CASTIGLIONE del GENOVESI (SA)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

L. 17.8.1942 N. 1150, D.M. 2.4.1968 N. 1444, LEGGE REGIONALE CAMPANIA22.12.2004 N. 16, art. 28
REGOLAMENTO REGIONALE N. 5 DEL 4.8.2011 come modificato dal R.R. n. 7/2019

Progettisti:
Prof arch. Loreto Colombo (Capogruppo)
Dott. ing. Giovanni Melillo
Dott. arch. Giuseppe Giordano
Dott. arch. Cristiano Mauriello
(Collaboratore per l'informatizzazione)

Progettisti Aggiornamento 2021:
arch. Nicola Vitolo
ing. Marcellino Vitolo
(Collaboratore per l'informatizzazione)

DATA

TITOLO PRIMO **6**

DISPOSIZIONI GENERALI **6**

CAPITOLO I 7
NORME PRELIMINARI 7
Art. 1 - Contenuto ed ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio *7*
Art. 2 - Definizioni *7*
Art. 3 - Opere soggette e non soggette a Permesso di costruire *8*
Art. 4 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza *11*
Art. 5 - Contributo per il rilascio del Permesso di costruire e destinazione dei proventi *12*
CAPITOLO II 13
COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA 13
Art. 6 - Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale *13*
Art. 7 - Attribuzioni della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale *14*
Art. 8 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia *14*
Art. 9 - Indennità *15*
Art. 10 - Esercizio della sub-delega per la tutela dei Beni ambientali *15*
Art. 11 - Norma transitoria *16*
CAPITOLO III 17
RICHIESTA E ISTRUTTORIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELL'AUTORIZZAZIONE 17
Art. 12 - Certificato delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Certificato di destinazione urbanistica *17*
Art. 13 - Richiesta degli interventi edilizi *17*
Art. 14 - Documentazione a corredo della domanda di Permesso di costruire e della Denuncia di Inizio Attività *18*
Art. 15 - Presentazione e accettazione delle domande di Permesso di costruire o autorizzazione *22*
Art. 16 - Istruttoria preliminare della domanda *22*
Art. 17 - Progetti preliminari *22*
Art. 18 - Sportello unico per l'edilizia *22*
Art. 19 - Registro degli atti autorizzativi delle attività edilizie *22*
Art. 20 - Sportello unico per le attività produttive *23*
CAPITOLO IV 24
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DELLE AUTORIZZAZIONI 24
Art. 21 - Rilascio del Permesso di costruire *24*
Art. 22 - Efficacia e validità del Permesso di costruire. Titolarità *25*
Art. 23 - Decadenza, rinnovo e revoca del Permesso di costruire *25*
Art. 24 - Deroghe *26*
Art. 25 - Varianti al progetto assentito *26*
CAPITOLO V 27
ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE **27**
E DELLE OPERE CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' 27
Art. 26 - Inizio dei lavori *27*
Art. 27 - Controllo sulla esecuzione dei lavori *28*
Art. 28 - Campionatura delle tinte e dei rivestimenti *28*
Art. 29 - Ultimazione dei lavori *28*
Art. 30 - Inadempienza alle disposizioni regolamentari *28*
Art. 31 - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità *29*
Art. 32 - Dichiarazione di inabitabilità, inagibilità e sgombero *30*
CAPITOLO VI 32
PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA. EDILIZIA CONVENZIONATA. APERTURA DI NUOVE STRADE 32
Art. 33 - Piani esecutivi di iniziativa privata *32*
Art. 34 - Edilizia convenzionata *35*

Art. 35 - Apertura di strade private *36*
CAPITOLO VII 37
NORMATIVA URBANISTICA 37
Art. 36 - Validità delle norme urbanistiche *37*
CAPITOLO VIII 38
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' 38
Art. 37 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori *38*
Art. 38 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri *38*
Art. 39 - Ponti e scale di servizio *39*
Art. 40 - Responsabilità degli esecutori di opere *39*
Art. 41 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico *39*
Art. 42 - Provvedimenti per le costruzioni pericolanti *39*

TITOLO SECONDO **40**

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE **40**

CAPITOLO I 41
PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE 41
Art. 43 - Osservanza delle disposizioni vigenti *41*
Art. 44 - Salubrità del terreno e della costruzione *41*
Art. 45 - Isolamento dall'umidità *42*
Art. 46 - Isolamento termico *42*
Art. 47 - Isolamento fonico *43*
Art. 48 - Classificazione delle acque *43*
Art. 49 - Modalità di scarico delle acque *43*
Art. 50 - Rifornimento idrico *44*
Art. 51 - Impianto elettrico *44*
Art. 52 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi *44*
Art. 53 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni *44*
Art. 54 - Impianti speciali *44*
Art. 55 - Impianti per le lavorazioni insalubri *45*
CAPITOLO II 46
CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA' 46
Art. 56 - Classificazione dei locali *46*
Art. 57 - Caratteristiche dei locali *47*
Art. 58 - Classificazione dei piani *49*
Art. 59 – Soppalchi *49*
Art. 60 - Piani terreni *50*
Art. 61 - Piani seminterrati *50*
Art. 62 - Piani interrati *50*
Art. 63 – Sottotetti *50*
Art. 64 - Locali integrativi per la residenza *51*
CAPITOLO III 52
PRESCRIZIONI VARIE 52
Art. 65 - Norme di buona costruzione *52*
Art. 66 - Zoccolature *52*
Art. 67 - Elementi aggettanti *52*
Art. 68 - Intercapedini *53*
Art. 69 - Coperture *53*
Art. 70 - Spazi scoperti interni agli edifici *53*
Art. 71 - Uso dei distacchi tra fabbricati *53*
Art. 72 - Manutenzione delle aree destinate all'uso pubblico *54*
Art. 73 - Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili *54*
Art. 74 - Marciapiedi e porticati *54*
Art. 75 - Recinzioni *54*
Art. 76 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua *55*

CAPITOLO IV 56
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI DEI FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO 56
Art. 77 - Aspetto e manutenzione degli edifici 56
Art. 78 - Tinteggiature e rivestimenti 56
Art. 79 - Antenne radio-televisive 57
Art. 80 - Decoro e arredo urbano 57
Art. 81 - Mostre, vetrine e insegne 58
Art. 82 - Tende aggettanti su spazi pubblici 59
Art. 83 - Tabelle e numeri civici 60
Art. 84 - Esecuzione di opere relative a edifici di interesse monumentale, storico o ambientale 60
Art. 85 - Rinvenimenti di opere di interesse artistico e storico 61
Art. 86 - Aree verdi e parchi 61
Art. 87 - Parcheggi 61
CAPITOLO V 62
DISCIPLINA DELLA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI 62
Art. 88 - Norme edilizie 62
Art. 89 - Norme igieniche 62
Art. 90 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda 63
Art. 91 - Manutenzione delle abitazioni rurali 63
Art. 92 - Collegamenti alla viabilità 63
Art. 93 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti 63
Art. 94 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità 64
Art. 95 - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni 65
Art. 96 - Stalle e concimaie 65
Art. 97 - Interventi sugli edifici rurali a favore dell'agriturismo 65

TITOLO TERZO **66**

CONCESSIONI PARTICOLARI **66**

CAPITOLO I 67
DISCIPLINA DEGLI ALTRI PERMESSI DI COSTRUIRE E AUTORIZZAZIONI 67
Art. 98 - Edilizia alberghiera e impianti ricettivi 67
Art. 99 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili 67
Art. 100 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture gonfiabili, tendoni o similari 67
Art. 101 - Depositi di materiali su aree scoperte 68
Art. 102 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico 68
Art. 103 - Trivellazione ed escavazione 69
Art. 104 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico 69
Art. 105 - Impianti di captazione dell'energia alternativa 70
Art. 106 - Installazione di verande 70
CAPITOLO II 71
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE 71
Art. 107 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti 71
Art. 108 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito 71
Art. 109 - Disposizioni transitorie 71
Art. 110 - Norme abrogate 72
Art. 111 - Entrata in vigore del presente Regolamento 72
Art. 112 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e normative sopravvenute 72

TITOLO IV.....

NORME IN APPLICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DELLA G.R. N. 659 DEL 18.4.2007 "INDIRIZZI IN MATERIA ELERGETICO - AMBIENTALE PER LA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 28 DELLA LEGGE REGIONALE 16/2004"

CAPITOLO I.....

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE 74

Art. A - 1. Bioarchitettura e ingegneria naturalistica *74*
Art. A - 2. Tutela delle risorse idriche del sottosuolo *75*
Art. A - 3. Aerazione ed illuminazione *75*
Art. A - 4. Controllo del soleggiamento *76*
Art. A - 5. Superfici finestrate *76*
Art. A - 6. Comfort acustico *77*
Art. A - 7. Riscaldamento degli ambienti *77*
Art. A - 8 Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra *78*
Art. A - 9. Umidità e condensa *78*
Art. A - 10. Impianti generatori di campi elettromagnetici *79*
Art. A - 11. Requisiti dei materiali *79*

CAPITOLO II 80

NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEL ONSUMO ENERGETICO DA ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICA E PRIVATA.....80

Art. B - 1. Finalità *80*
Art. B - 2. Definizioni *80*
Art. B - 3. Requisiti Tecnici dei Componenti e degli Impianti *80*
Art. B – 4. Ottimizzazione del progetto *81*
Art. B – 5. Impianti di illuminazione per la Valorizzazione del Centro Storico e degli edifici di carattere Monumentale, Architettonico e Ambientale *81*
Art. B - 6. Regolatori di Flusso luminoso *82*
Art. B - 7. Progetto e adeguamento degli impianti di illuminazione *82*
Art. B - 8. Deroghe *82*
Art. B - 9. Disposizioni Transitorie. Norme Provvisorie di Salvaguardia *83*
Art. B - 10. Sanzioni *83*

CAPITOLO III.....84

NORME IN MATERIA ENERGETICO AMBIENTALE PER IL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA. CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO, ATMOSFERICO, ELETTROMAGNETICO, IDRICO E LUMINOSO. EDILIZIA SOSTENIBILE 84

Art. C - 1. Risparmio energetico degli edifici *84*
Art. C - 2. Norme per la progettazione degli impianti *85*
Art. C - 3. Verifiche e controlli *86*
Art. C - 4. Certificazione di conformità *86*
Art. C - 5. Miglioramento delle prestazioni energetiche. Involucro *88*
Art. C - 6. Miglioramento efficienza energetica impianti termici *90*
Art. C - 7. Miglioramento dell'efficienza degli impianti elettrici *90*
Art. C - 8. Impiego di fonti energetiche rinnovabili *91*
Art. C - 9. Miglioramento del benessere ambientale *91*
Art. C – 10. Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa *92*

Art. C - 11. Riduzione dell'effetto gas radon *93*
Art. C - 12. Contenimento del consumo di acqua *93*
Art. C – 13. Riduzione dell'effetto isola di calore negli spazi urbani *95*
Allegato 97
pagg. da I a IX - Standard Urbanistici e Monetizzazione
pagg. da 1 a 38 - Definizioni

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto ed ambito del Regolamento Urbanistico Edilizio

Ogni attività, realizzata o da realizzare, comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, anche temporanea, è disciplinata dal presente Regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e Norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 2 - Definizioni [cfr. Allegato]

1) *Costruzione* **.** Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:
   - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
   - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, o di ufficio o di servizio in genere.
2) *Ricostruzione.* Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.
3) *Ampliamento.* Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente a mezzo di uno spazio supplementare.
4) *Sopraelevazione*. Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

Per le definizioni di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" e "ristrutturazione urbanistica" si intendono qui integralmente riportate quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PUC.

Nel caso di dubbi interpretativi, prevalgono sulle suddette definizioni delle Norme di attuazione del PUC quelle di cui all'art. 3 del DPR N. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Art. 3 - Opere soggette e non soggette a Permesso di costruire

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 edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, se compresi nelle zone A del piano urbanistico vigente, comportino mutamenti delle destinazioni d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli, ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n°42 e s.m.

c) parcheggi pertinenziali;

d) manufatti in zona A, B ed E secondo l'abaco delle tipologie approvato dal Comune;

e) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

f) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;

g) la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;

h) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

i) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, 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;

j) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove tali usi abbiano carattere permanente;

k) le opere di viabilità poderale e di bonifica, le strade private;

l) i chioschi, le verande, i gazebo di cui al successivo art.191.04.

m) gli impianti tecnologici e volumi tecnici (h > 1,80 m e SLS>1mq);

n) la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di m 1,50;

o) le attrezzature sportive e piscine in lotti liberi;

p) ricostruzione di immobili parzialmente diruti allorquando sia desumibile la consistenza del fabbricato attraverso una lettura di elementi fisici ancora presenti in loco, integrata da documentazione storica, fotografica, catastale e perizia giurata;

q) creazione di soppalchi che determinano aumento di superficie utile.

Possono eseguirsi **senza titolo abilitativo in quanto Attività Edilizia Libera**:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;

- gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre movibili stagionali sprovviste di strutture in muratura funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- opere urgenti ed indifferibili eseguiti su ordinanza del dirigente preposto emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- interventi di demolizione di opere abusive disposte con ordinanza dirigenziale o ordinate dall'autorità giudiziaria, in applicazione della legislazione vigente.

Sono **soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.)** asseverata da tecnico abilitato i seguenti interventi:

- le aeree ludiche senza fine di lucro e gli elementi di arredo delle aeree pertinenziali degli edifici;
- le opere dirette a soddisfare le obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessita e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- le opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità di 0,50, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interrate e non accessibili, vasche interrate di raccolta delle acque, locali tombati;
- interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'art.3 c.1 lettera b) del D.P.R. 380/01, ivi compresa l'apertura di porte interne, spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;
- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti a esercizio di impresa;
- gli impianti solari termici, fotovoltaici, ovvero impianti derivanti da fonti energetiche rinnovabili a servizio dell'unità abitative da realizzarsi al di fuori della zona A;

Per quanto riguarda la documentazione tecnico-ammistrativa e le sanzioni pecuniarie per la mancata presentazione delle comunicazioni di inizio lavori si rimanda al D.P.R. 380/2001.

Sono soggetti a **Denuncia di Inizio Attività (S.C.I.A.)** :

- i seguenti interventi:

a) opere di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio, restauro e risanamento conservativo;

b) recinzioni, muri di cinta, cancellate e i gazebo di cui al successivo art. 191.02

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 ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente;

f) 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;

g) 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 PdC; Ai fini della attività di vigilanza edilizia e urbanistica, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

h) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole;

i) le opere di demolizione;

j) 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 e che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a m 1,80). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di m 1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;

k) realizzazione di muri di contenimento e di sostegno che non comportino rimodellamento delle quote del terreno;

l) 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;

m) 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; a tali fini potrà anche occuparsi una fascia di spazio sul marciapiede della profondità di non oltre 25 centimetri, sempre che rimanga comunque libera da ingombri una fascia di marciapiede di minimo 150 centimetri;

n) costruzione di opere di allacciamento fognario alla condotta comunale;

o) opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della parte II – Capo III, del DPR n.380/01 e smi.;

p) realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su;

q) pensiline su edifici esistenti, con aggetto massimo di 1,50 m e prolungamento di cornicione di fabbricato esistente con aggetto complessivo rispetto al filo del fabbricato non superiore a 1,50 m. sempre che si armonizzino con il prospetto degli edifici e ne rispettino il decoro;

r) pergolati;

s) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte; rampe esterne aperte e scoperte, volumi tecnici, ecc.

t) 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;

u) 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;

v) tende e tendoni parasole.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo parere o autorizzazione in conformità alla legislazione vigente e, in particolare, al D.Lgs 29.10.1999 N. 490 e al D. Lgs 22.1.2004 N. 42.

Art. 4 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Possono essere eseguite senza domanda preventiva le opere provvisionali di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo art. 13.

Art. 4 bis - Opere Pubbliche del Comune

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. 4 ter - Miglioramento e adeguamento degli immobili classificati standard.

Gli immobili pubblici costituenti attrezzature ed impianti di interesse pubblico e, pertanto, classificati come standard, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con creazione o incrementi di volume e superficie nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, con le procedure previste per la concessione in deroga di cui al successivo articolo.

Art. 4 quater -Permesso di costruire in deroga

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.L.vo n.42/04 e delle altre normative di settore.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati.

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 restante in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D. I. n. 1444/68.

Art. 5 - Contributo per il rilascio del Permesso di costruire e destinazione dei proventi

Il Permesso di costruire comporta il pagamento, da parte del titolare, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo la vigente legislazione.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è versata entro tre anni e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

A garanzia del versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria o assicurativa, concordata con il Comune, pari all'importo, o a quota-parte di esso, maggiorato della penalità prevista dalle leggi vigenti, sulla prima scadenza di ogni singola rata. Tale fidejussione può essere ridotta nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione previste sul suolo pubblico.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegni al Comune una corrispondente fidejussione bancaria o assicurativa unitamente all'atto con il quale si obbliga ad eseguire le suddette opere di urbanizzazione. Detta fidejussione può essere ridotta in corrispondenza delle fasi esecutive e ad avvenuto collaudo delle opere stesse.

Le riduzioni del contributo per il rilascio del Permesso di costruire e gli esoneri dallo stesso sono stabiliti dall'art. 17 del D.P.R. N. 380/2001.

CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 6 - Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale

La Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale, d'ora innanzi designata con la sigla C.U.E.C., è l'organismo consultivo del Comune in materia edilizia e urbanistica. Essa esprime pareri sulle materie di seguito specificate.

Il Presidente e i membri effettivi della C.U.E.C. sono nominati dal Sindaco con proprio decreto, che ha la stessa pubblicità delle deliberazioni comunali. Alle riunioni della C.U.E.C. partecipano, quali membri consultivi e senza diritto di voto, il Dirigente tecnico comunale del Settore edilizia e cinque esperti in materia edilizio-urbanistica, geologico-geotecnica, agraria, di recupero urbano, di sicurezza e igiene ambientale, di impatto ambientale, se convocati, di volta in volta, dal Presidente della C.U.E.C., singolarmente o congiuntamente, su temi specialistici. Per l'esame di questioni inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria, la C.U.E.C. è integrata dal veterinario comunale o da un suo delegato designato dal Consiglio Comunale nell'ambito di una terna di nomi proposta dall'Ordine dei Veterinari.

La C.U.E.C. è composta da:

- un esperto in diritto edilizio-urbanistico con funzione di Presidente;
- un architetto;
- un ingegnere;
- un geologo;
- un geometra o perito edile.

I membri suddetti vanno scelti tra terne di professionisti indicate dai rispettivi Ordini e Collegi entro trenta giorni dalla richiesta del Comune, decorsi i quali il Sindaco provvede autonomamente.

Può essere nominato anche un Vice Presidente vicario, che sostituisce il Presidente in caso di impedimento temporaneo.

I membri della C.U.E.C. restano in carica per la durata del Consiglio Comunale e fino all'insediamento del nuovo Consiglio Comunale o del Commissario straordinario nel caso di scioglimento del Consiglio. Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive, decadono dopo cinque assenze non giustificate e sono surrogati entro e non oltre quindici giorni dalla dichiarazione di decadenza. Le medesime condizioni sono stabilite per i membri subentranti,

nominati col medesimo criterio di quelli sostituiti. Per le incompatibilità valgono le disposizioni dello Statuto comunale in materia di nomine.

