro-silvo-pastorali, è consentito unicamente - al di fuori dei periodi in cui vige lo stato di pericolosità per lo sviluppo degli incendi boschivi - quando la distanza dal bosco superi i 100 m.

202.02 Il luogo dove avviene l'abbruciamento deve essere circoscritto ed isolato con mezzi efficaci ed idonei ad arrestare il fuoco in ogni momento dell'operazione.

202.03 Durante l'abbruciamento e fino al totale esaurimento della combustione, è fatto obbligo agli interessati di essere costantemente presenti sul luogo, con personale sufficiente nel numero e dotato di mezzi idonei al controllo e all'eventuale spegnimento delle fiamme.

Art. 203 Campeggi

203.01 I campeggi, la cui realizzazione è disciplinata dalla L.R. n. 13 del 26/03/1993, possono essere previsti nelle aree che il PUC destina alle Attrezzature di Interesse Generale (Zone S).

203.02 La realizzazione delle attrezzature e degli elementi di arredo connessi con l'attività ricettiva all'aria aperta, dovrà avvenire nel pieno rispetto dell' habitat ambiente, preservando le specie arboree esistenti e senza modificare le quote del terreno.

Art. 204 Spazi aperti e spazi di pertinenza degli edifici rurali

204.01 Sono ammesse recinzioni purché strettamente funzionali alle attività agrosilvo-pastorali e purché realizzate interamente in legno. In caso di intercettazione di sentieri e/o percorsi dovranno essere previsti idonei varchi e/o attraversamenti. Sono altresì ammesse recinzioni temporanee, diverse da quelle di cui sopra, sempre che siano funzionali alle attività agro-silvopastorali.

204.02 Le aree esterne ai fabbricati, destinati ad annessi agricoli, possono essere pavimentate con pietre locali posate a secco direttamente sul terreno, con ghiaia o con il ricorso a conglomerati di terre rinforzate; va escluso l'uso di conglomerati cementizi.

204.03 E' possibile, previa autorizzazione, realizzare piste in terra battuta per l'attraversamento dei fondi; dette piste, di larghezza non superiore a m. 2,00, non devono alterare l'orografia dei luoghi né l'assetto idrogeologico.

204.04 Le luci elettriche esterne, strettamente necessarie per segnalare l'ingresso e i percorsi per le abitazioni, devono essere rivolte verso il basso ed utilizzare lampade con temperature cromatiche simili a quelle delle lampade ad incandescenza.

CAPO II CASE ED ANNESSI AGRICOLI

Art. 205 Definizione e norme generali

205.01 Si definisce casa rurale o colonica una costruzione destinata ad abitazione per il normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista dei servizi necessari inerenti a quest'ultima.

205.02 La parte adibita ad abitazione delle costruzioni rurali è soggetta a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.

205.03 Negli edifici di nuova costruzione dovranno essere previsti appositi locali di ricovero per animali, da collocare in edifici a se stanti e separati dai locali di abitazione ad una distanza non inferiore a ml. 20,00.

205.04 Nella progettazione e nella realizzazione della casa rurale si avrà cura di:

- salvaguardare la natura agricola dei suoli e la loro immagine nel panorama agrario, soprattutto attraverso le sistemazioni dei confini dell'area;
- riproporre le tipologie storiche degli insediamenti agricoli e della "casa rurale";
- ridurre i movimenti di terra, in escavo o in riporto, privilegiando tipologie edilizie che assecondino l'andamento naturale del terreno;
- rendere visibile oltre che nelle scelte tipologiche anche in quelle dei materiali la distinzione tra la casa rurale e i suoi annessi;
- porre particolare cura nella scelta dei colori dei materiali di finitura del fabbricato per un suo armonico inserimento nel paesaggio rurale;
- ricorrere alle tecniche dell'ingegneria naturalistica per il consolidamento dei versanti e dei pendii;
- preferire pavimentazioni naturali permeabili.

Art. 206 Scarichi

206.01 In ogni casa rurale, anche già esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.

206.02 I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo atto ad evitare impaludamenti in prossimità della casa.

206.03 Le concimaie ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami derivanti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare le norme previste in materia.

Art. 207 Rifiuti solidi

207.01 Relativamente allo smaltimento dei rifiuti solidi deve essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 208 Ricoveri per animali

208.01 Nelle aree urbanizzate è vietata la realizzazione di stalle, di scuderie, di allevamenti di animali da cortile e da affezione; possono essere valutate, caso per caso, deroghe per modesto numero di capi e per la modesta taglia degli stessi, fermo restando che non sia resa molestia al vicinato.

208.02 I locali adibiti a ricovero per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori. Tali locali devono avere approvvigionamento di acqua potabile, devono essere agevolmente pulibili e disinfestabili.

208.03 I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

208.04 Tutti i locali di ricovero per gli animali devono avere superfici finestate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.

208.05 Requisiti particolari per i locali destinati al ricovero degli animali:

- Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, inclinata al fine di facilitare la pulizia e dotata di idonei scolli.
- I porcili devono essere realizzati in muratura e situati ad una distanza minima di m. 20,00 dalle abitazioni e dalle strade; le mangiatoie e i pavimenti devono essere realizzati in materiali impermeabili. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.
- I pollai e le conigliaie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso.

Art. 209 Letamaie

209.01 Stalle, scuderie, allevamenti di animali da cortile e da affezione dovranno essere provviste di idonee letamaie.

209.02 Le letamaie devono avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da permettere l'accoglimento della quantità di letame prodotto in quattro mesi. Le letamaie devono essere realizzate in materiali resistenti ed impermeabili, dotate di pozzetti a tenuta per i liquidi.

209.03 La distanza delle letamaie dalle case di abitazione, dalle strade, ecc. non dovrà essere inferiore a m. 25,00.

Art. 210 Capanni per il ricovero degli attrezzi

210.01 A titolo precario ed esclusivamente quale dotazione necessaria per la coltivazione, ed in alternativa agli annessi agricoli previsti dalle NTA allegate al PUC, è ammessa la realizzazione di capanni per il ricovero degli attrezzi. Tali manufatti possono essere autorizzati dietro presentazione di progetto che ne evidenzi il buon inserimento ambientale e previa sottoscrizione di formale atto d'obbligo alla rimozione nel caso di cessazione dell'attività di coltivazione del fondo.

210.02 Requisiti del fondo e caratteristiche dei capanni:

- superficie minima del lotto da coltivare: mq. 2.000, con possibilità di accorpamento;
- materiale ecocompatibile (preferibilmente legno) e totale reversibilità;
- superficie coperta: max 8,00 mq;
- altezza: max 2,50 m;
- è consentita la protezione dal terreno con un tavolato, eventualmente rialzato da spessori lignei.

210.03 Non saranno ammesse altre tipologie (box in lamiera, pvc, ecc.) o manufatti precari assemblati con materiali di recupero; questi, qualora esistenti, dovranno essere rimossi all'atto dell'entrata in vigore delle presenti norme.

CAPO III DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE RURALI**Art. 211 Case rurali o coloniche**

211.01 Nelle zone agricole il permesso di costruire per le residenze può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/75 n. 153.

211.02 Per le necessità abitative è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

211.03 In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi residenziali superiori a 500 mc.

211.04 Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

211.05 Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

211.06 Il lotto di terreno su cui si intende edificare non può essere inferiore a 2.500 mq e compresa la superficie accorpata, non inferiore a 10.000 mq.

211.07 L'indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza sarà così articolato:

- a) Aree boschive, pascolive e incolte – 0.003 mc/mq;
- b) Aree seminate ed a frutteto – 0.03 mc/mq;
- c) Aree seminate irrigue con culture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva – 0.05 mc/mq.

211.08 L'indice di copertura per la residenza è di 0.01 mq/mq riferito all'intero lotto compreso quello eventualmente accorpato;

211.09 La volumetria massima realizzabile riferita alla residenza è pari a 1000 mc.

211.010 Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche culturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Art. 212 Annessi agricoli

212.01 La costruzione degli annessi agricoli deve essere sempre collegata alla conduzione del fondo e il richiedente può essere anche non imprenditore agricolo a titolo principale;

212.02 L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli annessi è stabilito in 0.10 mc/mq.

212.03 L'indice di copertura per gli annessi è pari a di 0.05 mq/mq riferito al solo lotto dove si edifica.

212.04 Gli annessi agricoli, se isolati, sono esentati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, di cui alla vigente normativa, anche se realizzati da soggetti non aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale (TAR Lazio sez. II n. 375 del 24/03/82);

212.05 Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone agricole, non vanno superati i seguenti limiti:

- a) indice di copertura ~~0.10~~ mq/mq riferito al solo lotto dove si edifica;

* 0,50

* modificato con Del. di CC n. 33/12
Comp

b) minima distanza dai confini metri 20.