Il Comune, ai sensi, per gli effetti e con le modalità di cui all'art. 96 del T.U. sugli EE.LL. N. 267/00, può sopprimere la Commissione Urbanistico-Edilizia.

Art. 7 - Attribuzioni della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale

Il parere della Commissione è dovuto per:

- i progetti comportanti il rilascio del Permesso di costruire;
- i progetti che si attuano a mezzo di Permessi di costruire urbanistici o di loro varianti- gli atti di annullamento di Permessi di costruire edilizi o urbanistici, se esplicitamente richiesto dal Dirigente o dal Responsabile comunale del provvedimento;
- i progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico, ancorchè autorizzati con determinazioni equivalenti a Permessi di costruire edilizi o urbanistici;
- i nuovi Regolamenti Edilizi e loro varianti generali e parziali;
- gli strumenti urbanistici generali, di settore e attuativi e le loro varianti;

Il parere della C.U.E.C. è facoltativo per:

- i Permessi di costruire di varianti in corso d'opera incidenti sui parametri urbanistici e edilizi non legittimabili con Denuncia di Inizio Attività;
- le eventuali interpretazioni delle norme del presente Regolamento, delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e delle Norme di attuazione dei piani urbanistici attuativi e di riqualificazione urbano-ambientale;
- le valutazioni di compatibilità con gli strumenti urbanistici comunali o programmi di riqualificazione e recupero urbano e ambientale, di piani sovracomunali territoriali o di settore, di patti o intese di programma, su richiesta facoltativa dell'Amministrazione o del Dirigente dell'U.T.C.

Art. 8 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

La C.U.E.C., previa convocazione del Presidente, si riunisce nella sede del Comune per non meno di due volte al mese, per l'esame e la formulazione di pareri sulle istanze dei Permessi di costruire istruiti dall'Ufficio Tecnico Comunale nonché sugli atti di natura edilizia e urbanistica rientranti nelle sue competenze.

Il parere va espresso e trasmesso agli uffici comunali competenti nel tempo assegnato da questi per il rispetto del prescritto periodo utile al rilascio del Permesso di costruire.

Svolge le funzioni di Segretario della C.U.E.C. un funzionario comunale indicato dal Dirigente dell'U.T.C. Il Segretario cura:

- le convocazioni della C.U.E.C. disposte dal Presidente;
- la redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia;

- l’elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della C.U.E.C. in ordine cronologico, secondo il numero di protocollo di trasmissione delle stesse da parte dell’ufficio dello sportello unico per l’edilizia;
- la vidimazione degli atti amministrativi e tecnici trasmessi alla C.U.E.C.;
- la sollecita trasmissione dei pareri della C.U.E.C. all’ufficio dello sportello unico per l’edilizia o al Dirigente dell’U.T.C. preposto al rilascio dei Permessi di costruire, ovvero ad altri uffici comunali che abbiano richiesto pareri su atti programmatici in materie di competenza della C.U.E.C.;
- la sollecita trasmissione all’ufficio dello sportello unico per l’edilizia di richieste di integrazioni documentali o di chiarimenti da parte della C.U.E.C.;
- la verbalizzazione dei sopralluoghi che la C.U.E.C. decida di effettuare per l’acquisizione di elementi indispensabili per l’espressione di pareri.

Per un razionale svolgimento degli adempimenti suddetti, la C.U.E.C. può stabilire, nel rispetto del presente Regolamento e delle norme processuali amministrative, un proprio codice di operatività che, se producente effetti con rilevanza esterna, deve essere opportunamente pubblicizzato.

L’esame dei progetti è preceduto da una sintetica illustrazione del Presidente o del membro relatore dallo stesso prescelto, sulla scorta delle relazioni istruttorie trasmesse dal Responsabile del Procedimento. La formulazione del parere viene assunta a maggioranza dai presenti, con prevalenza, in caso di parità, di quello del Presidente. Eventuali valutazioni contrarie al parere espresso dalla maggioranza vanno, se richieste dagli interessati, riportate nel processo verbale della seduta.

Non debbono essere presenti all’esame e alla formulazione di pareri su progetti i componenti della C.U.E.C. che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione del progetto esaminato.

Gli autori dei progetti possono essere ascoltati, su richiesta loro o della C.U.E.C., per fornire eventuali, necessari chiarimenti.

Per la validità delle riunioni della C.U.E.C. è necessaria la presenza della metà più uno dei membri della stessa e che tutti i membri siano venuti a conoscenza, anche per le vie brevi, dell’indispensabile convocazione da parte del Presidente. Le riunioni sono preventivamente concordate con cadenza temporale costante in sede di approvazione del citato codice di operatività.

Art. 9 - Indennità

Il compenso dei membri componenti della C.U.E.C., per ciascuna seduta, è commisurato al gettone di presenza dei consiglieri comunali; quello del presidente è pari al doppio di quello spettante ai componenti.

Art. 10 - Esercizio della sub-delega per la tutela dei Beni ambientali

Per le parti del territorio comunale che siano dichiarate di interesse pubblico ai sensi del T.U. N. 490/99, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale Campania 1.9.1981 N. 65, nonché delle "Direttive

ai Comuni" allegate alla Legge Regionale 23.12.1982 N. 10, i provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Dirigente comunale competente visto il parere espresso dalla Commissione Urbanistico Edilizia Integrata.

La C.U.E.I. è integrata da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale - con voto limitato - tra gli esperti in Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline Agricolo-forestali, Naturalistiche, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione dei Beni Culturali.

Per la nomina dei membri esperti, che non possono essere dipendenti o amministratori del Comune, ogni Consigliere può esprimere un solo nominativo.

La delibera consiliare di nomina degli esperti deve riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto. Copia della delibera viene inoltrata, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.

Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art.82 comma II° - lettera b), d) ed f) del D.P.R. N. 616 del 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

Le sedute della C.U.E.I. sono valide se presenti almeno tre dei componenti esperti; colui che tra i cinque esperti si assenti senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, viene dichiarato decaduto dalla carica e viene sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

Se il Comune sopprime la Commissione Urbanistico-Edilizia col provvedimento di cui all'ultimo comma del precedente art. 6, ai sensi dell'art. 41, 2° comma, della legge regionale Campania 22.12.2044 N. 16, le funzioni consultive in materia paesistico-ambientale vengono esercitate da un organo collegiale costituito dal Dirigente dell'U.T.C., con funzioni di Presidente, e da quattro esperti designati dal Consiglio Comunale - con voto limitato - nelle discipline di cui al precedente 2° comma.

Art. 11 - Norma transitoria

Ove il Comune non intenda avvalersi della facoltà e delle modalità di cui all'art. 96 del T.U. sugli EE.LL. N. 267/00 (soppressione della Commissione Urbanistico-Edilizia), la Commissione Urbanistico-Edilizia verrà costituita come da art. 6 del presente Capitolo II dopo la scadenza di quella eventualmente in carica.

CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELL'AUTORIZZAZIONE

Art. 12 - Certificato delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Certificato di destinazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 28.1.1977 N.10 il Comune rilascia, previa domanda di chi abbia titolo al Permesso di costruire ed entro trenta giorni dalla stessa, un certificato con l'indicazione delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o l'edificio oggetto della richiesta.

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.

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.

La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Urbanistica. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare
diritti di segreteria nella misura doppia.

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.

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. 13 - Richiesta degli interventi edilizi

Le domande per il rilascio dei Permessi di costruire e le Denunce di Inizio Attività, da inoltrare al Comune per l'esecuzione di interventi edilizi, vanno redatte secondo le modalità di cui al presente articolo, in conformità agli artt. 20 e 23 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. N. 380/2001).

Gli elaborati progettuali allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, quali: architetti, ingegneri, geologi, dottori agronomi, geometri, periti edili, periti, in rapporto alle prestazioni loro consentite.

Le imprese appaltatrici dei lavori devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

Permesso di costruire

Può chiedere il rilascio del Permesso di costruire: a) il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo; b) il titolare del diritto di superficie (nei limiti del contratto di costruzione); c) il proprietario di diritti reali sul bene; d) il titolare di diritti derivati da provvedimenti autorizzativi; e) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche se non proprietarie delle aree di intervento, in applicazione dell'art. 11 del T.U. (D.P.R. N. 380/2001).

Sostituisce il titolare nella richiesta: il delegato, il procuratore o mandatario del proprietario, il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendite fallimentari.

Il titolo di legittimazione della richiesta va attestato, ai sensi dell'art. 11, 1° comma, del T.U. citato, con certificazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari, con copia autenticata del contratto d'acquisto.

La domanda di rilascio del Permesso di costruire va inoltrata, in duplice copia, all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, da parte del soggetto avente titolo. La domanda va controfirmata anche dal professionista incaricato della progettazione. Nella domanda deve essere dichiarato l'oggetto del Permesso di costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte.

Denuncia di Inizio Attività, S.C.I.A. (Art. 22, Capo III, del D.P.R. N. 380/2001).

La Denuncia di Inizio Attività (DIA) va inoltrata in duplice copia all'Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia dal soggetto titolare del bene o avente titolo a disporre di esso nelle forme di legge. La stessa va sottoscritta anche dal progettista e dal Direttore dei lavori.

La data di inoltro è quella di acquisizione al protocollo del Comune.

Art. 14 - Documentazione a corredo della domanda di Permesso di costruire e della Denuncia di Inizio Attività

Alla domanda di Permesso di costruire va allegata la seguente documentazione progettuale, con specificazione del numero e del tipo di elaborato:

Permesso di costruire per le nuove costruzioni:

a) estratto del vigente P.U.C. e destinazione urbanistica dell'area di intervento, con l'indicazione degli eventuali vincoli;

b) planimetria catastale e visura catastale storica;

c) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1/500;

d) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, comprese le sistemazioni a verde e le aree di parcheggio, in scala non inferiore a 1/200, da cui risultino l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno; le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi;

e) fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;

f) piante quotate di ciascun piano con relative destinazioni d'uso; sezioni quotate da cui risulti l'altezza dell'edificio, l'altezza netta dei piani, delle intercapedini e di altri elementi costruttivi; prospetti quotati di tutte le facciate; il tutto in scala 1/50 con indicazione dei materiali e delle finiture esterne;;

g) progetto esecutivo: piante quotate con rappresentazione schematica degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, in scala 1/50;

h) eventuali altri elaborati progettuali, in scala opportuna, necessari per la completezza di rappresentazione dell'intervento;

i) tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal P.U.C, dal presente Regolamento e da altre eventuali norme a disciplina dell'intervento stesso;

j) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti;

k) dichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere alle prescrizioni del P.U.C. e del presente Regolamento, nonché alle norme in materia igienico-sanitaria e ambientale, nei limiti prescritti dall'art. 20, 1° comma, del T.U., di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del citato T.U.;

l) relazione geologica sulle caratteristiche dei terreni di fondazione;

m) pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici competenti non comunali;

n) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati della redazione del progetto strutturale, della direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;

o) ricevuta di pagamento per gli oneri istruttori, prefissati dal Comune con specifico provvedimento.

La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene preventivamente verificata, in via breve, dall'ufficio comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza del Permesso di costruire è quella di acquisizione della stessa al protocollo del Comune.

Permesso di costruire per interventi sull'edilizia esistente:

a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della volumetria e della sagoma del fabbricato demolito, in aggiunta alla suddetta documentazione relativa alle nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità dei caratteri formali dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano; tali elaborati vanno redatti con particolare cura se gli interventi ricadono nelle zone A del P.U.C.;

b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o comunque sottoposti a Permesso di costruire ricadenti in aree vincolate, la documentazione di cui al precedente punto a) è integrata con elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo previsto ai fini della sicurezza statica del fabbricato e della rigorosa conservazione delle sue preesistenti qualità formali.

Permesso di costruire per interventi infrastrutturali:

per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali pubbliche e private, non comunali, la documentazione tecnica è costituita dal progetto esecutivo delle opere.

Permessi di costruire urbanistici:

Possono presentare istanza per il rilascio di Permessi di costruire urbanistici unitari degli interventi - dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di una convenzione tra Comune e soggetto richiedente e sempre che abbiano i titoli relativi alla disponibilità dei beni previsti dalla legge - i privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, che intendano procedere all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a Programmi Integrati di Intervento, Piani di Recupero e di Riqualificazione Urbana, Piani di Lottizzazione e ogni altro PUA (Piano Urbanistico Attuativo) approvato di cui all'art. 26 della l.r. N. 16/2004, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e a prescindere da intese preventive con il Comune.

All'istanza vanno allegati:

a) relazione generale sulle caratteristiche urbanistico-edilizie e sulla fattibilità dell'intervento;

b) relazione sui costi delle opere col piano finanziario dell'intervento;

c) schema di convenzione contenente gli obblighi e le condizioni del permesso urbanistico;

d) progetto dell'intervento costituito almeno dai seguenti elaborati:

- stralcio del P.U.C. relativo all'area di intervento;
- planimetria catastale ed elenco delle ditte proprietarie, con eventuali diritti sui beni degli istanti;
- rilievo planoaltimetrico dell'area;
- indagini di compatibilità geologica, con sezioni quotate;
- progetto planovolumetrico dell'intervento, dell'edificato di progetto e del contorno;
- planimetrie dell'intervento da cui risultino le quote esistenti e quelle di progetto, le superfici dei lotti, le superfici coperte, i volumi di progetto, le sistemazioni delle opere di urbanizzazione, dei

parcheggi e del verde, i profili, i prospetti e le sezioni d'insieme dell'edificato esistente e di progetto, con la rappresentazione delle eventuali demolizioni e dei movimenti di terra necessari;
- progetto preliminare delle opere infrastrutturali e dei relativi servizi a rete, nonché dei raccordi e degli allacciamenti con la viabilità di contesto;
- tipologie edilizie, costruttive e destinazioni d'uso;
- fotomontaggi d'inquadramento dell'intervento nel contesto urbano con eventuale plastico;
- verifica dei parametri urbanistici e impatto di tipo qualitativo sull'ambiente urbano.

Denuncia di Inizio Attività (S.C.I.A.):

Alla D.I.A. va allegata la seguente documentazione:

a) dichiarazione del denunciante del possesso dei requisiti e delle condizioni per produrre la D.I.A.;

b) progetto delle opere previste completo di: relazione tecnico-descrittiva dell'intervento e delle previste tipologie costruttive; planimetria dell'area interessata; planimetria catastale; rappresentazione dello stato dei luoghi con documentazione fotografica a colori; elaborati grafici costituiti da piante, prospetti, sezioni (in scala 1/100 - 1/50), particolari costruttivi in scala idonea;

c) dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti e al presente Regolamento, nonché alle norme in materia di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale;

d) comunicazione delle generalità dei soggetti tecnici incaricati della direzione lavori e del coordinamento della sicurezza del cantiere, nonché dell'impresa costruttrice;

e) pareri o nulla sosta di altri enti, se dovuti;

f) ricevuta del versamento degli oneri istruttori, prefissati dal Comune con specifico provvedimento.

Nel caso di D.I.A. presentate ai sensi dell'art. 1, punto 6, lett.c) della legge obiettivo N. 443/01, ove non sussistano la dichiarazione o l'atto di ricognizione relativi ai piani attuativi da parte del Comune, il progetto va accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza delle caratteristiche dei piani attuativi previste da tale norma.

Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.)

Alla comunicazione di inizio dei lavori (CIL) oltre le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore l'interessato è tenuto a comunicare i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

L'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiari preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lett. b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Art. 15 - Presentazione e accettazione delle domande di Permesso di costruire o autorizzazione

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione Comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

a) data di ricevimento della domanda;

b) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima.

Art. 16 - Istruttoria preliminare della domanda

Entro 60 giorni dall'accettazione della domanda il responsabile del procedimento compie l'istruttoria preliminare degli atti e degli elaborati presentati.

Lo stesso funzionario formula una motivata proposta per l'emissione del provvedimento. Il termine di cui al primo comma può essere interrotto una sola volta, nei primi 15 gg. dall'istanza, se il responsabile del procedimento chiede all'interessato una integrazione documentale. Il termine di cui al primo comma decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Art. 17 - Progetti preliminari

E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di particolare impegno e/o complessità, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti preliminari, allo scopo di ottenere il suo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Art. 18 - Sportello unico per l'edilizia

L'ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, costituito ai sensi dell'art. 5, 1° comma, del T.U. in materia di interventi edilizi, è deputato:

- a svolgere le funzioni di cui alle lett. a), b), c), d) ed e) dell'art. 5, 2° comma, del D.P.R. N. 380/2001, con riferimento a: ricezione delle domande autorizzative; informazioni su procedimenti e svolgimento delle procedure delle pratiche edilizie; provvedimenti in ordine all'accesso ai documenti; rilascio di certificazioni in materia urbanistico-edilizia; rapporti tra amministrazioni pubbliche e rapporti pubblico-privati;

- ad acquisire, anche con la promozione di Conferenze di servizio, autorizzazioni, certificazioni e nulla osta di enti esterni necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi e dell'utilizzazione dei manufatti edilizi ai sensi dell'art. 5, 4° comma, del D.P.R. N. 380/2001.

Art. 19 - Registro degli atti autorizzativi delle attività edilizie

Al fine di garantire un quadro conoscitivo completo e aggiornato delle attività edilizie legittimamente autorizzate e dello stato di manutenzione del patrimonio edilizio ricadente nel territorio comunale, l'ufficio comunale riporta in un apposito registro da aggiornarsi con cadenza almeno bimestrale, di libera consultazione, gli estremi e i dati tecnici più significativi di tutti gli atti autorizzativi, espressi o taciti, distinti per tipologia, relativi all'ultimo decennio,.

Al fine di garantire un permanente controllo delle trasformazioni del territorio comunale, gli atti autorizzativi delle attività edilizie comportanti variazioni planovolumetriche e infrastrutturali vanno rappresentati, su supporti informatici e con particolare campitura, sulle planimetrie in scala 1/1000 - 1/2000 riportanti lo stato dei luoghi e la distribuzione e consistenza dell'edificato. Tale planimetria, aggiornata almeno semestralmente, è di libera consultazione.

Art. 20 - Sportello unico per le attività produttive

Il procedimento istruttorio sulle istanze di realizzazione, ampliamento, riattivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi, comportanti anche il rilascio di Permessi di costruire, viene effettuato in modo unitario dalla struttura operativa comunale denominata *sportello unico* e per esso dal Dirigente individuato quale Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs N. 112/98 o dell'equivalente norma regionale.

I tempi per l'istruttoria e quelli utili per il rilascio di Permessi di costruire per impianti produttivi sono, in mancanza di diversa sopravvenuta norma regionale al riguardo, i medesimi previsti in generale dal presente Regolamento per tali atti autorizzativi e, comunque, devono rispettare le norme del D.P.R. N. 447/98.

Decorsi, senza esito, i tempi utili previsti per il compimento del procedimento, il richiedente ha facoltà di realizzare l'opera, sempre che essa risulti, anche da autocertificazioni rese ai sensi del D.P.R. N. 447/98, conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi e alle leggi vigenti, previa valutazione favorevole di impatto ambientale.

CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 21 - Rilascio del Permesso di costruire

Il Permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti ed in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

A seguito del parere espresso – ove esistente - dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, il Dirigente dell'U.T.C. approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i termini di cui all'art. 16.

Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare presso il Comune la relativa autorizzazione.

L'eventuale dissenso del Dirigente dell'U.T.C. dall'eventuale parere della Commissione Urbanistico-Edilizia deve essere motivato. In tal caso, sul Permesso di costruire deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Il Permesso di costruire viene notificato al richiedente corredato da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di variazioni che giustifichino un nuovo esame.

Il Permesso di costruire può essere rilasciato anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari, purché egli provi, mediante atto notorio, di avere la disponibilità del suolo o del manufatto. A tal fine l'istanza dovrà comunque essere controfirmata per accettazione da tutti gli aventi titolo. Nel caso di interventi su fabbricati condominiali occorre l'assenso del condominio.

Art. 22 - Efficacia e validità del Permesso di costruire. Titolarità

Il rilascio del Permesso di costruire fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi. Le opere approvate si intendono autorizzate nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia sia statali che regionali.

Il titolare del Permesso di costruire, il progettista, il Direttore dei lavori e la ditta appaltatrice sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e dei regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dal permesso stesso.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune.

Art. 23 - Decadenza, rinnovo e revoca del Permesso di costruire

Il Permesso di costruire si intende decaduto se non siano stati iniziati i lavori entro 12 mesi dal suo ritiro.

Il termine di cui sopra può essere prorogato solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del titolare.

La durata complessiva del Permesso di costruire non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Una proroga per l'ultimazione dei lavori può essere concessa dal Dirigente dell'U.T.C., con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive, ovvero per fatti estranei alla volontà del titolare che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere prevista nel provvedimento di concessione del Dirigente dell'U.T.C., quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora, entro i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori di cui al primo e al terzo comma, i lavori stessi non siano stati iniziati o l'opera non sia stata collaudata staticamente, il titolare deve richiedere un nuovo permesso di costruire; nel caso di lavori non ultimati entro i tre anni dall'inizio dei lavori, per i quali sia stato gia' rilasciato il certificato di collaudo statico, è possibile richiedere l'ultimazione della parte non realizzata mediante S.C.I.A. con aggiornamento del contributo di costruzione.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini, il nuovo Permesso di costruire riguarda esclusivamente la parte non realizzata.

Il Permesso di costruire viene revocato quando sia stata ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o che alterino lo stato di fatto all'inizio dei lavori;

Il Permesso di costruire cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Il Permesso di costruire è annullato quando:

a) risulti in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;

b) sussistano vizi sia nel procedimento di formazione dell'atto amministrativo che nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Art. 24 - Deroghe

Il Dirigente dell'U.T.C., nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita – ove esistente - la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare Permessi di costruire in deroga a norme del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico e nel rispetto della vigente legislazione regionale.

Non sono derogabili le norme urbanistiche relative agli indici volumetrici, alle altezze e alle distanze salvo quanto contenuto nei precedenti articoli.

Art. 25 - Varianti al progetto assentito

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti per i quali viene seguita procedura analoga a quella relativa al progetto originario.

CAPITOLO V

ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DELLE OPERE CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 26 - Inizio dei lavori

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del PdC o della DIA è tenuto a richiedere, per iscritto, al Dirigente del SUE che vengano individuati:
- la linea di confine con gli spazi pubblici;
- i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto rilasciati;
- i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;
- i punti di presa dell'acquedotto.

Le suddette operazioni, da compiere entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta, vengono effettuate a cura e spese del richiedente che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari sotto la direzione di un funzionario o tecnico comunale o tecnico convenzionato, con la presenza del direttore dei lavori.

Di tali operazioni viene redatto un apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti, in cui viene riportata anche la data effettiva di inizio lavori. Decorso inutilmente il citato termine di dieci giorni, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Dirigente del SUE con raccomandata A/R. In tal caso, le operazioni di cui al sesto comma saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze. 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.

Il titolare del Permesso di costruire non può comunque dare inizio ai lavori se prima non siano stati da lui comunicati al Dirigente dell'U.T.C. :

a) la data di effettivo inizio dei lavori;

b) il nominativo e la residenza del costruttore;

c) il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei lavori;

d) il nominativo, la qualifica e la residenza del coordinatore per l'esecuzione delle opere ai sensi della L.494/96, ove richiesto;

e) il nominativo, la qualifica e la residenza del collaudatore statico in corso d'opera;

f) gli estremi del deposito del progetto previsto dall'art. 2 della legge regionale N. 9/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati all'U.T.C. entro 8 giorni.

Qualora si renda necessaria l'occupazione di suolo pubblico, deve essere presentata specifica domanda al Dirigente con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Art. 26 bis - Occupazione temporanea di suolo pubblico

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

L'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di aree e suoli pubblici,

Art. 27 - Controllo sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Comune esercita costante controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del presente Regolamento, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nel Permesso di costruire, ovvero che siano state introdotte varianti, soggette per legge a preventiva autorizzazione, non autorizzate.

Il Permesso di costruire ed il relativo progetto approvato in originale o copia autentica ed ogni altro documento inerente la costruzione devono trovarsi nel cantiere, a disposizione degli impiegati ed agenti comunali preposti al controllo delle costruzioni, che devono avere libero accesso al cantiere stesso, fino all'ultimazione dei lavori.

Art. 28 - Campionatura delle tinte e dei rivestimenti

Devono essere depositati in cantiere i campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni eventualmente contenute nel progetto approvato e nel Permesso di costruire.

Art. 29 - Ultimazione dei lavori

Il Direttore dei lavori ovvero il titolare del Permesso di costruire, ad ultimazione dei lavori, deve dare avviso al Comune dell'ultimazione degli stessi.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di Permesso di costruire o di Denuncia di Inizio Attività, si intende la realizzazione completa di ogni parte del progetto.

Art. 30 - Inadempienza alle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel Permesso di costruire ovvero nella Denuncia di Inizio Attività e, in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite a cura dell'Amministrazione statale, il Sindaco ne informa il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Art. 30 bis - Tolleranze di cantiere

Costituiscono tolleranze di cantiere lo spostamento in pianta del sedime del fabbricato in misura inferiore al 5% rispetto al progetto approvato , ferma restando il rispetto delle distanze minime previste dal vigente PUC.

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.

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

Art. 31 - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso cui è destinata prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Dirigente dell'U.T.C.

Il titolare della concessione deve richiedere al Dirigente dell'U.T.C., con apposita domanda da inoktrare entro e non oltre 15 giorni dall'ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale i seguenti documenti:

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di collaudo statico ai sensi della legislazione vigente;
- certificato del D.L., ai sensi del D.P.R. 425/94, per il rilascio del certificato di abitabilità; parere di competenza del Dipartimento Prevenzione dell'ASL per il rilascio del certificato di agibilità,;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla fogna comunale;
- certificato di collaudo o dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi della legge n. 46/90;
- dichiarazione congiunta, resa ai sensi del D.P.R. 26/8/1993 N. 412, attestante la rispondenza dei lavori eseguiti alla relazione depositata ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005.

Il rilascio della dichiarazione di abitabilità o agibilità é subordinato alle seguenti condizioni:

a) che sia stata rilasciata regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;

b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;

c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni specificate nella concessione o autorizzazione;
d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto nella concessione o autorizzazione;
e) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia per gli utenti che per l'ambiente esterno ed interno;
f) che siano state rispettate le norme antincendio ed in genere di sicurezza delle costruzioni;
g) che siano state rispettate le norme per l'accessibilità e la fruibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie (eliminazione delle barriere architettoniche);
h) che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici;
i) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento
l) che sia stato rilasciato il parere favorevole dell'ASL - Dipartimento di Prevenzione.

La domanda può riguardare, come di norma, anche parti di uno stesso edificio, purché autonomamente funzionanti e separate dalla parte delle opere da completare, ovvero, se strutturalmente non separabili, solo in presenza del completamento dell'intera struttura staticamente collaudata e delle opere di finitura e impiantistica delle parti comuni.

Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza il certificato di agibilità parziale o totale rilasciato dal Dirigente competente. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dalla presentazione della domanda l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per il silenzio assenso è di 60 giorni.

Il termine di cui sopra può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso il termine di 30 giorni comincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 32 - Dichiarazione di inabitabilità, inagibilità e sgombero

Il Dirigente dell'U.T.C., sentito il parere dell'ASL, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche ed ordinarne lo sgombero.

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.

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 tecnico-edilizie.

E' vietato l'uso dei locali dichiarati inagibili.

CAPITOLO VI

PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA. EDILIZIA CONVENZIONATA. APERTURA DI NUOVE STRADE

Art. 33 - Piani esecutivi di iniziativa privata

Nelle zone soggette a Piano attuativo convenzionato, di recupero o di riqualificazione, chiunque intenda procedere agli interventi deve chiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione Comunale. La richiesta di autorizzazione deve essere corredata, oltre che dallo schema di convenzione di cui più innanzi, da un progetto, redatto esclusivamente da un architetto o un ingegnere civile, costituito dai seguenti elaborati:

a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;

b) planimetria dello stato esistente in scala non inferiore a 1/500, con l'indicazione delle proprietà confinanti, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti, particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e con tutti gli altri dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona il tutto sulla base di rilievo strumentale asseverato con data certa;

c) piano particellare grafico e descrittivo con sovrapposizione al rilievo eseguito;

d) tabella millesimale delle proprietà di comparto e dell'eventuale Consorzio;

e) inquadramento urbanistico nel rapporto almeno 1/2000, con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;

f) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di lottizzazione nel rapporto almeno 1/500 indicante:

   1) i lotti definiti nella estensione e nei limiti con l'indicazione degli allineamenti;

   2) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio di massima dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni e delle recinzioni;

   3) la delimitazione delle aree riservate agli standard urbanistici e alle altre attrezzature pubbliche prescritte dalla legislazione vigente o dallo strumento urbanistico;

4) l'indicazione, nelle aree destinate allo sport ed allo svago, di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;

g) le planovolumetrie di tutti i fabbricati, ivi compresi i volumi tecnici, con previsione di massima delle aree di attacco a terra, delle quote di tutti i solai e dell'ubicazione degli accessi; il tutto in rapporto non inferiore a 1/200;

h) i profili altimetrici dei fabbricati prospettanti sulle strade e sui percorsi principali, con l'indicazione dell'eventuale alberatura e del sistema di illuminazione stradale; nella scala non inferiore a 1/500;

i) i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della legge N. 847 del 29.9.1964 e cioè delle strade residenziali, degli spazi di sosta o di parcheggio, delle fognature, della rete idrica, delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas ove esistente, della pubblica illuminazione e degli spazi attrezzati a verde. Dovrà inoltre essere allegato lo schema della rete idrica antincendio con le relative bocche di erogazione adeguatamente proporzionata all'insediamento previsto. Per tutte le predette opere devono essere allegati particolari costruttivi in numero e scala tali da definire compiutamente le stesse in tutte le loro parti.

Tutti i servizi di cui al precedente punto i) devono essere proporzionati di norma per servire gli insediamenti previsti dal piano cui si riferiscono; tuttavia, ove l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità, può richiedere all'interessato di proporzionare alcune opere, ed in particolare le reti idriche, fognarie, elettriche, di illuminazione pubblica e di gas ove esistente, in modo che a queste, in prosieguo, possano allacciarsi altri rami a servizio di nuovi insediamenti che non possano diversamente essere collegati alle reti comunali principali;

l) una relazione generale dettagliata illustrante, anche a mezzo di grafici, tutto il piano e in particolare:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura ed alle coperture;
4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, che dovranno precisare le distanze dei fabbricati dal confine stradale, dagli edifici esistenti o di progetto e dai confini interni; le altezze massime; le dimensioni degli accessori; i particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati di recinzioni, di illuminazioni, di sistemazioni esterne e simili; l'indice di fabbricabilità medio del complesso e di ogni singolo lotto (per le aree di nuova urbanizzazione); il numero degli abitanti, dei vani e degli appartamenti per ogni singolo edificio; la superficie dei piani di ogni fabbricato eventualmente destinata ad attività artigianali, commerciali o terziarie; la superficie ed i

volumi di eventuali servizi di interesse collettivo compresi in fabbricati a destinazione residenziale; ogni altro dato che evidenzi la rispondenza del piano di lottizzazione alle leggi ed ai regolamenti vigenti;

m) gli elaborati geologici specifici in conformità alla vigente legislazione;

n) relazione di impatto acustico previsionale.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in cinque copie.

Ai fini della progettazione, ad ogni abitante corrispondono mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc v x p.), eventualmente maggiorati di 5 mq (20 mc v x p.) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze.

La convenzione, da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura del proprietario, deve prevedere:

1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della citata legge 29.9.1964 N. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2; quest'ultima cessione deve essere totalmente o parzialmente sostituita dal pagamento all'Amministrazione Comunale di una somma corrispondente al valore delle aree stesse in tutti i casi in cui la cessione medesima dia luogo, a giudizio dell'Amministrazione, ad inconvenienti di sorta;
2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche delle lottizzazioni;
3) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 2);
4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge. La procedura per il rilascio dell'autorizzazione comprende le seguenti fasi successive:

1) presentazione della domanda di autorizzazione da parte del proprietario o dei proprietari interessati, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione redatti come specificato;
2) approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale previo parere favorevole della Commissione Urbanistico-Edilizia;
3) stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei Registri Immobiliari a cura del proprietario;
4) rilascio dell'autorizzazione comunale, che, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può anche essere concessa prima della stipula della convenzione quando ricorrano tutti i presupposti indicati, subordinando però la sua efficacia alla stipula della convenzione stessa ed alla sua successiva trascrizione.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli se da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

Art. 34 - Edilizia convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa da attuarsi su edifici esistenti, il contributo di urbanizzazione dovuto per il rilascio del titolo autorizzativo viene commisurato alla sola quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario, a mezzo di stipula di una convenzione ovvero della firma di un atto unilaterale di obbligo da trascriversi a cura del Comune ed a spese del concessionario nei Registri Immobiliari, si impegni ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione preventivamente concordati con il Comune ai sensi degli artt. 7 ed 8 della L. 10/77.

Nella convenzione può essere prevista l'esecuzione diretta da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione - in tutto o in parte - a scomputo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso, nella convenzione - o nell'atto unilaterale d'obbligo - devono essere descritte le opere di urbanizzazione da eseguirsi e devono essere prefissati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere stesse.

Pertanto, da parte del concessionario, può precisarsi che al medesimo è conferita la facoltà della richiesta di effettuazione dell'intervento diretto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; spetta all'Amministrazione il potere discrezionale di accogliere o meno la richiesta.

Il Comune può determinare con suo provvedimento, con convenzione o con atto unilaterale d'obbligo regolarmente trascritto nei Registri Immobiliari:

- le caratteristiche tecniche e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- i termini, i controlli, le garanzie di terzi - fidejussorie o reali - per l'adempimento degli impegni assunti dal concessionario;
- le penalità per il ritardo o la mancata esecuzione, nonché le garanzie per il pagamento delle penalità.

I criteri ed i parametri della convenzione-tipo e degli atti di obbligo sono fissati nelle tabelle parametriche approvate dal Comune.

La determinazione dei prezzi di cessione avviene sulla base del costo delle aree, del costo dei lavori e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e quelle relative agli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Vanno inoltre precisati nella convenzione:

- la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- il periodo di validità della convenzione, che non può essere superiore a 30 e inferiore a 20 anni.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di gestione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 35 - Apertura di strade private

Quando uno o più proprietari intendano realizzare una strada privata aperta al traffico veicolare, devono presentare al Comune il relativo progetto ed ottenerne l'approvazione dalla quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, allo scolo delle acque, alla pavimentazione, alla manutenzione, alla illuminazione ed alla pulizia della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

Le case e le costruzioni lungo le strade private aperte al pubblico passaggio sono soggette alle disposizioni del presente Regolamento, come se prospettassero su una via pubblica.

CAPITOLO VII

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 36 - Validità delle norme urbanistiche

Ai fini dell'assetto urbanistico, della regolamentazione dell'attività edilizia e delle destinazioni d'uso ammissibili degli immobili, l'intero territorio è suddiviso in zone omogenee regolate da normativa specifica in aggiunta a quanto prescritto in generale dal presente Regolamento.

Tale normativa, contenuta nelle Norme di attuazione del P.U.C., consta degli indici, dei parametri e delle norme generali e particolari; essa forma parte integrante del presente Regolamento e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto con essa.

CAPITOLO VIII

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative ad opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

Art. 37 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm 60 x 80, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

1) il nome, cognome e titolo professionale del progettista, del Direttore dei lavori e del calcolatore delle strutture; del collaudatore in corso d'opera, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
2) la denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
3) gli estremi della concessione con la data del rilascio.

I cantieri devono essere organizzati nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza e mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale; le recinzioni devono essere dotate di porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di servizi igienici provvisori.

Art. 38 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante tutti gli opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione del cantiere e nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici.

Art. 39 - Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sul suolo pubblico senza la relativa autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Dirigente dell'U.T.C. potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi a sbalzo ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 40 - Responsabilità degli esecutori di opere

Il concessionario, il costruttore, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori e il Direttore dei lavori - ciascuno limitatamente alle sue competenze -, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere derivanti dall'esecuzione delle opere.

Art. 41 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il completamento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, delle barriere e delle recinzioni, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento.

Art. 42 - Provvedimenti per le costruzioni pericolanti

Nel caso che una costruzione o parte di essa possa crollare o possa rappresentare pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune ed agli altri Enti competenti e, nei casi di estrema urgenza, di provvedere all'immediato puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, l'adozione dei provvedimenti più urgenti per salvaguardare la pubblica incolumità, assegnando un termine per l'esecuzione dei lavori.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate e dopo l'intimazione ad eseguire i lavori, il Sindaco provvede, a carico del proprietario o dei proprietari inadempienti, all'esecuzione dei lavori occorrenti a tutela dell'incolumità pubblica ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione della costruzione o di parte di essa, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

TITOLO SECONDO

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

Art. 43 - Osservanza delle disposizioni vigenti

La progettazione e la costruzione dell'edilizia abitativa deve rispettare le disposizioni di legge statali e regionali nonché le prescrizioni di cui ai successivi articoli del presente Regolamento.

Art. 44 - Salubrità del terreno e della costruzione

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato e bonificato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno su cui edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere realizzato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali interrati o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la realizzazione di intercapedini, riservandosene la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono essere resistenti alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedite capacità motorie.

I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno; l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a m 0,30 e deve essere ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aerazione.

La quota del pavimento finito del piano terreno deve essere, di norma, superiore di almeno cm 10 al punto più alto del terreno sistemato nel raggio di m 3,00 dalla soglia di accesso. Il solaio di calpestio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della

falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Le coperture piane delle costruzioni, totali o parziali, devono essere impermeabilizzate mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 45 - Isolamento dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità del suolo. I locali, classificati come A1 e S1 nel successivo articolo 58, devono avere, a sistemazione avvenuta e indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati come A2, sempre nel successivo articolo 58, è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio areato dello spessore minimo di 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1), a sistemazione avvenuta, risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

In ogni caso, il solaio deve essere realizzato ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature di scarico; ciò deve risultare da una relazione da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta del titolo autorizzativo.

Il Comune può concedere fasce di terreno pubblico per la realizzazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere da altri usi. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono essere resistenti al passaggio degli automezzi ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 70.