Art. 213 Costruzioni esistenti

213.01 Le costruzioni, a destinazione agricola (residenza e annessi), esistenti, alla data di entrata in vigore del presente regolamento possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente volumetria, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo, previa dichiarazione sostitutiva a firma del committente, in deroga all'indice di copertura e all'indice di fabbricabilità fondiaria, fermo restando le distanze dai confini.

Art. 214 Altre destinazione d'uso

214.01 Nelle zone "E", di tipo agricolo (ordinarie) oltre alle residenze connesse allo svolgimento della attività agricola, alle relative pertinenze connesse alla conduzione del fondo, tra le quali, ai sensi di quanto previsto dalle normative vigenti, sono comprese le attività di tipo agriturismo, è possibile insediare anche le seguenti attività complementari e compatibili, considerate a tutti gli effetti attrezzature a servizio dell'agricoltura:

- attività di "bed and breakfast";
- il commercio al dettaglio, il commercio di prodotti dell'agricoltura e/o derivati dalla loro trasformazione;
- attività di ristorazione finalizzati alla promozione dei prodotti della agricoltura e della gastronomia locale,
- pubblici esercizi di intrattenimento ,
- attività ricreative legate alla fruizione delle risorse naturalistiche ed agricole,
- le attività di artigianato legato alle tradizioni locali, le attività produttive, purché non inquinanti e svolte da imprese di piccola dimensione (con non più di 5 addetti)
- le attrezzature collettive (centri sociali , culturali e religiosi, ecc.), impiantistica sportiva ad uso pubblico e privato.

TITOLO XI TITOLO XI NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

CAPO I NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Art. 215 Riferimenti legislativi e normativi

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

- L. 244/2007 -legge finanziaria per l'anno 2008- (art. 1 co. 289, art. 2 co. 282)
- Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE" (Art. 11
- Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari);
- D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192;
- D.M. del 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" in attuazione dell' articolo 6, comma 9, e dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

CAPO II PREMESSA: OBIETTIVI STRATEGICI E GENERALI

Art. 216 Obiettivi strategici

216.01 Si assumono quali obiettivi strategici:

- la pianificazione integrata delle risorse, la contemporanea diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (KW/m2), dei consumi energetici assoluti e specifici (GJ/m2/anno) e di conseguenza la riduzione delle emissioni in atmosfera a parità o migliorando il servizio reso, anche attraverso la ricostruzione di un bilancio energetico del territorio comunale.
- la gestione energetica degli impianti e degli edifici contenenti forme innovative di risparmio energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili. A tale scopo, le norme di cui al Capo seguente stabiliscono criteri di carattere tecnico-costruttivo, individuando soluzioni progettuali, sia a livello tipologico che impiantistico, atte a favorire ed incentivare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili, per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici, in relazione alla loro destinazione d'uso ed al rapporto con il contesto circostante.

216.02 Le norme di cui al Capo seguente vanno applicate per la progettazione dell'edilizia sovvenzionata-convenzionata, nonché per l'edilizia pubblica e privata di nuova

edificazione, di ristrutturazione totale e per interventi di recupero, restauro e ristrutturazione di edifici di proprietà pubblica, ed in particolare di proprietà comunale.

Art. 217 Obiettivi generali

217.01 Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche: valorizzare le risorse naturali e le fonti energetiche rinnovabili.

217.02 Uso razionale delle risorse idriche: garantire il risparmio e l'uso corretto della risorsa idrica.

217.03 Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione: ridurre le fonti di inquinamento ambientale e tutelare la salute dell'uomo.

217.04 Bio-edilizia ed Ecologia urbana: garantire il miglioramento della qualità ambientale ed abitativa.

217.05 Benessere ambientale: promuovere le condizioni che favoriscano l'instaurarsi di un rapporto tra individuo e ambiente che garantisca livelli di confort accettabili.

CAPO III OBIETTIVI SPECIFICI ED INTERVENTI

Art. 218 Miglioramento prestazioni energetiche involucro.

218.01 Orientamento dell'edificio. Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, la posizione dell'edificio deve tendere al miglioramento del microclima interno con l'uso delle risorse rinnovabili, cercando di coprire la maggior parte del fabbisogno energetico di un edificio con apporti solari.

218.02 Controllo del soleggiamento. Il progettista, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti:

- valuta puntualmente e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, esterni o interni, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare.
- verifica l'assenza di condensazioni superficiali, e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate alla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica vigente.
- utilizza al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio; nel caso che il ricorso a tale ventilazione non sia efficace, può prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica nel rispetto del comma 13 dell'articolo 5 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.
- al fine di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, effetti positivi possono essere raggiunti con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, ovvero coperture a verde, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare.

218.03 Controllo trasmittanza involucro. Al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare. Per gli edifici nuovi e per le ristrutturazioni totali è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U così come definiti dalla normativa vigente. In presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza sopra indicati, deve essere di tipo ventilato od equivalente.

Art. 219 Miglioramento efficienza impianti termici

219.01 Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di

produzione di calore ad alto rendimento. Per tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

Art. 220 Miglioramento efficienza impianti elettrici

220.01 Efficienza impianti elettrici. Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto. È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale. Per gli edifici esistenti è facoltativo.

220.02 Difesa dall'inquinamento luminoso. Per inquinamento luminoso si intende ogni tipo di irradiazione di luce artificiale che, superando i valori di illuminamento strettamente necessari per l'illuminazione di una determinata area, si disperda al di fuori di essa, in particolar modo se questa sia orientata al di sopra della linea d'orizzonte. Nelle more dell'approntamento del Piano Illuminotecnico Comunale (PIC) che dovrà programmare la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio comunale, nella progettazione degli impianti di illuminazione a servizio di edifici e, genericamente, di spazi aperti, in aggiunta alle specifiche norme tecniche vigenti, si applicano le norme previste dalla L.R. n. 12 del 25.07.2002 sul contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente.

Art. 221 Impiego di fonti energetiche rinnovabili

221.01 Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 28 del 3 marzo 2011 gli edifici nuovi, gli edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati soggetti a ristrutturazione integrale nonché gli edifici esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione sono sottoposti all'obbligo di consumi termici rinnovabili.

221.02 Le valutazioni concernenti il dimensionamento ottimale, o l'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le presenti disposizioni, devono essere dettagliatamente illustrate nella relazione tecnica.

CAPO IV MIGLIORAMENTO DEL BENESSERE AMBIENTALE E DEL COMFORT ABITATIVO

Art. 222 Areazione ed illuminazione.

222.01 Negli edifici nuovi, al fine garantire una qualità dell'aria interna accettabile, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, attraverso l'aerazione naturale degli ambienti che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento;

222.02 Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta. Per ciascun locale la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata in apposita canna di estrazione. Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente.

222.03 Nelle nuove unità immobiliari a destinazione commerciale, terziaria o produttiva, per ciascun locale ove è prevista la permanenza di persone, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

222.04 Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dalla competente ASL.

222.05 Superfici finestate. Nelle abitazioni le superfici finestate o comunque traslucide delle pareti perimetrali e delle coperture, esclusi i locali accessori, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale, anche con opportuni tendaggi. Nei luoghi di lavoro le superfici finestate o comunque trasparenti, nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale. I serramenti devono essere tali da garantire i requisiti di isolamento termico e prevedere l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività.

Art. 223 Comfort acustico

223.01 Gli edifici debbono essere realizzati in maniera da evitare che gli occupanti possano essere disturbati da rumori provenienti da ambienti esterni e/o confinanti, che oltrepassino i livelli stabiliti dalla vigente normativa. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione dovranno adottarsi tecnologie e materiali atti a contenere:

- la rumorosità proveniente dall'esterno;
- la rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità causata da impianti in dotazione all'edificio;
- rumorosità causata da attività contigue.

223.02 Allo scopo, gli accorgimenti di isolamento debbono riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e gli impianti, come di seguito riportato:

- Isolamento acustico di facciata. Al fine di ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno, è preferibile posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.). Per gli elementi dell'involucro esterno, è preferibile utilizzare materiali naturali con elevato potere fonoassorbente; per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed all'interno materiale naturale fonoassorbente; per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria.
- Isolamento acustico delle partizioni interne. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è preferibile adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata,

divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking transmission). Una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (es. camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (es. cucine, bagni). E' preferibile, quando necessario, porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

- Impianti. Impianti e macchinari in genere dotati di organi in movimento situati all'interno dell'edificio, fatto salvo il rispetto della normativa sismica, dovranno avere:
 - se disposti in locali interrati o seminterrati, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
 - se disposti su solaio ai livelli superiori, supporti, sostegni o ancoraggi collegati alla struttura con dispositivi antivibranti.