Tutte le murature devono essere isolate da strati impermeabili continui posti al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o al pianoterra, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

Le coperture piane, anche parziali, devono essere impermeabilizzate mediante manti continui, prodotti e posti in opera secondo sperimentate tecnologie.

Art. 46 - Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le parti di queste comprendenti locali appartenenti, secondo il successivo art. 58, alle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del Permesso di costruire, il committente deve depositare presso l'ufficio comunale, insieme al progetto, una documentazione firmata dal

committente e dal progettista, allegata al progetto esecutivo, che dimostri la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alla normativa vigente.

Nel caso di varianti e/o modifiche sostanziali al progetto originario il committente deve depositare la documentazione contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che, anche con l'introduzione delle modifiche, sono rispettate le norme.

Art. 47 - Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 58 come A1, A2, S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei e adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione, nonché la loro messa in opera, devono garantire un'adeguata protezione acustica dei locali suddetti, con particolare riferimento ai rumori provocati dal calpestio, dagli impianti o da apparecchi comunque installati nel fabbricato, dai rumori provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni e dal traffico veicolare, facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standard consigliati dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti o da altri competenti organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati. Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

In ogni caso occorre il rispetto delle linee guida del Piano di Zonizzazione acustica approvato con delibera consiliare N. del .

Art. 48 - Classificazione delle acque

In base alla legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque provenienti da utilizzazioni per usi civili;
- acque provenienti da utilizzazioni per usi industriali;
- acque meteoriche provenienti da insediamenti di ogni tipo.

Gli scarichi degli insediamenti civili sono quelli definiti dalla legge 8.10.1976 N. 690.

Art. 49 - Modalità di scarico delle acque

Gli scarichi nelle fognature comunali degli insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, nel rispetto del Regolamento per il servizio della fognatura urbana, approvato con apposita delibera consiliare.

Ai limiti di accettabilità, alle Norme e alle prescrizioni di tale Regolamento sono soggetti anche gli scarichi provenienti da utilizzazioni per usi industriali e le acque meteoriche.

Lo smaltimento dei liquami provenienti dagli insediamenti residenziali distanti oltre 200 metri dalla fognatura pubblica deve avvenire in conformità all'Allegato 5 della Delibera del Ministero dei LL. PP. del 4.21977 e alla legge N. 319/76, nonché del D. Lgs N. 152/99.

Art. 50 - Rifornimento idrico

Tutte le costruzioni che contengano locali classificati, in base al successivo art. 58, come A1, A2 e S1 devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'ASL e l'uso deve essere consentito dallo stesso Ufficio.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte; per i locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Art. 51 - Impianto elettrico

Tutte le costruzioni che contengano locali classificati come A ed S nel successivo art. 58 devono essere dotate di impianto elettrico conforme alla legislazione e ai regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti, ai sensi del DM n. 37/2008..

Art. 52 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi

Il deposito temporaneo dei rifiuti urbani interni, ingombranti e non, compresi quelli oggetto di raccolta differenziata, è soggetto alle norme ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel Regolamento dei servizi di smaltimento dei rifiuti urbani adottato ai sensi del D. Lgs N. 22/97.

Art. 53 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati nel successivo art. 56 come A1 e destinati a cucine e i locali classificati come A2 c) e destinati a cucine collettive devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato; ovvero, di un impianto di aspirazione forzata.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutte le emissioni in atmosfera di qualsiasi sostanza solida, liquida o gassosa che possa produrre inquinamento atmosferico devono essere adeguate alle norme fissate dal D.P.R. N. 203/88 ed alle successive modificazioni ed integrazioni emanate sia a livello nazionale che regionale.

Art. 54 - Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione comunale, su parere dell'ASL, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A ed S.

Alla domanda di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del titolo autorizzativo sarà presentato il progetto esecutivo dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio della dichiarazione di abitabilità e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal responsabile dell'ASL o da un tecnico abilitato.

Per tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo agli organi competenti.

Art. 55 - Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione, ed iscritti nella prima classe (vedi T.U. delle leggi sanitarie e D.M. Salute 5.9.1994), non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree in cui tali attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti da eventuali locali abitabili.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri ed iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono collocarsi anche nelle zone residenziali, a condizione che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'ASL, atte ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO II

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA'

Art. 56 - Classificazione dei locali

Sono locali agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che possono configurarli come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in **tre categorie: A1 A2 ed A3.**

La categoria A1 comprende:

a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
b) alloggi monostanza;

La categoria A2 comprende:

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

La categoria A3 comprende:

a) uffici;
b) studi professionali e gabinetti medici.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si suddividono in **S1, S2, S3.**

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

Il tipo S2 comprende:

a) scale che collegano più di due piani;
b) corridoi e disimpegni comunicanti;
c) magazzini e depositi in genere;
d) autorimesse di solo posteggio;
e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
f) cantine, lavanderie e stenditoi;
g) stalle, porcilaie e locali con destinazioni d'uso similari.

Il tipo S3 comprende:

a) disimpegni;
b) ripostigli o magazzini di superficie inferiore a 5 mq;
c) vani scala colleganti solo due piani;
d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

Art. 57 - Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1: l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente articolo 58 non deve essere inferiore a m 2,70.
2) Locali di categoria A2: l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente articolo 58 non deve essere inferiore a m 3,00; per i locali di cui ai punti a), b) ed e) ubicati al piano ammezzato o primo la detta altezza minima può ridursi a m 2.70, salvo prescrizioni di leggi o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2, nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 200, l'altezza minima utile interna deve essere di almeno m 4,00, salvo il rispetto della normativa di prevenzione incendi. Se i locali sono dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata, detta altezza minima può ridursi a m 3,20, salvo il rispetto della normativa di prevenzione incendi.

3) Locali di categoria A3: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m 2.70, ad eccezione dei locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento.

4) Locali di categoria S: l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a), g) e d), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. L'altezza minima dei locali destinata ad autorimessa di solo posteggio é regolata dalle norme vigenti in materia di prevenzione incendi.

B) Superfici minime caratteristiche

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

I locali A1 devono avere di norma una superficie minima non inferiore a mq 9,00. I locali di categoria A1 adibiti a camera da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq5 con il lato minimo non inferiore a m1,70.

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

L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28; l'alloggio per due persone deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 45.

2) Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq

3) Locali di categoria S.

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

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

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

Tutti gli apparecchi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A3 e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 58, devono essere forniti dei locali di categoria S1 costituiti da bagno e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce.

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

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

Negli edifici di uso pubblico con più di un locale di categoria S1, almeno uno di questi deve avere le dimensioni minime di m 1,80 x m 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in

maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m 1,80 x m 1,80.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 58, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione.

Tutti i locali rientranti nella categoria A, ad eccezione dei servizi igienici, che possono essere dotati di estrattore, devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta proveniente da spazi liberi e adeguata alla destinazione d'uso.

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

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

I locali di categoria A2 ed A3 devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni particolari dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S, con l'eccezione delle centrali termiche e dei locali classificati S2 lett. g) nel precedente art. 58, possono ricevere aria e luce anche da spazi equiparabili a cavedi.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria; in alternativa, possono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica, in tale ultimo caso va applicato l'art. 18 della legge N. 166/75.

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

D) Riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

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

Art. 58 - Classificazione dei piani

Sono **piani abitabili** quelli in cui predominano i locali di categoria A1, A2 , A3 ed S1.

Art. 59 – Soppalchi

Sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A ed S, a condizione che l'altezza minima della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai limiti prescritti per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Art. 60 - Piani terreni

I piani terreni destinati ad abitazione, se privi di sottostante seminterrato, devono essere rialzati almeno di 30 cm. rispetto alla quota delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei. La parte rialzata, nella misura minima di cm 30, non va computata ai fini volumetrici.

Art. 61 - Piani seminterrati

Nelle nuove costruzioni i locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione.

Ai fini dell'abitabilità sono fatti salvi, i casi di locali già oggetto di concessione anche in deroga alle norme del presente regolamento.

Ai fini autorizzativi e del computo della Superficie Utile Lorda i piani seminterrati non costituiscono piano se emergono dalla quota esterna di sistemazione finale di m 1.00.

Art. 62 - Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

L'accesso ai piani interrati può avvenire anche dall'esterno del fabbricato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A1.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria A2, A3, S1, S2, con esclusione del punto *g*), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, e delle norme di prevenzione incendi, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Tali locali, se di categoria A2 ed A3 devono essere computati ai fini del rispetto degli indici urbanistici.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 63 – Sottotetti

Il recupero abitabile dei sottotetti, compatibilmente con le Norme di attuazione del P.U.C., è disciplinato dalla legge regionale 4.12.2000 n. 15.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante abbaini, lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso, terrazzini arretrati rispetto al profilo delle falde purchè non prospiciente su strada pubblica. La loro dimensione non può superare i mq 80; ciascun lucernario deve illuminare 30 mq di superficie del sottotetto. Verifica aeroilluminante max 1/8 solo parte mobile finestrata. (disciplinare la dimensione max dell'abaino)

Sono vietati gli abbaini nelle zone A del P.U.C.

Art. 64 - Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala possono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e al livello dell'ingresso principale.

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6 possono essere dotati di uno o più locali per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 20 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6. Devono inoltre avere un'altezza minima netta di m 2,70 e il rapporto minimo di illuminazione ed aerazione come stabilito per i locali di categoria A1; devono essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno. Detti locali possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva e del volume dell'edificio e, pertanto, per i relativi volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione.

L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere utilizzati anche da persone anziane o con ridotte od impedite capacità motorie.

CAPITOLO III

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 65 - Norme di buona costruzione

In tutti gli edifici devono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni in generale, nonché per la sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art. 66 - Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono giustificare in proposito circostanziate richieste, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, di speciali rivestimenti e zoccolature.

Art. 67 - Elementi aggettanti

Nessun aggetto maggiore di 10 cm. può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, tende o persiane. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, la quota minima suddetta si riduce a m 2,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00, se edificate o edificabili su entrambi i lati, e ai m 6,00, se edificate o edificabili su un solo lato.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo alla quota minima di m 3,20 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, la quota minima è di m 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada e del distacco, con un massimo di m. 1,50.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Art. 68 - Intercapedini

Le intercapedini dei locali interrati o seminterrati devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non minore di 1/5 dell'altezza con il minimo di m 0,50.

Art. 69 - Coperture

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi tecnici realizzati sopra di esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali ai prospetti, alle coperture stesse ed all'edificio nel suo insieme.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convoglino le stesse, attraverso pozzetti sifonati, alla rete fognaria.

Art. 70 - Spazi scoperti interni agli edifici

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Art. 71 - Uso dei distacchi tra fabbricati

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

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 2,20.

Art. 72 - Manutenzione delle aree destinate all'uso pubblico

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

Art. 73 - Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 5,00.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata la buona visibilità al conducente del veicolo (anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici devono avere pendenza non superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, e devono essere fornite di corrimano, almeno da un lato, all'altezza di m 0,90.

Art. 74 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati, anche se privati, devono essere lastricati con materiale scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta la realizzazione di parapetti, o comunque di ripari, per gli spazi, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su aree, rampe o parti di edifici con un dislivello superiore a m 0,30.

Art. 75 - Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze e aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere un aspetto intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità come richiesto, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la fermata di un autoveicolo, in entrata o in uscita, dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità. Comunque il marciapiede non dovrà mai essere occupato durante la fermata.

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenze degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni anche mediante l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 76 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per la corrispondenza, giornali e riviste, poste ad altezza massima di m 1,40 dal pavimento.

I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

CAPITOLO IV

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI DEI FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO

Art. 77 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Le costruzioni pubbliche e private e le aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nelle opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le relative finiture devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli idonei alla buona conservazione nel tempo.

Sulle pareti come sopra definite è vietato sistemare a vista tubi di scarico, canne di ventilazione, o canalizzazione in genere, ad eccezione delle discese pluviali se realizzate in rame.

I cavi telefonici ed elettrici devono essere posti sulle pareti esterne esclusivamente in appositi incassi.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un termine utile, decorso il quale fa eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 78 - Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, prima di dar luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, devono eseguirsi campioni sul posto, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Comune può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, ed in caso di inadempienza, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 79 - Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possano essere installati più apparecchi radio o televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna (centralizzata) anche nel caso di impianto satellitare.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso che ciò non fosse possibile, in appositi incassi.

E' comunque facoltà del Comune richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle antenne a servizio dei singoli alloggi.

Per i fabbricati compresi nelle zone A e/o vincolati, nel caso di impianti satellitari, è obbligatoria l'istallazione di un impianto centralizzato condominiale.

Art. 80 - Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche), le serrande, le applicazioni pubblicitarie, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche (quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc.) devono rispondere a requisiti di ordine e di decoro e devono essere autorizzate dal Comune.

Gli interessati devono farne domanda al Comune, presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

L'istallazione deve essere eseguita, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione e modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o di altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a loro spese e sotto la loro responsabilità.

Nei casi di ottemperanza, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome della via o della piazza.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici e targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio dei mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali nelle zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontane, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte capacità motorie.

Art. 81 - Mostre, vetrine e insegne

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'U.T.C.

Gli interessati devono allegare alla domanda un disegno, firmato da un tecnico abilitato, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali, dei colori da impiegare e dei particolari costruttivi. Deve inoltre dimostrarsi, con schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico, urbano e/o paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta in modo da permettere la massima facilità di pulizia e di manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale da impiegare e delle tinteggiature, vi ostino ragioni di pubblico decoro o di ambientamento, o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari ai due terzi della larghezza del marciapiede e comunque non superiore a m1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 3,50 dal marciapiede. Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede e su facciate di edifici di interesse architettonico-ambientale, nonché nella zona A del P.R.G. Le suddette installazioni devono essere effettuate nel rispetto delle norme del codice della strada.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati devono eseguire la rimozione e la ricollocazione, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e sotto la loro responsabilità.

Ove gli interessati non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non siano tenute pulite ed in buono stato o quando, per sopravvenute necessità tecniche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni e nelle opere di risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali

(commerciali, studi, ambulatori, ecc.), il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose (collocati o meno a ridosso delle costruzioni), visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possano ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o agli ambienti di valore storico e/o artistico, ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma soltanto di indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità.

Sono vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio ai sensi delle ll. N. 1497/39 e N. 431/85 o di cose di interesse storico ed artistico ai sensi della l. N. 1089/39 modificata e integrata dalla l. n. 490/99, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e sulle pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi alle disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione, entro il termine stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare dell'autorizzazione.

Chiunque collochi cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione, ovvero vìoli le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente. Le mostre, vetrine ed insegne in genere devono in ogni caso rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberate dal Consiglio Comunale.

Art. 82 - Tende aggettanti su spazi pubblici

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può superare i due terzi dell'ampiezza del marciapiede.

Le tende e i loro meccanismi non possono essere collocate ad altezza inferiore a m2,50 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di m2,50 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazioni omogenei.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti, nel caso di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o di costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata, previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente. Le tende aggettanti su spazio pubblico devono inoltre rispettare le norme del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico deliberato dal Consiglio Comunale.

Art. 83 - Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso vale per le altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riservi di collocare o di far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non debbano essere ricostruiti, o di soppressione di porte esterne, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi soppressi.

Art. 84 - Esecuzione di opere relative a edifici di interesse monumentale, storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 e successivamente dal D. Lgs 22.1.2004 n. 42, prima dell'approvazione del Comune, è richiesto il nulla osta della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce tanto alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile quanto a suoi elementi quali: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di manufatti esistenti in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di insiemi di interesse storico o ambientale, possono essere autorizzate con specifiche prescrizioni imposte sia dal Capo dell'U.T.C., sentita, ove esistente, la Commissione Urbanistico-Edilizia, che dalla competente Soprintendenza, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla competente Soprintendenza.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Capo dell'U.T.C. può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o di effettuare tutti i rilievi e/o calchi che ritenga opportuni.

Art. 85 - Rinvenimenti di opere di interesse artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il Direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Dirigente, il quale è tenuto a far sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico-artistico.

Art. 86 - Aree verdi e parchi

Nelle aree verdi e giardini privati va privilegiata la conservazione del tipo di vegetazione e in particolare gli alberi di alto e medio fusto; è fatto obbligo di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Art. 87 - Parcheggi

Per spazi di parcheggio si intendono quelli necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli da assoggettare a ristrutturazione edilizia con destinazione prevalentemente residenziale devono riservarsi spazi coperti o scoperti per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione; per quelli la cui destinazione è prevalentemente commerciale e direzionale deve essere riservata a parcheggio una superficie non inferiore ad 1 mq per 2 mq di superficie lorda di pavimento della parte commerciale e direzionale. I proprietari di immobili residenziali possono realizzare parcheggi in applicazione della legge n. 122 del 24.3.1989.

CAPITOLO V

DISCIPLINA DELLA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI

Art. 88 - Norme edilizie

Le costruzioni rurali destinate ad abitazione devono essere isolate, evitando l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento, salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitativo deve essere sopraelevato di almeno m 0,30 rispetto al piano di campagna o a quello del cortile.

Attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili e degli orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano defluire rapidamente e senza ristagni.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 57.

Art. 89 - Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di conduttura o di pozzo, quest'ultimo costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso, e provvisto di pompa o almeno di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzate in materiale impermeabile; il fondo deve essere realizzato in modo da consentire il facile espurgo. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire a mezzo di pompa. Nell'impossibilità di allacciamento all'acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'Ufficio competente e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per il rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali vale quanto stabilito nel precedente art. 52.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente articolo 58, dotato dei seguenti impianti igienici: lavabo, vasca da bagno o doccia, vaso e bidet accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, areato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 49.

Lo smaltimento dei liquami deve avvenire in conformità all'Allegato 5 della Delibera del Ministero dei Lavori Pubblici del 4.2.1977 e alla legge N. 319/76.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' vietato adibire locali di abitazione alla raccolta o lavorazione dei prodotti del fondo.

Tutti i locali destinati all'agricoltura e alla zootecnia devono avere un'altezza utile di m 2,80 e devono essere separati dalle abitazioni.

Art. 90 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali e nella ristrutturazione edilizia di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda devono essere alimentati con priorità mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

L'amministrazione comunale, anche ai sensi della legislazione vigente, incentiva tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli in transito.

Art. 91 - Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere nel precedente articolo 77, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Art. 92 - Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strada, anche non asfaltata, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dei mezzi di soccorso.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art. 93 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

Per la ristrutturazione o la manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali devono essere rispettate le prescrizioni per le nuove abitazioni fissate dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

1) attorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 pavimentato in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
2) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato mediante cunetta impermeabile e quello delle acque nere e luride come stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 51;
3) sono proibiti i solai senza protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante ed un pavimento di laterizio pressato o in marmette o altro materiale idoneo;
4) devono essere aboliti le stalle e i ricoveri per il bestiame realizzati al di sotto delle abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, possono essere utilizzati come depositi, magazzini o altro;
5) al di sotto del pavimento del piano terreno destinato ad abitazione deve realizzarsi un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20, con sovrastante strato impermeabilizzante. Detto vespaio può essere anche realizzato superiormente al pavimento preesistente, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70.

   Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati in modo tale da non consentire un'agevole ed accurata pulizia;
6) tutti i locali devono essere intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per l'aerazione e l'illuminazione diretta dall'esterno;
8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono presentare requisiti di sicurezza. E' vietato l'uso di scale estensibili, snodabili e a pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
9) i tetti devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare lo stillicidio interno. In assenza di camera d'aria, è obbligatoria la sua costruzione nel caso che l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
10) per gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e le stalle e in generale per la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 94 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

L'adeguamento delle condizioni igieniche e sanitarie, degli accessi, delle stalle e della manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti deve essere effettuato entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 95 - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni

Il Comune può disporre ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risulti inabitabile, il Dirigente può ordinare lo sgombero a norma della legislazione vigente.

Art. 96 - Stalle e concimaie

Nelle nuove costruzioni rurali, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 20 metri e devono essere realizzati in volumi separati dalle abitazioni.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti; le loro dimensioni e caratteristiche devono essere idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve essere realizzato con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alle concimaie con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti e dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 m.

Tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità il Sindaco può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie sono consentiti esclusivamente in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

Art. 97 - Interventi sugli edifici rurali a favore dell'agriturismo

Nelle zone agricole nelle quali, per effetto del P.U.C., sono previste attività agrituristiche, gli interventi sull'edilizia rurale devono essere realizzati nel rispetto delle finalità e con le modalità di cui alla vigente legislazione e normativa statale e regionale per gli esercizi ricettivi e le aziende agrituristiche.

TITOLO TERZO

CONCESSIONI PARTICOLARI

CAPITOLO I

DISCIPLINA DEGLI ALTRI PERMESSI DI COSTRUIRE E AUTORIZZAZIONI

Art. 98 - Edilizia alberghiera e impianti ricettivi

Ai fini del rilascio delle relative concessioni e/o autorizzazioni, nonché delle caratteristiche costruttive, gli edifici destinati alla funzione ricettiva devono essere classificati secondo le modalità e con i requisiti fissati dalla vigente legislazione regionale.

Gli alberghi, le pensioni, i motel e gli esercizi di "camera e colazione" esistenti o da autorizzare devono essere adeguati alle caratteristiche di ricettività, edilizie e funzionali nonché alla dotazione di impianti stabilite dalla vigente normativa regionale.

Art. 99 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc., anche localizzate o da localizzarsi su aree private, è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'U.T.C..

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, sentito il parere dell'ASL; l'autorizzazione è subordinata alla sottoscrizione da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione, e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Capo dell'U.T.C. può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere, se esistente, della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Art. 100 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture gonfiabili, tendoni o similari

L'installazione di tendoni e similari e di strutture gonfiabili prive di struttura portante può essere autorizzata su aree tali da non provocare impedimenti al normale traffico viario.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e alla relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o delle attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e delle relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

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

Le strutture di cui al presente articolo, quando richiedano l'allacciamento ai pubblici servizi, devono essere munite di concessione, salvo quelle destinate ad attività regolamentate da norme specifiche.

Art. 101 - Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature ed ai servizi. Gli stessi sono ammessi nelle zone produttive a condizione che non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi gli impianti di demolizione di auto e i relativi depositi; l'istallazione di detti impianti è consentita unicamente all'interno delle zone industriali ed artigianali.

Art. 102 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione del Dirigente dell'U.T.C., il quale può accordarla qualora l'occupazione stessa sia necessaria e non contrastante con il decoro cittadino e non sia dannosa per l'igiene e la pubblica incolumità.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o ristrutturare condutture nel sottosuolo, costruire o ristrutturare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Dirigente dell'U.T.C.; quest'ultima deve indicare le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il richiedente è tenuto ad adottare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché le opere pubbliche non subiscano danni e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi per eventuali penalità e spese non rimborsate dagli interessati.

Art. 103 - Trivellazione ed escavazione

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'U.T.C., subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta degli altri organi statali e regionali competenti.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico e agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico.

L'autorizzazione non può essere concessa nelle zone servite da acquedotto nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono prescriversi disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile e i criteri di misurazione e valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici con i quali procedere alla estrazione ed alla eventuale installazione di apparecchiature, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e dei regolamenti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

1) permettere l'attingimento di acque per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo di quello vigente per le utenze domestiche.

Art. 104 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Dirigente dell'U.T.C., subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere realizzati e mantenuti opportuni ponti e passerelle senza alcuna alterazione della sezione della strada e del piano viabile.

Le acque meteoriche saranno convogliate nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluiscano sul piano viabile.

L'autorizzazione non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisce serio intralcio alla circolazione e se la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Nelle zone C, D e F2 così come definite nel Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, i passi carrabili e le rampe carraie, quando interessano la sede stradale, sono regolati in conformità al Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della strada.

Art. 105 - Impianti di captazione dell'energia alternativa

I pannelli per la captazione dell'energia solare, nel caso di edifici con copertura a tetto, devono disporsi seguendo il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

Art. 106 - Installazione di verande

La realizzazione di verande su balconi può essere autorizzata alle seguenti esclusive condizioni:

a) che riguardino fronti secondari, ovvero prospettanti su strade di non rilevante importanza e siano comunque tali da non alterare l'assetto architettonico dell'edificio, ovvero del suo intorno urbano, in special modo allorché il fronte, ancorché secondario, prospetti su emergenze storiche;
b) che il progetto riguardi l'intera verticale e che l'istanza sia prodotta dall'amministratore o da uno o più condomini debitamente autorizzati;
c) che il progetto preveda l'uso degli stessi materiali, colori e partiture delle verande già presenti sul fronte;

Il volume aggiuntivo costituito dalle verande, attese le caratteristiche di precarietà e di utilità tecnologica delle stesse, non viene computato ai fini delle volumetrie massime realizzabili.

Anche in assenza dei requisiti suddetti, le richieste possono essere accolte ai fini del riequilibrio architettonico facciate dei fabbricati nelle quale si siano già verificati interventi analoghi, o con condono edilizio o con regolari autorizzazioni.

La presente norma é applicabile solo agli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

CAPITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 107 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Fermo restando l'obbligo delle migliorie igieniche, gli edifici esistenti che non rispondano, in tutto o in parte, alle altre prescrizioni del presente Regolamento, devono adeguarvisi con le opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo.

Il Dirigente dell'U.T.C., per motivi di pubblico interesse, sentita, ove esistente, la Commissione Urbanistico-Edilizia, può ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e/o restringenti le sedi stradali, anche se eseguite in conformità alle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari e salvo il recupero volumetrico per la ricostruzione nei modi e nei termini del presente Regolamento e delle Norme di attuazione del P.U.C..

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali giardini, sedili esterni, paracarri, servizi igienici, grondaie, tettoie, sovrapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, contestualmente alle opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

Art. 108 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito

Coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito ovvero hanno aperto passi carrabili senza autorizzazione del Comune devono, entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

Art. 109 - Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti a tutte le disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base a titoli autorizzativi precedentemente ottenuti possono essere ultimati entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 110 - Norme abrogate

Tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme del presente Regolamento sono abrogate dalla data della sua entrata in vigore.

Art. 111 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione ai sensi dell'art. 29 della legge regionale 22.12.2004 N. 16. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogato il precedente Regolamento Edilizio.

Art. 112 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e normative sopravvenute

Il D.P.R. 6.6.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e la legge regionale della Campania 28.11.2001 n. 19 prevalgono sugli articoli del presente Regolamento che siano in contrasto con essi.

Le norme derivanti da leggi statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia che dovessero entrare in vigore successivamente al presente RUEC prevalgono sullo stesso senza necessità di varianti. Le stesse potranno essere inserite nel RUEC al fine di ricostruire un Testo unico.

TITOLO IV

NORME IN APPLICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DELLA G.R. N. 659 DEL 18.4.2007 "INDIRIZZI IN MATERIA ELERGETICO - AMBIENTALE PER LA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 28 DELLA LEGGE REGIONALE 16/2004"

CAPITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE IN MATERIA ENERGETICO – AMBIENTALE

Art. A - 1. Bioarchitettura e ingegneria naturalistica

Il Comune promuove e sostiene i metodi di progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio finalizzati agli interventi di architettura bioecologica al fine di perseguire il più alto livello di salubrità ambientale, sia con riguardo ai suoi occupanti, che al sito in cui l'organismo edilizio ricade. A tale scopo, la progettazione dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificazione nel contesto ambientale con 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 che rispetto alla fruibilità intrinseca dell'intervento, con particolare riguardo alla compatibilità con gli aspetti bio-climatici;
- utilizzo di materiali bio-compatibili (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 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 della climatizzazione di base che comportino le minori emissioni inquinanti in atmosfera, nonché la loro adeguata collocazione nell'ambito dell'organismo edilizio;
- realizzazione di spazi verdi, adeguatamente interrelati funzionalmente con gli edifici ed attrezzati con strutture realizzate con materiali il più possibile naturali e concepiti non solo come elemento di arredo urbano, ma soprattutto come manufatti in armonia con l'ambiente.

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 della G.R.C. n. 3417 del 12.07.2002 e le *Opere Tipo*

contenute negli interventi di mitigazione del Piano stralcio del Bacino del Sarno .

Art. A - 2. Tutela delle risorse idriche del sottosuolo

Ogni trasformazione soggetta a provvedimento abilitativo riguardante immobili comprendenti aree scoperte adibite alla produzione e/o allo stoccaggio di qualsiasi materiale che possa provocare perdite 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 pre-trattamento 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 l'accidentale fuoriuscita delle sostanze, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione di emergenza ecc.

Ai fini del risparmio delle risorse idriche, 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 l'uso di sistemi di parzializzazione dei serbatoi di accumulo degli scarichi ad uso dei servizi igienici.

Fermo il rispetto normativo della vigente legislazione, per l'irrigazione delle aree a verde può utilizzarsi acqua emunta dalla falda più superficiale. È consentito recuperare, per tale utilizzo, le acque meteoriche.

Per gli usi non destinati al consumo, quali il lavaggio di aree esterne, l'irrigazione, ecc. Il Comune di Castiglione del Genovesi promuove il riutilizzo, all'interno degli immobili, delle acque meteoriche e di prima falda.

Nella progettazione dei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni, in relazione alla morfologia degli ambienti ed alle loro componenti strutturali e di finitura, va evitato che possibili concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo possano alterare il benessere ambientale e costituire rischio per la salute delle persone.

Conseguentemente, vanno previste soluzioni e materiali idonei a conseguire le migliori condizioni di salubrità tecnicamente raggiungibili.

Art. A - 3. Aerazione ed illuminazione

Nelle unità immobiliari a destinazione residenziale, tutti i locali, con esclusione di quelli per i servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, devono fruire di aerazione ed illuminazione diretta.

Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/6 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 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.

Nelle 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 1/6 della superficie del pavimento. 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 e giudicati idonei dalla competente ASL.

Art. A - 4. Controllo del soleggiamento

Nella redazione di progetti di nuovi edifici, in relazione all'orientamento, devono essere adottate soluzioni atte a garantire un controllo del soleggiamento, sia per la stagione estiva che per quella invernale.

Allo scopo sono preferite schermature di tipo naturale (alberi a foglia caduca) ovvero artificiali, fisse o mobili, tali che non ostacolino il soleggiamento delle coperture dotate di pannelli solari e/o fotovoltaici.

In alternativa, il controllo può essere ottenuto anche con la formazione di aggetti sovrastanti le superfici finestrate e/o con un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Al fine di assicurare un equilibrato livello di soleggiamento, le unità immobiliari delle nuove abitazioni non possono avere affacci esclusivamente verso Nord, intendendosi per *affaccio verso Nord* quello in cui l'angolo formato dal filo della facciata ospitante le finestrature e la direttrice Est-Ovest sia inferiore a 30°.

Art. A - 5. Superfici finestrate

Nelle abitazioni le superfici finestrate 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 finestrate 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 per il loro oscuramento parziale o totale.

I serramenti devono garantire i requisiti di isolamento termico e prevedere l'utilizzo di doppi vetri con intercapedine contenente gas a bassa conduttività.

Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere tali da consentire la pulizia, anche per la parte esterna, nel rispetto dei requisiti di sicurezza.

Ai fini del corretto rapporto aerante deve essere considerata la reale superficie apribile contemporaneamente.

Art. A - 6. Comfort acustico

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 debbono 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;
- la rumorosità causata da impianti in dotazione all'edificio;
- la rumorosità causata da attività contigue.

Allo scopo, gli accorgimenti per l'isolamento debbono riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e le tubazioni. La separazione tra unità abitative o tra locali aventi diversa destinazione deve essere sempre realizzata con doppia parete, dotata di intercapedine avente requisiti di fono-assorbenza ed appoggi isolanti. Nel caso menzionato, di locali adibiti a funzioni differenti ricadenti nello stesso immobile, i predetti accorgimenti debbono soddisfare i requisiti di isolamento acustico riferiti alla singola tipologia. Le pareti comuni debbono soddisfare i valori più cautelativi.

Impianti e macchinari in genere dotati di organi in movimento situati all'interno dell'edificio, fatto salvo il rispetto della normativa sismica, debbono 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.

L' ASL può richiedere copia della previsione di impatto acustico o di clima acustico dell'insediamento di progetto.

Ai fini della disciplina delle attività rumorose, il Comune deve dotarsi di apposito Regolamento e delle relative norme di attuazione.

Art. A - 7. Riscaldamento degli ambienti

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 per ogni singolo elemento radiante.

L'impianto di riscaldamento deve comunque garantire la possibilità di ottenere, anche nei mesi invernali, una temperatura dell'aria interna pari a 18° C. Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20° C.

L'impianto di riscaldamento, qualunque sia il suo combustibile, deve essere rispondente alle norme vigenti di buona tecnica ed osservare le vigenti norme di sicurezza. Va privilegiato l'uso di caldaie a condensazione e l'utilizzo di pannelli radianti.

Art. A - 8 Isolamento dell'edificio e dei locali nelle parti controterra

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.

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 strutture sovrastanti.

In tutti i locali agibili, a qualsiasi quota essi siano situati rispetto al livello del terreno circostante e 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.

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

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

Nel caso che i locali agibili risultino parzialmente interrati, gli stessi, per la parte interrata, devono essere dotati di intercapedine aerata. Tale intercapedine deve essere dotata di una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali e di larghezza pari ad un terzo della sua altezza. Tale norma non si applica agli edifici residenziali, nei quali i locali destinati alla permanenza di persone dovranno risultare al di sopra della quota del terreno circostante.

Le griglie di aerazione delle intercapedini che risultino collocate sui marciapiedi debbono essere resistenti al sovraccarico eventualmente indotto da un automezzo, secondo le prescrizioni dei VVF.

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.

Terrazze, giardini pensili e coperture piane interessanti tutto l'edificio o parte di esso, debbono essere impermeabilizzati e coibentati 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. A - 9. Umidità e condensa

Le pareti esterne dei locali devono essere sufficientemente permeabili, in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso non presentino tracce di condensazione e/o di umidità.

Art. A - 10. Impianti generatori di campi elettromagnetici

Ai fini della corretta collocazione e dell'esercizio delle stazioni radio-base per la telefonia mobile e per gli impianti di tele-radiocomunicazione il Comune di Castiglione del Genovesi deve dotarsi di *Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di teleradiocomunicazione*.

Art. A - 11. Requisiti dei materiali

I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti di sicurezza in caso di incendio; non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario. È invece favorito il riutilizzo di materiali da costruzione, purché idonei, già presenti sul sito a seguito di demolizioni o ristrutturazioni.

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 par l'ambiente.

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

CAPITOLO II

NORME PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DEL CONSUMO ENERGETICO DA ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICA E PRIVATA

Art. B - 1. Finalità

La presente disciplina ha come finalità:

1. la riduzione dei consumi di energia elettrica negli impianti di illuminazione esterna e la prevenzione dell'inquinamento ottico e luminoso derivante dall'uso degli impianti di illuminazione esterna di ogni tipo, ivi compresi quelli di carattere pubblicitario;
2. l'uniformità dei criteri di progettazione per il miglioramento della qualità luminosa degli impianti per la sicurezza della circolazione stradale e per la valorizzazione del centro urbano e dei beni culturali e architettonici.

Art. B - 2. Definizioni

a) inquinamento luminoso: consiste nell'emissione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;

b) inquinamento ottico: consiste nell'emissione diretta o indiretta di luce verso oggetti e soggetti, naturali o manufatti dell'uomo, che non è necessario illuminare;

c) **P**iano **I**lluminotecnico **C**omunale (**PIC**): è il piano che programma la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio di competenza alle norme della L.R. 12/2002.

Art. B - 3. Requisiti Tecnici dei Componenti e degli Impianti

I componenti degli impianti devono avere i seguenti requisiti:

1. efficienza luminosa nominale delle lampade: almeno 90 lm/w;
2. rendimento degli alimentatori delle lampade a scarica: almeno 90 %;
3. rendimento ottico degli apparecchi di illuminazione: almeno 90 %;
4. per l'illuminazione degli impianti sportivi e per l'illuminazione monumentale è consentito l'uso di lampade agli alogenuri; è altresì consentito l'uso di lampade elettroniche a

basso consumo per piccoli impianti - con al massimo 10 punti luce -; è vietato l'uso di lampade al mercurio e ai vapori di sodio;

5. impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali: emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;

6. per il progetto di illuminazione di strade con traffico motorizzato si applicano i valori minimi riportati dalla norma UNI 10439/1995 recante disposizioni sui requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato.

Art. B – 4. Ottimizzazione del progetto

Per una data combinazione lampada/apparecchio di illuminazione, i parametri geometrici degli impianti di illuminazione stradale sono scelti in modo che l'interdistanza tra i centri luminosi risulti la massima possibile.

Il piano di manutenzione degli impianti di illuminazione esterna è scelto in modo da minimizzare i consumi energetici.

Art. B – 5. Impianti di illuminazione per la Valorizzazione del Centro Storico e degli edifici di carattere Monumentale, Architettonico e Ambientale

1. Gli impianti devono essere idonei alla corretta valorizzazione dei beni culturali e del centro storico e le caratteristiche delle lampade devono armonizzarsi con i colori degli ambienti e dei beni culturali esistenti;

2. gli impianti e i loro componenti devono avere requisiti minimi estetici comuni: gli apparecchi di illuminazione e gli altri componenti (sorgenti, pali, cavi) non devono dar luogo ad inquinamento visivo: il loro disegno deve essere compatibile con l'ambiente; non devono essere installati su o in prossimità dei manufatti artistici e non devono essere in numero eccessivo;

3. per gli impianti di carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti similari dotati di ottica interna, è consentita un'emissione massima di 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;

4. per gli impianti ornamentali e di arredo urbano con ottiche aperte di ogni altro tipo è consentita una emissione massima di 35 cd/klm a 90°, 5 cd/klm fino a 100°, 0 cd/klm oltre 100°;

5. per gli impianti di facciate di edifici pubblici o privati, a carattere monumentale o di valore architettonico e/o ambientale, l'impianto deve essere progettato in modo che il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore non superi il 10%, per le sagome irregolari, e il 5%, per le sagome regolari, di quello fuoriuscente dai corpi illuminanti, con luminanza media mantenuta delle superfici di 1 cd/mq, se i dintorni sono bui, e 2 cd/mq, se i dintorni sono illuminati; in tali zone deve essere assicurata, negli orari previsti, una riduzione complessiva della potenza impegnata non inferiore al 50%;

6. per gli impianti di illuminazione di facciate di edifici che non hanno carattere monumentale l'impianto deve essere progettato in modo da contenere rigorosamente l'emissione del flusso luminoso entro il perimetro dell'edificio e con luminanza media delle superfici di 1 cd/mq.