223.03 Al fine della disciplina delle attività rumorose il Comune si è dotato di apposito Regolamento e delle relative norme attuative con il Piano di Zonizzazione acustica acquisito al prot. 2333 del Comune di Campagna in data 08.02.2000 .

Art. 224 Riscaldamento degli ambienti

224.01 I locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, delle persone devono essere serviti da impianti di riscaldamento con elementi omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali, dotati di controllo termostatico della temperatura.

224.02 L'impianto di riscaldamento deve comunque garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali, una temperatura dell'aria interna pari a 18°C, con una temperatura minima di 20°C nei servizi; lo stesso impianto deve essere rispondente alle norme vigenti di buona tecnica, qualunque sia il suo combustibile, oltre quelle di sicurezza; andrà, inoltre, privilegiato l'uso di caldaie a condensazione e l'utilizzo di pannelli radianti.

Art. 225 Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra

225.01 Tutti gli edifici nuovi, ovvero oggetto di ristrutturazione comportante la totale ricostruzione, devono essere isolati dall'umidità proveniente dal suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici.

225.02 Per tutte le costruzioni, insistenti su qualsiasi terreno, devono essere adottate le soluzioni tecniche necessarie per evitare che l'umidità ascendente dal sottosuolo raggiunga le fondazioni e/o le sovrastanti strutture.

225.03 In tutti i locali agibili, a qualsiasi quota essi siano situati rispetto al livello del terreno circostante, salvo casi particolari in fabbricati a destinazione non residenziale, il piano di calpestio deve essere isolato dal terreno tramite solaio distaccato dallo stesso, mediante intercapedine aerata.

225.04 Per i locali non agibili, di cui all'art. 187.04, situati a livello del terreno, seminterrati e interrati, è consentito che il piano di calpestio venga isolato dal terreno tramite vespaio aerato.

225.05 Nel caso in cui un intervento edilizio contempli la realizzazione di rilevati, questi ultimi non potranno essere formati utilizzando terreno o altro materiale inquinato.

225.06 Nel caso in cui i locali agibili risultino parzialmente interrati, gli stessi, per la parte interrata, devono essere dotati di un'intercapedine aerata. Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali e larghezza pari ad un terzo della

sua altezza. La presente norma non si applica ai nuovi edifici residenziali, nei quali i locali destinati alla permanenza di persone dovranno risultare al di sopra della quota del terreno circostante.

225.07 Le griglie di aerazione delle intercapedini che risultino collocate sui marciapiedi debbono essere resistenti al sovraccarico eventualmente indotto da un automezzo.

225.08 Per gli edifici prospicienti rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere previste soluzioni e accorgimenti atti a consentire l'allontanamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente provenienti da infiltrazioni. Tutte le murature a contatto con il terreno debbono essere adeguatamente isolate ed impermeabilizzate.

225.09 Terrazze, giardini pensili e coperture piane interessanti tutto l'edificio o parte di esso, debbono essere impermeabilizzate e coibentate con materiali a strati continui a manti multipli; o equivalenti, al fine di consentire il deflusso delle acque meteoriche, evitandone il ristagno con le conseguenti possibili infiltrazioni.

Art. 226 Cavedi tecnici

226.01 Nei nuovi fabbricati, i cavedi tecnici vengono realizzati per ottimizzare il passaggio dei condotti tecnici verticali e/o orizzontali dell'impiantistica e la loro manutenzione. Essi devono essere strutturati in maniera da consentire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico, tramite collegamenti verticali e piani grigliati.

226.02 I cavedi tecnici devono essere separati da ogni altro locale; per gli stessi vanno rispettate le norme in tema di prevenzione incendi che garantiscano idoneo livello di separazione e di resistenza ai fumi ed al calore.

226.03 I cavedi tecnici vanno dotati di tiraggio naturale o meccanico, dal piede dell'edificio al colmo del tetto, secondo norma.

226.04 In caso di risanamento di edifici esistenti, qualora non sia perseguibile altra soluzione, è consentito il mantenimento e/o la formazione di cavedi finalizzati esclusivamente all'aerazione di scale, stanze da bagno e corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni.

Art. 227 Umidità e condensa

227.01 Requisito fondamentale delle pareti dei locali è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti esterne stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso, non presentino tracce di condensazione e/o di umidità.

Art. 228 Impianti generatori di campi elettromagnetici

228.01 Le norme relative alla collocazione e l'esercizio delle stazioni radiobase per la telefonia mobile e per gli impianti di teleradiocomunicazione sono contenute nel Regolamento Comunale per il controllo dei Campi elettromagnetici (CEM) approvato con Delibera del Consiglio n° 40 del 15.07.2005.

Art. 229 Requisiti dei materiali

229.01 I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario. E' invece favorito il riutilizzo di materiali da costruzione idonei, già presenti sul sito a seguito di demolizioni o ristrutturazioni.

229.02 Nelle nuove costruzioni deve essere favorito l'utilizzo di materiali naturali, prodotti con basso consumo energetico, locali, di facile manutenzione e riciclabili senza danni permanenti per l'ambiente.

229.03 Per le opere di urbanizzazione, il Comune indica in sede di progettazione le caratteristiche e i requisiti dei materiali da impiegarsi, coerentemente agli usi destinati.

Art. 230 Riduzione effetto gas radon

230.01 Controllo degli agenti inquinanti: gas radon. Per gli edifici nuovi inseriti in aree ad alto rischio radon, occorre ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

Art. 231 Contenimento consumo acqua

231.01 Contenimento rifiuti liquidi – Contenimento consumi acqua potabile. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

231.02 Gestione acque piovane. Al fine di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche, la progettazione delle nuove edificazioni deve prevedere, per ogni unità immobiliare, il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione (L. n. 36/94) e, quindi, prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili. Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

a) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

b) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

231.03 Per gli usi compatibili esterni agli organismi edilizi, fermo il rispetto normativo della vigente legislazione, per l'irrigazione delle aree a verde potrà utilizzarsi acqua emunta dalla falda più superficiale.

Art. 232 Permeabilità delle aree esterne

232.01 Al fine di aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione, e di ridurre l'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l'inerbimento, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere soluzioni che consentano di ottenere un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito pari ad almeno il 20%. L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida

distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Art. 233 Tutela delle risorse idriche del sottosuolo

233.01 Ogni trasformazione soggetta a provvedimento abilitativo riguardante immobili comprendenti aree scoperte adibite alla produzione e/o allo stoccaggio di qualsiasi materiale suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, deve osservare le seguenti disposizioni:

- le superfici scoperte devono essere adeguatamente impermeabilizzate e dotate di vasche per la raccolta dei liquidi ed il conseguente pretrattamento qualora sia possibile l'immissione in fogna in conformità alla vigente normativa;
- nella realizzazione di serbatoi o simili destinati a contenere o convogliare sostanze potenzialmente inquinanti, oltre ad osservare le specifiche normative vigenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare la accidentale fuoriuscita delle sostanze, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione di emergenza ecc..

CAPO V PROCEDURE PER LA PROGETTAZIONE SOSTENIBILE

Art. 234 Sostenibilità ambientale: bioarchitettura e ingegneria naturalistica

234.01 Il Comune di Campagna promuove e sostiene gli interventi di architettura bioecologica quale metodo di progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio che tende a perseguire il più alto livello di salubrità ambientale, sia con riguardo ai suoi occupanti, che rispetto al circostante sito in cui esso ricade. A tale scopo, la progettazione dovrà essere improntata ad un corretto inserimento dell'edificazione nel contesto ambientale che contempli l'equilibrato utilizzo dei seguenti criteri:

- riconoscimento delle caratteristiche fisico-ambientali del luogo come contesto antropizzato, dei suoi caratteri morfologici, percettivi e fruitivi, cui il progetto deve adeguatamente relazionarsi;
- prefigurazione e valutazione del progetto sia rispetto alla trasformazione indotta sul territorio, sia rispetto alla fruibilità intrinseca dell'intervento, con particolare riguardo alla compatibilità con gli aspetti bio-climatici;
- utilizzo di materiali biocompatibili (vernici esenti da piombo, materiali isolanti e di rifinitura naturali quali il sughero, il gesso, ecc.) e tecniche costruttive ed impiantistiche che, perseguendo obiettivi di risparmio energetico, salvaguardino il benessere degli occupanti e, nel contempo, riducano al minimo le possibili emissioni inquinanti in atmosfera;
- verifica dell'eventuale esistenza in zona di significativi campi elettromagnetici, finalizzata alla migliore localizzazione delle funzioni da prevedere all'interno dell'edificio;
- utilizzo di tecniche integrative – attive e passive - per la produzione di calore e/o energia basate su fonti di energia rinnovabili (pannelli solari, pannelli fotovoltaici, serre solari), per ridurre il fabbisogno di utilizzo di tecniche tradizionali;
- utilizzo di macchine per la produzione del calore e la climatizzazione di base, che comportino le minori emissioni inquinanti in atmosfera, nonché la loro adeguata collocazione nell'comparto dell'organismo edilizio;
- realizzazione di spazi verdi, adeguatamente interrelati funzionalmente con gli edifici ed attrezzati con strutture realizzate utilizzando materiali il più possibile naturali, concepiti non solo come elemento di arredo urbano, ma soprattutto come luoghi di riappropriazione del rapporto con l'ambiente.

234.02 Per gli interventi di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. sarà privilegiato l' utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica di cui al Regolamento approvato con delibera di G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002 e quelle contenute nel "Quaderno delle Opere Tipo", posto a corredo del PSAI, avendo cura, ove esistenti, della conservazione, manutenzione e/o ricostruzione dei muri a secco.

Art. 235 Norme per la Progettazione degli Impianti

235.01 La progettazione degli impianti posti a servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, dovrà essere conforme alle norme vigenti in materia, sia ai fini della che del risparmio energetico.

235.02 Gli impianti dovranno rispettare le norme nazionali e regionali vigenti in materia con particolare riferimento a:

- D.M. n.37/2008,
- Legge n. 10 del 9 gennaio 1991,
- D. Lgs. N. 192 del 19 agosto 2005 come modificato dal D. Lgs. n. 311 del 29 dicembre 2006 e dal D. L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133 del 6 agosto 2008;
- D.M del 26 giugno 2009 recante il Regolamento di attuazione di cui l'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) dello stesso D. Lgs. 192/2005;
- D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009, in attuazione dell'articolo 6, comma 9 e dell'articolo 5, comma 1 del D. Lgs. n.192/2005, recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica".

Art. 236 Verifiche e Controlli

236.01 Il Comune, tramite il competente ufficio, può procedere ad accertamenti ed ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volti a verificare la conformità degli impianti alla documentazione progettuale.

Art. 237 Dichiarazione di conformità degli impianti

237.01 Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6 del D.M. 37/2008. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello allegato allo stesso decreto, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto.

237.02 In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di cui al comma 1 e nel progetto, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto.

237.03 Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui al presente articolo, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

Art. 238 Deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del progetto, della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo.

238.01 Per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) ed h) del D.M. 37/2008, relativi ad edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso

comunque denominati, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, la dichiarazione di conformità ed il progetto redatto ai sensi dell'articolo 5 del D.M. 37/2008, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

238.02 Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio di attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, contestualmente al progetto edilizio.

238.03 Lo Sportello Unico di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri con le risultanze del registro delle imprese o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, alle contestazioni e notificazioni, a norma dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, delle eventuali violazioni accertate, ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi degli articoli 20, comma 1, e 42, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

Art. 239 Certificazione energetica degli edifici

239.01 Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti assoggettati agli interventi di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) del D.lgs. 192/2005 debbono essere dotati, al termine della costruzione medesima, di un "Attestato di Certificazione Energetica", redatto secondo lo schema di cui agli allegati 6 e 7 del D.M. 26 giugno 2009 recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica". Questo riporta i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio. L'Attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

239.02 Gli attestati di certificazione hanno una validità temporale massima di dieci anni, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del D. Lgs. 192/2005; tale validità massima è confermata solo se sono rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica, compreso le eventuali conseguenze di adeguamento, degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, dello stesso decreto. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni l'attestato di certificazione decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

239.03 L'attestato di certificazione energetica è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

Art. 240 Procedura di certificazione energetica degli edifici

240.01 L'attestato di certificazione energetica va richiesto, a proprie spese, dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c), del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., con le disposizioni, ivi previste, per assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dei medesimi soggetti nei differenti casi di edifici nuovi od esistenti.