Art. B - 6. Regolatori di Flusso luminoso

Tutti gli impianti di illuminazione esterna devono essere muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30% dopo le ore 23 - dopo le ore 24 nel periodo di ora legale -; il rendimento di tali dispositivi non deve essere inferiore al 97%.

Per gli impianti di illuminazione delle strade extraurbane e di quelle urbane di classe da A a D, come indicate dalla norma UNI 10439/1995, devono essere adottati dispositivi idonei alla riduzione automatica dei livelli di illuminamento/luminanza ai valori minimi mantenuti di progetto.

Per le aree a traffico prevalentemente pedonale si applicano i dispositivi di cui al precedente comma 1.

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

Art. B - 7. Progetto e adeguamento degli impianti di illuminazione

Le strutture degli impianti di illuminazione pubblici e privati soggette ad obsolescenza devono essere obbligatoriamente sostituite con altre rispondenti ai requisiti del presente Regolamento.

Per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione per esterni, il rifacimento di quelli esistenti o la sostituzione parziale di apparecchi di illuminazione, ivi comprese le insegne pubblicitarie, anche al fine dell'adeguamento degli impianti alle norme della L.R. 12/2002, all'atto della Denuncia di Inizio Attività (DIA) i soggetti interessati devono predisporre ed inviare all'ufficio preposto apposito progetto redatto da professionista abilitato.

Dal progetto deve risultare la rispondenza dell'impianto ai requisiti della L.R. 12/2002.

In sede di predisposizione del PIC (Piano Illuminotecnico Comunale) il Comune individua i beni culturali, architettonici e ambientali da valorizzare d'intesa con la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici, Ambientali e per il Paesaggio.

Art. B - 8. Deroghe

Non sono soggetti alle presenti prescrizioni:

1. le strutture, militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantirne la sicurezza;
2. gli impianti di illuminazione sotto tettoie, portici, sottopassi, gallerie e strutture similari con effetto schermante;
3. gli impianti per le manifestazioni all'aperto e itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà che abbiano ottenuto le prescritte autorizzazioni, per un limite massimo di tre giorni al mese;
4. gli impianti con massimo cinque punti-luce e con emissione non superiore a 1.200 lumen per punto, purché il flusso diretto verso l'emisfero superiore non ecceda il 20% di

quello nominale prodotto dalle lampade;

5. le strutture in cui siano esercitate attività relative all'ordine pubblico ed all'amministrazione della giustizia, limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;

6. per gli impianti di cui al punto 3 è vietato l'impiego di giostre e fasci luminosi e di illuminazione dal basso verso l'alto.

Le richieste di deroga per le manifestazioni di cui al comma sono presentate all'Ufficio Tecnico Comunale interessato. In caso di mancata risposta si applica il criterio del silenzio assenso.

Art. B - 9. Disposizioni Transitorie. Norme Provvisorie di Salvaguardia

In assenza del Piano Illuminotecnico Comunale, ai fini della protezione contro l'inquinamento luminoso, il territorio comunale è suddiviso in zone secondo la classificazione della norma UNI 10819/1999.

Art. B - 10. Sanzioni

L'installazione o la modifica degli impianti di illuminazione esterna in violazione delle relative norme tecniche, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa da € 250,00 a € 2500,00 per impianti fino a 30 punti-luce; da € 1000,00 a € 5000,00 per impianti oltre i 30 punti-luce; di € 1500,00 se la violazione riguarda l'impiego di giostre luminose o fasci laser.

Nel caso la violazione accertata riguardi l'impiego di giostre luminose o fasci laser, è disposto, altresì, il fermo immediato e il sequestro dell'impianto. I gestori degli impianti oggetto di sanzione provvedono alla messa a norma secondo le presenti disposizioni entro 90 giorni dalla irrogazione della sanzione.

CAPITOLO III

NORME IN MATERIA ENERGETICO AMBIENTALE PER IL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA E L'USO RAZIONALE DELL'ENERGIA. CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO, ATMOSFERICO, ELETTROMAGNETICO, IDRICO E LUMINOSO. EDILIZIA SOSTENIBILE

Art. C - 1. Risparmio energetico degli edifici

I nuovi edifici devono essere realizzati in conformità alle vigenti norme regolanti i requisiti di contenimento energetico e comfort termoigrometrico. Conseguentemente, i materiali adottati nella costruzione devono essere idonei al perseguimento di tali obiettivi ed avere pertanto caratteristiche bio-compatibili, riciclabili o riutilizzabili.

Gli impianti dei nuovi edifici e, per quanto possibile, quelli degli edifici ristrutturati, debbono essere realizzati con criteri che consentano la facile ispezionabilità e quindi i minori oneri di manutenzione.

Sia per il riscaldamento invernale che per la climatizzazione estiva, in tutti gli edifici ed impianti di nuova costruzione e negli edifici ed impianti oggetto di ristrutturazione - salvo verifica di compatibilità urbanistica o di eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storico-artistici, ambientali e paesistici - devono essere previste soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, quali:

- l'utilizzo ottimale di materiali, componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio;
- il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti, anche con l'utilizzo di schermature o frangisole;
- l'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria;
- la riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termovettori per il riscaldamento ed il raffrescamento;
- provvedimenti per ridurre i consumi ed aumentare l'efficienza dell'impianto di

riscaldamento, come l'adozione di sistemi centralizzati progettati e realizzati in modo tale da consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni singola utenza;

- l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione interna ed esterna;
- l'utilizzo di sistemi di controllo, gestione e contabilizzazione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e raffrescamento in grado di adattare l'impianto alle diverse condizioni di carico e alle differenti esigenze di comfort degli occupanti;
- l'impiego di collettori solari termici e di sistemi fotovoltaici;
- la realizzazione di impianti a pompa di calore con scambiatori di calore;
- impianti di teleriscaldamento e cogenerazione.

In particolare, deve essere privilegiato, rispetto alla realizzazione di impianti tradizionali, l'impiego di collettori solari termici e di sistemi fotovoltaici.

Art. C - 2. Norme per la progettazione degli impianti

Per la progettazione degli impianti devono essere osservate le norme vigenti in materia, regolate dalla legge 9.1.1991 n. 10, dal D.P.R. 412/93 e ss.mm.ii., dal D. Lgs. N. 192 del 19.8.2005 integrato dal D. Lgs. N. 311 del 29.12.2006.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, la relazione descrittiva del progetto deve essere corredata dalla documentazione progettuale degli impianti prevista dalle citate leggi. In particolare, per quanto attiene agli interventi regolati dal D. Lgs. 192/05, la progettazione deve contenere la descrizione dei dispositivi tecnologici eventualmente previsti per conseguire gli obiettivi di benessere fisiologico, nonché i provvedimenti adottati per il risparmio energetico, esteso anche alla futura gestione dell'immobile.

Fino all'emanazione ed entrata in vigore dell'apposito Decreto disciplinante le modalità di compilazione della prevista Relazione Tecnica, nella *Relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni* per il contenimento di energia degli edifici e relativi impianti termici, il progettista dovrà inserire i calcoli e le verifiche secondo l'allegato E del D.Lgs. 192/05. La stessa dovrà essere depositata in doppia copia, dal proprietario dell'edificio o da chi ne ha titolo, presso gli uffici comunali, all'atto della denuncia dell'inizio dei lavori. Tale relazione progettuale deve essere integrata con l*'Attestazione di verifica sull'applicazione della norma*, a tal fine redatta dal *Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia* del Comune.

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

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

Nel caso in cui la predetta Relazione di rispondenza alle prescrizioni per il contenimento dell'energia non sia stata presentata al Comune prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile del competente ufficio comunale, a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato effettuato il suddetto adempimento.

Art. C - 3. Verifiche e controlli

Il Comune, tramite il competente ufficio, procede ad accertamenti ed ispezioni volti a verificare la conformità alla documentazione progettuale. Detti accertamenti ed ispezioni avvengono in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

Il Comune effettua le operazioni di controllo anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile. Il costo degli accertamenti ed ispezioni è posto a carico dei richiedenti.

Art. C - 4. Certificazione di conformità

La conformità delle opere realizzate al progetto e alla relazione tecnica deve essere asseverata dal Direttore dei lavori nei modi di legge e presentata al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. Il Comune dichiara irricevibile la dichiarazione di fine lavori se la stessa non è accompagnata dalla predetta asseverazione. In relazione al collaudo degli impianti sono fatti salvi gli obblighi indotti dalla legge 5.3.1990 n. 46 e del D.M. 37 del 21.1.2008.

Laddove occorrente per legge, il rilascio dell'agibilità per l'immobile interessato dai lavori resta subordinato alla presentazione del certificato di conformità.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti, assoggettati agli interventi di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii. debbono essere dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un *Attestato di Certificazione Energetica* redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1, dello stesso Decreto. L'attestato comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile supera i 1000 mq, l'Attestato di Certificazione Energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile per il pubblico.

L'attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

Considerato che, allo stato, il competente Ministero non ha ancora emanato le linee guida per la certificazione energetica degli edifici previste dall'art. 6, comma 9, del predetto D. Lgs. 192/05, al momento della loro definizione, l'Attestato di Certificazione Energetica deve essere redatto ed acquisito a corredo della documentazione tecnica degli immobili già prodotta, utilizzando tecniche

di calcolo conformi alla normativa vigente.

Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'art. 1 della L. 10/91 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla *manutenzione straordinaria* di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia).

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 annessi spazi liberi privati, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Il Comune, in conformità agli indirizzi della Direttiva europea 2002/91, a quelli nazionali di cui al D. Lgs. 192/05 e ss.mm.ii., in rapporto alle caratteristiche fisiche e morfologiche del territorio privilegia, quale fonte di energia rinnovabile, quella *solare fotovoltaica.*

Conseguentemente, fatti salvi i provvedimenti nazionali e regionali in via di emanazione – con particolare riguardo al Piano Energetico Ambientale Regionale (P.E.A.R.) – nella progettazione di nuovi edifici, ovvero nella ristrutturazione di quelli esistenti:

- è consentito realizzare coperture che impieghino pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, per potenze non inferiori a 3 Kw per autoconsumo o immissione in rete. Al di sotto del solaio di copertura possono essere collocate eventuali attrezzature e/o macchinari necessari al funzionamento di detti impianti, in apposito ambiente avente le caratteristiche di locale tecnico, delle dimensioni minime necessarie;
- è consentito realizzare coperture che impieghino pannelli solari per la produzione di acqua calda, per potenze non inferiori a 3 Kw per autoconsumo o immissione nella rete condominiale. Al di sotto del solaio di copertura possono essere collocate eventuali attrezzature e/o macchinari necessari al funzionamento di detti impianti, in apposito ambiente, avente le caratteristiche di locale tecnico, delle dimensioni minime necessarie;
- nelle aree destinate a parcheggio, qualora sia assentibile la realizzazione di coperture degli stalli, queste possono ospitare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, o solari per la produzione di acqua calda.

Le descritte disposizioni si intendono applicabili laddove non contrastino con particolari norme urbanistiche o con eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storico-artistici, ambientali e paesistici, fermo restante che il Comune stabilirà con apposita regolamentazione incentivi anche di natura fiscale in favore di coloro che utilizzeranno le fonti rinnovabili di energia richiamate in epigrafe.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi. In tali casi, infatti, il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica,

acustica e di inerzia termica, sempre che lo stesso maggiore spessore sia dovuto all'applicazione di materiale coibente e isolante. Tali criteri valgono anche per le altezza massime e per le distanze dai confini, dalle strade e tra gli edifici, ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale. Ugualmente, non sono computati nel calcolo dei volumi e dei rapporti di copertura le *serre solari* come di seguito definite.

Si definiscono *serre solari* gli spazi ottenuti mediante la chiusura di logge o terrazze con vetrata trasparente, quando detti spazi chiusi siano realizzati unicamente per conseguire il risparmio energetico e siano conformi alle seguenti caratteristiche:

- la serra solare costituisce un locale tecnico funzionale al contenimento energetico globale dell'edificio (o unità immobiliare) che la contiene, e in quanto tale non possiede caratteristiche di abitabilità atte a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, la finalità del risparmio energetico deve essere attestata nella relazione tecnica, che deve indicare il guadagno energetico conseguente alla sua realizzazione;
- la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o amovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- in ogni caso, la superficie lorda della serra solare non può eccedere il 10% della Superficie lorda;
- la realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale purché le stesse risultino conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme del P.U.C. ovvero con eventuali vincoli storico-artistici, ambientali e paesistici.

Art. C - 5. Miglioramento delle prestazioni energetiche. Involucro

Art. C - 5.1 - Orientamento dell'edificio

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, in quanto le superfici che godono di maggior soleggiamento invernale, con orientamento Sud Sud-Est Sud-Ovest, possono essere più facilmente protette in estate con opportune schermature, tenendo conto della maggiore altezza del sole sull'orizzonte, gli edifici nuovi - quando non sussistano impedimenti documentabili - devono essere orientati con l'asse longitudinale principale in direzione Est - Ovest con una tolleranza massima di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, dovranno garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.

L'aspetto architettonico degli edifici deve essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (la superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell'ordine del 40% della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiori esigenze di riscaldamento e di illuminazione devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.

Possono essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre

portate generate da elementi naturali e/o artificiali e in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

Art. C - 5.2 - Controllo della radiazione solare

Al fine di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni, le superfici vetrate devono avere un elevato coefficiente di trasmissione luminosa e devono nello stesso tempo rispettare le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica) senza effetto specchiante.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Art. C - 5.3 - Controllo della trasmittanza e involucro

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di **trasmittanza termica U** come di seguito riportati; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle tabelle seguenti, deve essere di tipo ventilato o equivalente. È consentito, quando dimostrato con opportuna relazione che ne verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'art. 3, comma 2 del D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii.

Per il fabbisogno annuo di energia primaria devono essere rispettati i valori limite di cui agli allegati dello stesso D.Lgs. 311/2006 e ss.mm.ii.

Art. C - 6. Miglioramento efficienza energetica impianti termici

Art. C - 6.1. Miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti termici

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedano la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II al D.P.R. 15.11.1996 n. 660, e devono essere certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

Art. C - 6.2. Impianti centralizzati per la produzione di calore

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative o di volume maggiore di 1.000 mc e per gli interventi che prevedano la sostituzione della caldaia, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedano un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

Art. C - 7. Miglioramento dell'efficienza degli impianti elettrici

Art. C - 7.1. Efficienza degli impianti elettrici

Al fine di garantire all'utenza una buona illuminazione artificiale negli ambienti interni comuni, per qualità e quantità, e 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, per gli edifici pubblici e del terziario e per le sole parti comuni degli edifici residenziali:

a) l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica;

b) verificare che garantiscano buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica ;

c) 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.

Art. C - 8. Impiego di fonti energetiche rinnovabili

Art. C - 8.1. Acqua calda sanitaria

Al fine di ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego dell'energia solare, per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

I collettori, eslusi i serbatoi di accumulo, devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincolo.

Il locale tecnico deve essere realizzato con dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

Art. C - 8.2. Energia elettrica

Al fine di diminuire i consumi annuali di energia elettrica dell'edificio vanno impiegati generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile come pannelli fotovoltaici. Ove sussistano le condizioni, è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

A decorrere dal 1° gennaio 2009, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali di superficie non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

Art. C - 9. Miglioramento del benessere ambientale

Art. C - 9.1. Ventilazione e ricambi d'aria

Al fine di garantire un'accettabile qualità dell'aria interna 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:

a) 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;

b) l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

Art. C - 9.2. Isolamento acustico di facciata. Isolamento acustico delle partizioni interne

Al fine di ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno e di minimizzare la trasmissione del rumore tra unità abitative adiacenti, è

auspicabile:

a) per l'isolamento acustico di facciata, posizionare l'edificio, se possibile, 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.); devono essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si deve prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni;

b) per ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante e assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

Le strategie progettuali da applicare riguardano i seguenti aspetti:

a) *posizionamento ed orientamento dell'edificio*: se possibile, l'edificio va posizionato alla massima distanza dalla fonte di rumore e avvantaggiarsi dell'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.);

b) *elementi involucro esterno*: devono essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente. Le pareti opache devono essere doppie con spessore differente, con all'interno materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, vanno impiegati vetri stratificati o vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria;

c) *distribuzione degli ambienti interni*: una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (ad esempio camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (ad esempio cucine, bagni). E' preferibile, quando necessario, porre le aree critiche lungo le pareti di confine e disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

Art. C - 9.3. Isolamento acustico delle partizioni interne

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario: 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*). Nelle strutture in calcestruzzo i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali; in alternativa, si possono adottare supporti resilienti per i tramezzi o pavimenti galleggianti per ciascuna unità abitativa.

Art. C – 10. Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa

Art. C - 10.1. Rifiuti solidi

Al fine di favorire, attraverso una corretta differenziazione, il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali possono anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico (**SLP** massima).

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare, con l'ausilio di apposite attrezzature (*composter*), la produzione casalinga di compost che consentano di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

Art. C - 10.2. Antenne centralizzate, impianti di condizionamento

Per il miglioramento della qualità ambientale ed abitativa, nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria estesi all'intero edificio costituito da più unità immobiliari, è obbligatoria l'installazione di un'unica antenna centralizzata; questa, ove possibile, va collocata sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica. Sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti sugli spazi di verde pubblico. L'installazione può essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti sugli spazi pubblici.

Art. C - 11. Riduzione dell'effetto gas radon

Al fine di controllare la migrazione del gas radon dai terreni agli ambienti interni, è obbligatorio, per gli edifici nuovi inseriti in aree ad alto rischio radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare membrane (cavedi) di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

Art. C - 12. Contenimento del consumo di acqua

Art. C - 12.1. Gestione delle acque piovane. Contenimento dei rifiuti liquidi. Contenimento dei consumi di acqua potabile

Al fine di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche, 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.

Sono da considerarsi usi compatibili quelli di seguito esemplificati:

1) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

a) annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;

b) lavaggio delle aree pavimentate;

c) usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

2) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

a) alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;

b) alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);

c) distribuzione idrica per piani interrati a scopi non potabili e lavaggio auto;

d) usi tecnologici per sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Si devono osservare le seguenti prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche:

1. **Comparti di nuova edificazione**: per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi devono prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La capacità delle cisterne dipende dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non deve essere inferiore a 50 l/mq;

2. **Comparti già edificati**: l'acqua proveniente dalle coperture deve essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, da predisporre in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti, al fine di contenere i consumi di acqua potabile, deve prevedersi l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, etc.

Art. C - 12.2. Permeabilità delle aree esterne

Al fine di aumentare la capacità drenante, favorendo la riserva d'acqua e il risparmio dei costi per l'irrigazione, la riduzione dell'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili e l'inerbimento, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche le aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere soluzioni che consentano un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%.

È definita **Superficie Permeabile** ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m, pedonali ma non carrabili purché inghiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale e industriale, ferme restando le quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle **NTA** del **PUC**, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

In assenza di specifiche prescrizioni del **PUC** la percentuale minima di superficie permeabile non deve risultare in nessun caso inferiore al 50% della superficie libera esterna.