240.02 In particolare l'attestato di certificazione energetica è obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione di cui all'articolo 3 del D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i.

240.03 Ai sensi dell'art. 2, comma 282, della l. 244/2007, per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al D. Lgs 192/2005, e successive modificazioni, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio o delle unità immobiliari inettrassate.

240.04 Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile supera i 1.000 metri quadrati, l'Attestato di Certificazione Energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile per il pubblico.

Art. 241 Forme di incentivazione

241.01 Incentivi di tipo edilizio-urbanistico.

- Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.
- Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

241.02 Incentivi di tipo economico. Il Comune stabilirà con apposita regolamentazione, anche attraverso il PEC, incentivi economici, anche di natura fiscale, in favore di coloro che utilizzeranno le fonti rinnovabili di energia.

Art. 242 Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari

242.01 Gli interventi di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia o assimilate in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

242.02 L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

242.03 Gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso.

242.04 Le descritte disposizioni si intendono applicabili laddove non contrastino con particolari norme urbanistiche o con eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici.

Art. 243 Norma finale

243.01 In occasione dell'approvazione del PEC "Piano Energetico Comunale", gli articoli del presente Titolo potranno essere sottoposti a revisione ed aggiornamento.

243.02 L'entrata in vigore di nuove nazionali e regionali determinerà la automatica modifica di quanto previsto dagli articoli del presente Titolo.

TITOLO XII TITOLO XII NORME FINALI E TRANSITORIE**CAPO I NORME FINALI****Art. 244 Rinvio ad altre disposizioni**

244.01 Relativamente agli argomenti oggetto delle disposizioni del presente regolamento, e per tutto quanto attiene l'osservanza del medesimo che non si trovi stabilito o specificato in esso, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi valore di legge e degli atti amministrativi della Regione Campania, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

244.02 Laddove il presente regolamento fa riferimento a disposizioni di leggi, di atti aventi valore di legge e di atti amministrativi, il riferimento deve intendersi trasferito alle disposizioni di leggi, di atti aventi valore di legge e di atti amministrativi che integrassero, modificassero o sostituissero le disposizioni citate.

Art. 245 Entrata in vigore del RUEC

245.01 Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, ai sensi dell'art.11 del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011 n. 5" è stato approvato dal Consiglio Comunale, con Delibera n°..... del il.....

245.02 Il RUEC entra in vigore dopo la sua pubblicazione.

Art. 246 Abrogazioni

246.01 Dalla data di cui al precedente comma è abrogato il vigente Regolamento Edilizio Comunale (REC) e dalla medesima data sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari incompatibili con il presente Regolamento.

Art. 247 Applicazione del RUEC

247.01 Il presente regolamento si applica dalla data in cui entra in vigore.

CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE**Art. 248 Procedimenti edilizi in corso**

248.01 I Procedimenti relativi all'attività edilizia, i cui lavori alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono in corso, seguono le disposizioni contenute nei titoli edilizi abilitanti. Nell'arco temporale dei procedimenti sono comunque consentite le varianti progettuali di cui all'art. 22, comma 2, del DPR n. 380/01.

248.02 Ai fini del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di cui al precedente comma abbiano avuto inizio i relativi lavori.

248.03 Le lottizzazioni edilizie e i programmi costruttivi in itinere, seguono le norme fissate all'atto dell'approvazione dei relativi piani attuativi.

248.04 Le Opere Pubbliche, i cui progetti risultano approvati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, si attuano secondo le relative previsioni progettuali, fermo restando la facoltà di approvare varianti al progetto secondo quanto previsto dalle norme e dal presente RUEC.

Art. 249 Allegati

249.01 Sono intesi quali allegati al presente regolamento i seguenti documenti:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30.06.1995 – Aggiornamento oneri di urbanizzazione e costi di costruzione
- Delibera di Giunta Municipale n. 134 del 13.05.2005 – SUAP - Regolamento di organizzazione e funzionamento
- Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 28.11.2007 – SUAP Diritti d'istruttoria art. 10 comma 4 DPR 447/98
- Delibera di Giunta Comunale n. 212 del 04.09.2009 – Rateizzazione oneri concessori inerenti pratiche edilizie in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001
- Delibera di Giunta Comunale n. 109 del 18.05.2012 – Aggiornamento ed istituzione diritti di segreteria e diritti d'istruttoria Servizio Urbanistica e Polizia Municipale