L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'alta capacità drenante, di aerazione e compattezza, consentendo la calpestabiltà / 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. C – 13. Riduzione dell'effetto *isola di calore* negli spazi urbani

Art. C - 13.1. Qualità ambientale esterna

Al fine di garantire che gli spazi esterni abbiano condizioni di comfort termico accettabile durante l'intero anno, va verificata la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne. Le superfici con cui l'utente può entrare in contatto devono infatti presentare scarsa attitudine al surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione. Il microclima locale può essere ottimizzato attraverso la scelta della tipologia delle superfici pavimentate e l'opportuna collocazione di specie vegetali.

Art. C - 13.2. Riduzione dell'effetto noto come *isola di calore* negli spazi urbani

Nella valutazione delle caratteristiche microclimatiche e ambientali degli spazi aperti adiacenti

agli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonché quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali, rivestono un ruolo fondamentale e la loro scelta richiede lo stesso grado di attenzione delle altre parti dell'edificio. Tali superfici, insieme alle cortine murarie che le delimitano, influiscono in modo determinante sul benessere termico degli utenti degli spazi stessi, oltre a rappresentare una valenza dal punto di vista estetico e funzionale.

La principale variabile connotante il grado di interazione termica di tali materiali con l'ambiente esterno è la temperatura superficiale, influenzata dalle condizioni di irraggiamento delle superfici e dal coefficiente di emissività (spettro di lunghezze d'onda dell'infrarosso); quest'ultimo è funzione del tipo di materiale, del colore, del trattamento e delle condizioni d'usura della superficie.

In fase di progettazione deve essere verificata la capacità delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne di riflettere la radiazione solare. Le superfici con cui l'utente può entrare in contatto devono pertanto presentare scarsa attitudine al surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione. Il microclima locale può essere ottimizzato attraverso la scelta della tipologia delle superfici pavimentate e l'opportuna collocazione di specie vegetali tenendo conto dei seguenti valori:

Materiali e relativi Coefficienti di riflessione:

Acqua: 0,07

Asfalto: 0,10

Boschi: 0,07

Boschi in autunno, campi con messi mature, piante: 0,26

Cemento: 0,22

Erba secca: 0,20

Erba verde: 0,26

Foglie morte: 0,30

Strade in terra (scure): 0,04

Superfici esterne chiare di edifici: 0,60

Superfici esterne di edifici scure (mattoni rossi, intonaci scuri): 0,27

Superfici realizzate con pietre: 0,20

Terreni di varia natura, argilla: 0,14

Tetti con superficie di bitume e pietrisco: 0,13.

****

ART. 2 - DEFINIZIONI - ALLEGATO

.

STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE

ART.0.1 - STANDARD URBANISTICI
ART.0.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
ART.0.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
ART.0.4 - MONETIZZAZIONE

DEFINIZIONI GENERALI

ART.1 - COSTRUZIONE
ART.2 - FABBRICATO O EDIFICIO
ART.3 - EDIFICIO UNIFAMILIARE
ART.4 - PERTINENZA
ART.5 - DESTINAZIONE D'USO
ART.6 - EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE ED AGRICOLE
ART.7 - PARAMETRI URBANISTICI
ART.8 - PARAMETRI EDILIZI

DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI

ART.9 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)
ART.10 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)
ART.11 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)
ART.12 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
ART.13 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)
ART.14 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)
ART.15 - DENSITÀ TERRITORIALE (Dt)
ART.16 - DENSITÀ FONDIARIA (Df)
ART.17 - CARICO URBANISTICO
ART.18 - DOTAZIONI TERRITORIALI
ART.19 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)
ART.20 - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
ART.21 - SUPERFICIE PERMEABILE
ART.22 - INDICE DI PERMEABILITÀ

DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI

ART.23 - SUPERFICIE TOTALE
ART.24 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)
ART.25 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)
ART.26 - SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)
ART.27 - SUPERFICIE CONVENZIONALE (S)
ART.28 - SUPERFICIE PARCHEGGI (Sp)
ART.29 - SUPERFICIE CALPESTABILE
ART.30 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (Hf) PER IL CALCOLO DELLA DISTANZA DAI CONFINI
ART.31 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) PER IL CALCOLO DEL VOLUME
ART.32 - VOLUME DELL' EDIFICIO (V)
ART.33 - LINEA DI GRONDA
ART.34 - PIANO DI CAMPAGNA
ART.35 - LINEA DI TERRA
ART.36 - SOTTOTETTO
ART.37 - SOPPALCO
ART.38 - NUMERO DI PIANI
ART.39 - PIANO
ART.40 - SAGOMA
ART.41 - SEDIME
ART.42 - VOLUME TECNICO (Vt)
ART.43 - ALLOGGIO
ART.44 - DISTANZE - DISTANZA TRA EDIFICI E DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI ANTISTANTI -
ART.45 - DISTANZA DA FILO STRADALE
ART.46 - DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ
ART.47 - DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE
ART.48 - BALCONE
ART.49 - LOGGIA
ART.50 - BALLATOIO
ART.51 - PENSILINA
ART.52 - PORTICO
ART.53 - PORTICATO
ART.54 - TERRAZZA
ART.55 - LASTRICO SOLARE
ART.56 - TETTOIA
ART.57 - VERANDA
ART.58 - PERGOLATO
ART.59 - SPORTO
ART.60 - DEHORS
ART.61 - PISCINA
ART.62 - CANNE FUMARIE

STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE

Art.0.1 -STANDARD URBANISTICI [cfr. Nota n.1]

Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.

In senso più generale, come "standard urbanistico" s'intende l'insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità dev'essere formulato con particolare cautela, in quanto la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – la forma) e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l'altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche. Il concetto di "standard urbanistico" si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più qualitative, che tendono ad estendere la nozione all'incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a)mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b)mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c)mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;

d)mq 2,50 di aree per parcheggi (*in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 2 della L.122/1989, cfr. art.25*): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

La dotazione minima di standard è elevata a mq 20 per abitante nei Comuni capoluoghi di provincia, in quelli con popolazione superiore a 50.000 abitanti ed in quelli con tasso medio di incremento demografico nell'ultimo decennio superiore al 5% ed è così ripartita:5,0 mq/ab per istruzione; 2,5 mq/ab per attrezzature di interesse comune; 10,0 mq/ab per verde pubblico attrezzato; 2,5 mq/ab per parcheggi.

Per i Comuni costieri la dotazione minima di standard è pari a 28 mq/ab ed è così ripartita: 5,0 mq/ab per istruzione; 2,5 mq/ab per attrezzature di interesse comune; 18,0 mq/ab per verde pubblico attrezzato; 2,5 mq/ab per parcheggi *(allegati alla L.R. 14/1982).*

Per i Comuni ricadenti nel Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino – Amalfitana [L.R.n.35/87] la dotazione minima di standard è pari a quanto stabilito dalla Legge Regionale 27 giugno 1987, n.35 e ss-mm-ii.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.)*(Art. 3 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444).*

La quantità minima di spazi è soggetta per le diverse zone territoriali omogenee alle articolazione e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive (*Art.4 D.M. 1444/1968*).

Art.0.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

a) strade residenziali;

b) spazi di sosta o di parcheggio;

c) fognature;

d) rete idrica;

e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

f) pubblica illuminazione;

g) spazi di verde attrezzato.

(Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria)

(Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrino tra le opere di urbanizzazione primaria)

g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultra larga effettuate anche all'interno degli edifici.

(lettera aggiunta dall'art. 6, comma 3-bis, legge n. 164 del 2014)

(articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847)

Art.0.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti :

a)asili nido e scuole materne;

b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;

(lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988)

c) mercati di quartiere;

d) delegazioni comunali;

e) chiese ed altri edifici religiosi;

f) impianti sportivi di quartiere;

g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,

(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006);

h) aree verdi di quartiere.

(comma aggiunto dall'articolo 44 della legge n. 865 del 1971)

Dette opere hanno l'obbligo, se del caso, di essere integrate con gli standard settoriali.

Art.0.4 - MONETIZZAZIONE criteri, modalità operative, valori parametrici:

1. **La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici.**

   La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari.

   La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.

La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale, PUC (PRG), deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge [D.M. n.1444/68; Allegati alla LR. n.14/82, normativa specifica di settore]

2. **La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.**

   Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- **qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;**
- **qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;**
- **in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;**
- **qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc, in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;**
- **qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);**
- **per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.**

  La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.

3. **Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:**
   a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa);
   b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 Reg.Reg. n.5/2011).
   Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni *pro forma* che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.
   Pertanto tali casistiche possono attuarsi nella zona "A" Centro Storico, ovvero nelle zone"B" di completamento residenziale, in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti inedificati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.
   Il caso di cui alla lettera b), si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.

4. **La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle zone omogenee C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.**
   La monetizzazione degli standard è ammessa nelle zone omogenee esclusivamente nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona [sub-comparti], l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi di altra specifica e funzionale partizione/sottozona.
   In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella

realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.
In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

5. **La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.**
   L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C.
   La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

6. **L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.**

7. **Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato utilizzando, come principio base, i seguenti criteri:**
   per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) del punto 2:

- **Mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa): il corrispettivo è fissato nella misura pari al 40% (quaranta per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'ICI;**
- **mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 60%**

(sessanta per cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'ICI;

- **qualora la mancata cessione sia riferita ad aree per parcheggi la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il 100% (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere, da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.**

  Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù ecc. Pertanto, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nella stessa zona omogenea. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie sarà richiesta una "somma" ogni volta variabile. In conclusione, al fine della determinazione del prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard dai suoli compresi nel comparto, il RUEC/PUC deve suddividere il territorio comunale in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli all'atto della formazione dello stesso PUC.

8. **Nel rispetto delle finalità di cui al punto 1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.**

9. **Le aree oggetto di monetizzazione hanno la destinazione urbanistica di "Verde privato" e pertanto non possiedono alcuna potenzialità volumetrica.**

   In tali aree, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PUC e/o del Piano Attuativo, possono essere comunque realizzate edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependance, garage, attrezzature sportive, campetti da gioco, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc) lacui volumetria derivi da altre aree edificabili.

DEFINIZIONI GENERALI

ART.1 - COSTRUZIONE

Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e avente le caratteristiche di solidità, stabilità e compattezza.
Sono da considerarsi costruzioni anche le strutture accessorie di un fabbricato (ad esempio una scala esterna in muratura), mentre non devono essere considerati tali gli elementi che abbiano funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono, e le strutture di contenimento.

ART.2 - FABBRICATO O EDIFICIO

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

ART.3 - EDIFICIO UNIFAMILIARE

"Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un"unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare".(Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

ART.4 - PERTINENZA

"Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà".
(Regolamento Edilizio Unico Nazionale)
Sono pertinenze le opere edilizie destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di una costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

ART.5 - DESTINAZIONE D'USO

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

ART.6 - EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE ED AGRICOLE [Nota n.2]

Nelle zone agricole deve essere prevista:

- la **dimensione minima aziendale (lotto minimo)** variabile in relazione alle diverse realtà rurali del nostro territorio provinciale **(dimensione media aziendale)** e che tenga altresì conto dei diversi ordinamenti colturali avendo però come imprescindibile riferimento la **minima unita produttiva** (in relazione alle colture praticate ed agli allevamenti presenti), ovvero dimensione economica aziendale che abbia a riferimento il reddito medio dell'azienda equiparato al reddito medio di un salariato fisso in agricoltura.

Il **Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99** ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazioni amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l) e) della legge 7 marzo 2003, n. 38"), **con le modifiche di cui al D.lgs n°101/05**, ha apportato una serie considerevole di innovazioni in materia di riconoscimento delle **Figure Professionali in Agricoltura:**

A. **PERSONE FISICHE**

1. Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile
2. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) D.lgs n°99/04 e ss.mm.ii.:
   - 2.a I.A.P. zona non svantaggiata
   - 2.b I.A.P. zona svantaggiata
3. Imprenditore part-time [imprenditore agricolo non a titolo principale (cosiddetto "part-time") Rilevante solo a fini urbanistici]
4. Coltivatore Diretto
5. Imprese familiari

B. **PERSONE DIVERSE DA QUELLE FISICHE**

6. società semplici [lmeno 1 socio dev'essere IAP
7. società in accomandita almeno 1 socio accomandatario deve essere IAP
8. società di capitali Almeno 1 amministratore dev'essere IAP
9. società cooperative

È fatto divieto di rilascio di Permesso di Costruire che generano o possano generare **"edificazione dispersa",** in quanto responsabile di una mancata gestione corretta del territorio e della utilizzazione impropria del suolo agricolo sottoposto, da una parte alla sottrazione di superfici agrarie e dall'altra al non meno grave fenomeno della frammentazione, interruzione di spazi rurali aperti.

Il "**titolo**" a richiedere il Permesso di Costruire in aree agricole nonché la possibilità di **accorpare** (e relativo asservimento con atto pubblico) superfici aziendali non contigue, **è riconosciuto unicamente alle figure professionali di cui alla figura professionale definita dal Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n. 99** ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazioni amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l) e) della legge 7 marzo 2003, n. 38"), con le modifiche di cui al D.lgs n°101/05.

Le strutture di allevamento bufalino insistenti nell'intero territorio della Provincia di Salerno, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, possono essere adeguate a criteri di maggiore flessibilità la realizzazione di paddok, sempre che vi sia stata continuità nell'attività zootecnica, da comprovare con certificazione rilasciata dalle competenti autorità sanitarie locali, oltre che da dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dall'allevatore interessato.
Per gli **allevamenti bufalini** [allevati in stabulazione semilibera in limitati paddok, all'aperto con ricorso al pascolamento, risultanti iscritti ad apposita anagrafe già prevista per legge] i paddok non devono superare i seguenti limiti:
- indice di copertura 0,15;
- minima distanza dai confini mt. 20.

ART.7 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri urbanistici regola ad esempio superfici territoriali, fondiarie e densità territoriali.

ART.8 - PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi sono i valori di riferimento dei processi urbanistici. L'insieme dei parametri edilizi regola ad esempio altezze, distanze, volumi dei manufatti.

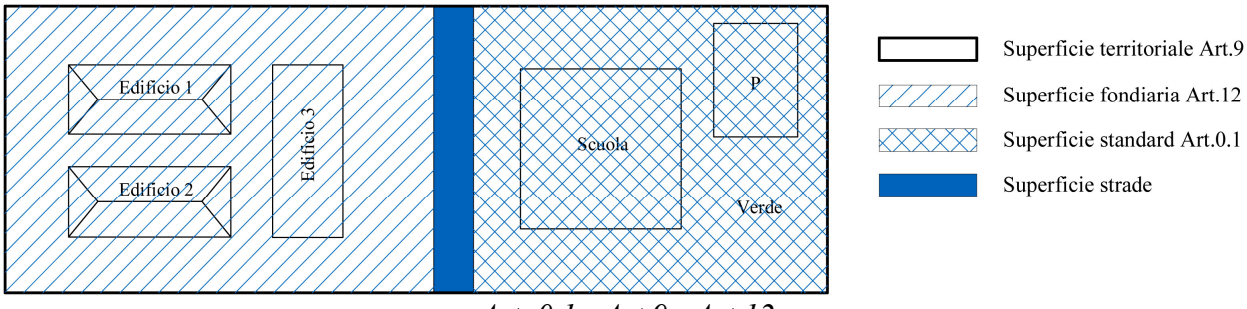
DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI

ART.9 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

"Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti".
(Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

St = Sf+Sstandard+Sstrade



Art. 0.1 - Art.9 - Art.12

ART.10 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)

"Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente". (Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Per indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

It=Vmax/St

ART.11 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Ut=SLPt/St

ART.12 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

"Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti".(Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La superficie fondiaria, generalmente espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria *(cfr. artt. 0.2 – 0.3)* e delle strade esistenti e di progetto.

Sf = St - Sstandard - Sstrade

ART.13 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)

"Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente". (Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Per indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

If=Vmax/Sf

ART.14 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq, rappresenta la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Uf=SLPt/Sf

ART.15 - DENSITÀ TERRITORIALE (Dt)

La densità territoriale è il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

ART.16 - DENSITÀ FONDIARIA (Df)

La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili di una zona e la sua superficie fondiaria.

ART.17 - CARICO URBANISTICO

"Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso".(Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La nozione di "carico urbanistico" deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento primario [residenziale(abitazioni, uffici e negozi) art.3 D.M.1444/1968; terziario (commerciale e direzionale p.2 art.5 D.M. 1444/1968 – turistico p.9 art.1 Titolo 2 allegati L.R. n.14 del 1982); industriale e artigianale p.1 art.5 D.M.1444/1968] e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas etc.) che deve essere proporzionato all'insediamento primario, ossia al numero degli abitanti insediati/insediabili ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte. Si tratta di un concetto, non definito dalla vigente legislazione, ma che è in concreto preso in considerazione in vari istituti del diritto urbanistico (cfr. successivo art.0.1) *(Corte di Cassazione Penale, Sezione III, Sentenza del 12 Marzo 2013, n. 11544).*

Considerato che il limite imposto di 25 mq lordi ha generato una tendenza progettuale a scapito della qualità dell'abitare, si deve tener conto per il calcolo del suddetto carico urbanistico della superficie utile di 25 mq al netto dei muri perimetrali, auspicando la realizzazione di muri ben coibentati e di altezze degli alloggi superiori ai minimi abitabili stabiliti per legge.

Dunque è bene stimare che il carico urbanistico non sia strettamente legato al volume edificato ma bensì al numero di abitanti insediati/insediabili.

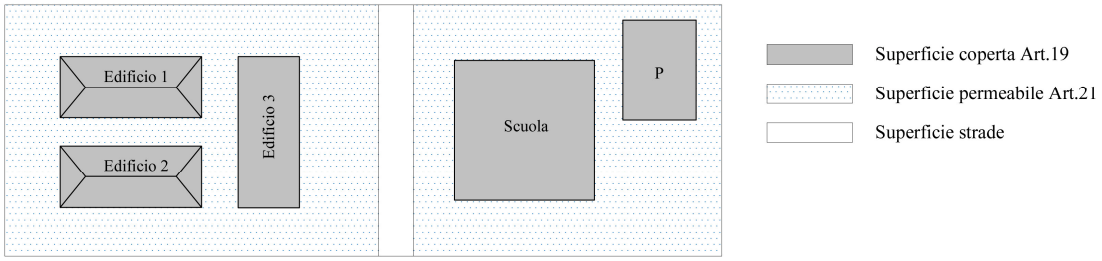
ART.18 - DOTAZIONI TERRITORIALI

"Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano". (Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici, ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. artt.0.2-0.3) e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dagli strumenti urbanistici (standard urbanistici e le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - zona omogenea F). ***(art. 2 - art.4 c.5 D.M. 1444/1968)***

ART.19 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

"Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m". (Regolamento Edilizio Unico Nazionale)



Art.19 - Art.21

ART.20 - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

"Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria". (Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Per rapporto di copertura, espresso in mq/mq, si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale.
Rc= Sc/Sf; Rc= Sc/St

ART.21 - SUPERFICIE PERMEABILE

"Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La superficie permeabile è ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

ART.22 - INDICE DI PERMEABILITA' (Ip)

"Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

L'indice di permeabilità è il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). La pianificazione comunale deve altresì assicurarsi: il rispetto, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica, degli standard ecologici riferiti al rapporto tra superfici permeabili ed impermeabilizzate che non potrà essere inferiore a quello esistente e comunque con un minimo pari a 0,30 mq/mq di cui 0,15 piantumato con alberature di alto fusto (*lettera j art. 95 PTCP norme di attuazione*).

DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI

ART.23 - SUPERFICIE TOTALE

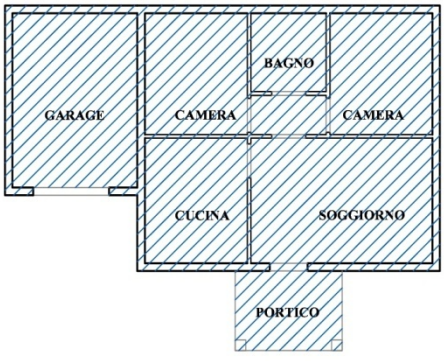
"Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La superficie totale si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V) aggiungendo alla superficie lorda di pavimento la superficie accessoria al lordo dei muri (cfr. successivo a*rt.23-24*).

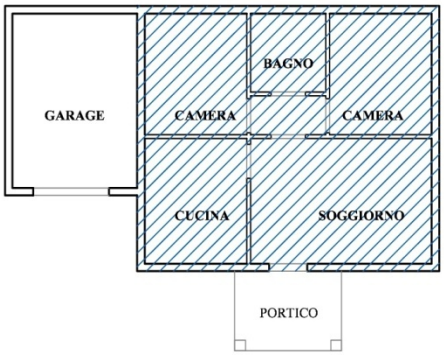
ART.24 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

"Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La superficie lorda di pavimento, espressa in mq, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda di pavimento complessiva SLPt di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani agibili, eventualmente anche interrati.



Art.23



Art.24

ART.25 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)

"Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile *(Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96).*

ART.26 - SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

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

i portici e le gallerie pedonali;

i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

le tettoie con profondità superiore a m 1,50;

le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;

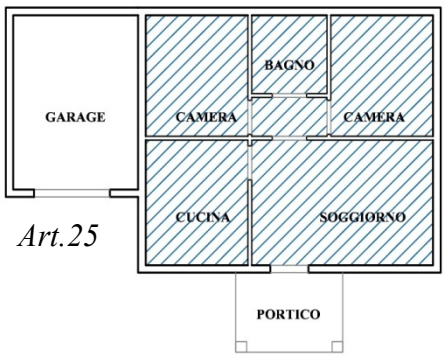
le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;

i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

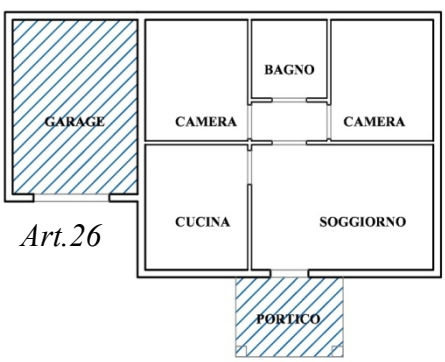
i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)



Art.25



Art.26

ART.27 - SUPERFICIE CONVENZIONALE (S)

"Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA)". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Per superficie convenzionale si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie accessoria e della superficie dei parcheggi. *(Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96)*

S = Su + 60%(Sa + Sp)

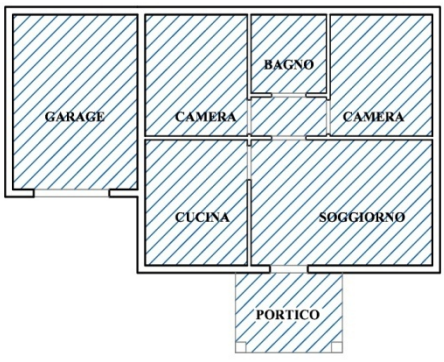
ART.28 - SUPERFICIE PARCHEGGI (Sp)

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, qualsiasi sia la destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. (*art.2 L.122/89 che ha sostituito 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150).*

Nelle residenze per superficie parcheggi si intende la superficie coperta o scoperta da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo edilizio nel caso di residenze. Il costo di costruzione della parte eccedente la Sp e la Sa (45% della Su) è a totale carico dell'operatore. A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 60. *(Delibera Regione Campania n.7844 del 02.10.96)*

ART.29 - SUPERFICIE CALPESTABILE

"Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)



Art.29

ART.30 - ALTEZZA DELL' EDIFICIO (Hf) PER IL CALCOLO DELLA DISTANZA DAI CONFINI

Altezza lorda: "Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

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

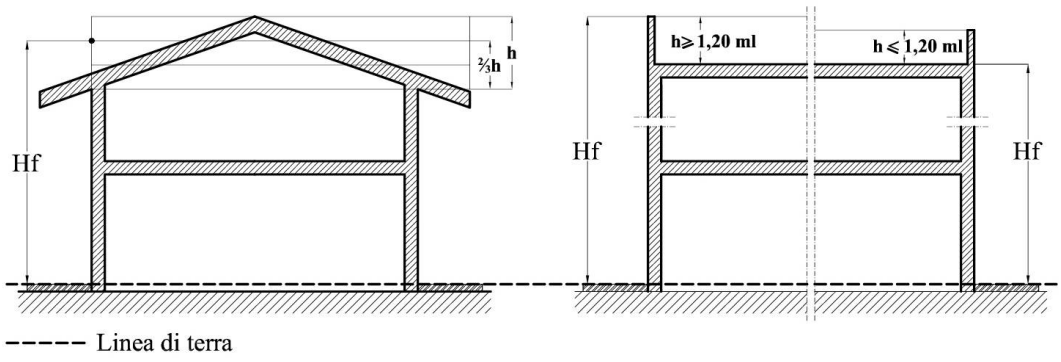
Altezza dell'edificio: "Altezza massima tra quella dei vari fronti". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.

Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.

Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza Hf è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti. L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (*D.M. 1444/1968*).



Art.30

ART.31 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) PER IL CALCOLO DEL VOLUME

Altezza utile: *"Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)*

L'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica è data dalla differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita con riferimento alle strade e piazze esistenti, e la quota corrispondente all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se il sottotetto è abitabile, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, e il livello costituito dalla linea di gronda maggiorato del volume geometrico eccedente fino al colmo.

ART.32 - VOLUME DELL' EDIFICIO (V)

"Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Il volume dell'edificio, espresso in mc, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente (T.A.R. Sicilia Palermo, sez. III, 7 giugno 2005 , n. 960);

b) le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;

c) i balconi e le pensiline;

d) i volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili;

e) i volumi tecnici. (*cfr. successivo art.41*)

V= SLP x H

ART.33 - LINEA DI GRONDA

La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di

copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.

ART.34 - PIANO DI CAMPAGNA

Il piano di campagna è il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevata prima di effettuare 1'intervento edilizio-urbanistico.

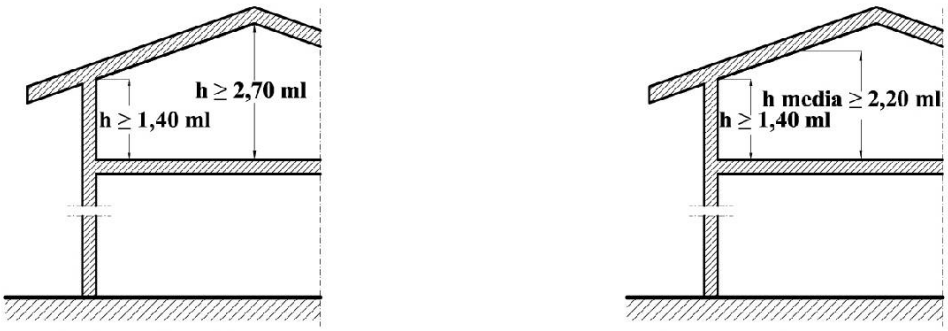
ART.35 - LINEA DI TERRA

La linea di terra è data dalla quota media del marciapiede o, in sua assenza, del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

ART.36 - SOTTOTETTO

"Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante".(Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso. Perchè i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso. (*l.r. 15/2000 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti"*)



Sottotetti in edifici di nuova costruzione — Sottotetti in edifici esistenti

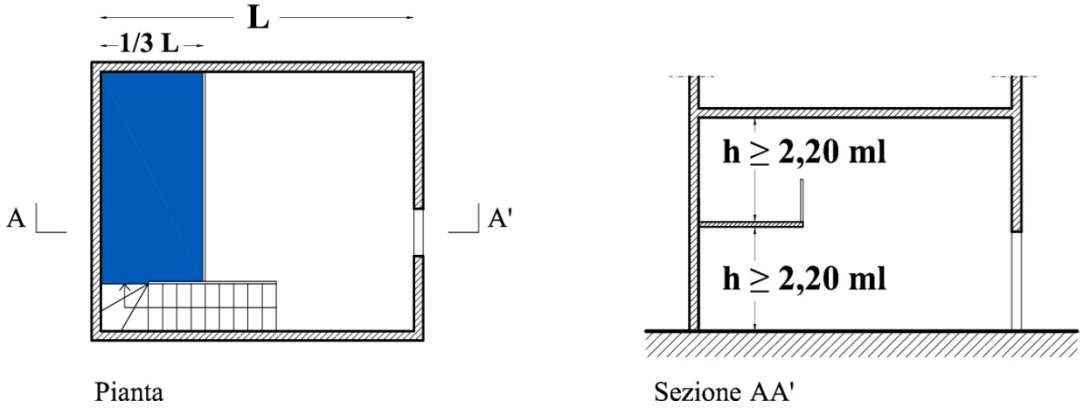
Art.36

ART.37 - SOPPALCO

"Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Per soppalco si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavato all'interno di un locale principale, un quantitativo

aggiuntivo non superiore ad 1/3 della superficie lorda di pavimento (SLP), o di superficie accessoria (Sa). Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.



Art.37

ART.38 - NUMERO DI PIANI

"Il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)".(Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Il numero di piani di tutti i livelli dell 'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superfiecie lorda di pavimento (SLP).

Sono altresì compresi:

- gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;

- **i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani interrati e seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile di pavimento (Su) o superficie accessoria (Sa).**

ART.39 - PIANO

Il piano è lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). La copertura può presentarsi orizzontale, inclinata o curva.

PIANO FUORI TERRA

"Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio".(Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Il piano fuori terra è il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

Sono assimilati, e quindi considerati come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non

inferiore a ml 0,50 rispetto alla quota del terreno circostante, nonché quelli che hanno il pavimento ad una quota superiore di ml 0,30 dal terreno sistemato.

PIANO INTERRATO

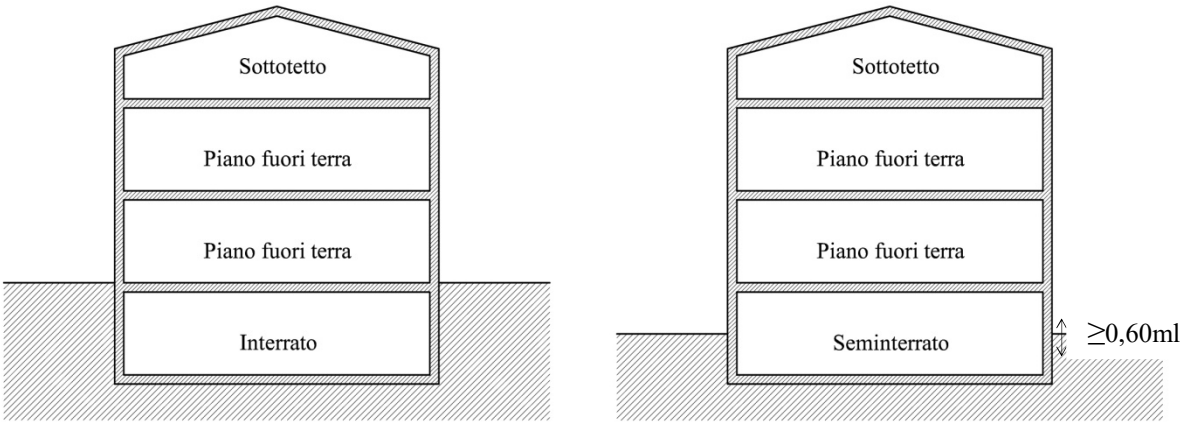
"Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio".(Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Il piano interrato è il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.Sono assimilati ai piani interrati, i piani o porzioni di piano, il cui estradosso del soffitto si trovi per non più di due lati, a una quota massima di ml 0,60 dal terreno sistemato senza possibilità di finestratura, ma con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato.

PIANO SEMINTERRATO

"Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio".(Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,60 rispetto al terreno circostante.



Art.39

ART.40 - SAGOMA

"Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici e in termini edilizi

SAGOMA GEOMETRICA

La sagoma geometrica di una costruzione è il solido tridimensionale corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme delle sezioni che lo delimitano. Nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, abbaini, volumi tecnici, aggetti e sporti superiori a ml 1,50.

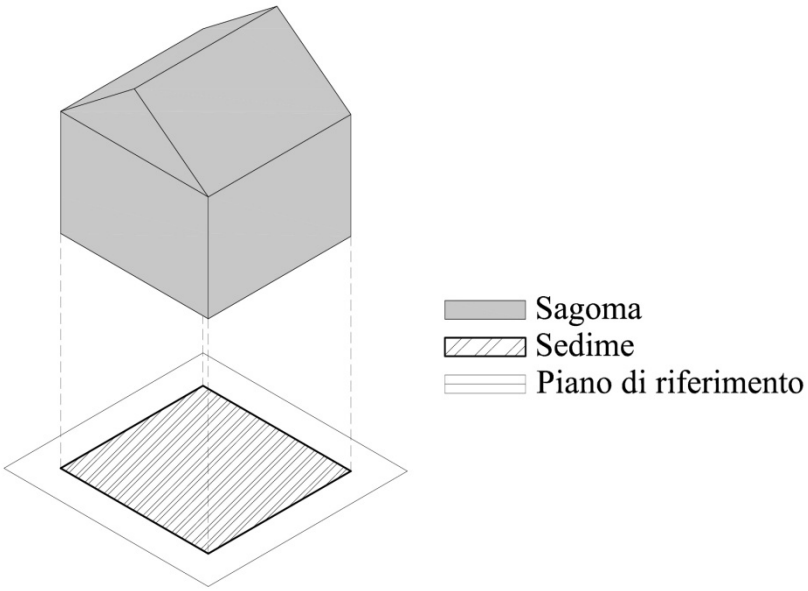
SAGOMA EDILIZIA

La sagoma edilizia di una costruzione è il solido tridimensionale delimitato dalle dimensioni aventi rilievo edilizio: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100% o parzialmente.

ART.41 - SEDIME

"Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza".(Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Costituisce area di sedime di un edificio l'impronta a terra della sagoma del medesimo. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge e porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo.



Artt.40-41

ART.42 - VOLUME TECNICO (Vt)

"Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (*v. Circ. Min. 31/01/73 n°2474*):

a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;

b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;

c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;

d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;

e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;

f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;

g) i serbatoi idrici;

h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;

i) vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;

l) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;

m) gli impianti tecnologici in genere;

n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico e *"per l'identificazione della nozione di "volume tecnico" assumono valore tre ordini dì parametri: il primo, positivo, dì tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.*

***Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale; ed è invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni." (*Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 08.04.2016 n. 14281).**

In conclusione i sottotetti non devono superare, comunque, all'estradosso, le se seguenti dimensioni:

- alla gronda ml 1,20

- al colmo ml 2,40

ART.43 - ALLOGGIO

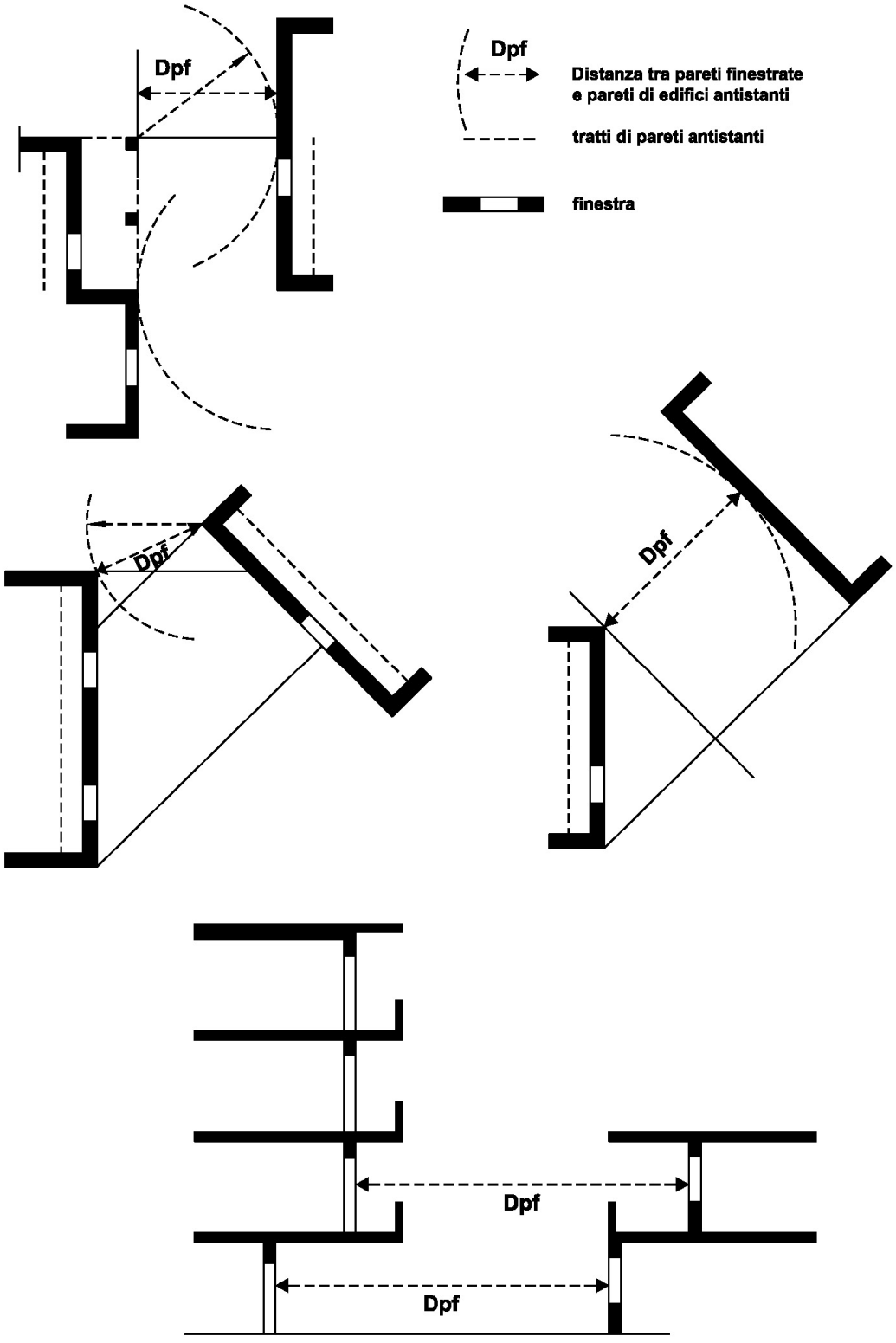
L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

ART.44 - DISTANZE [Nota n. 3]

"Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta".(Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI (DPF)

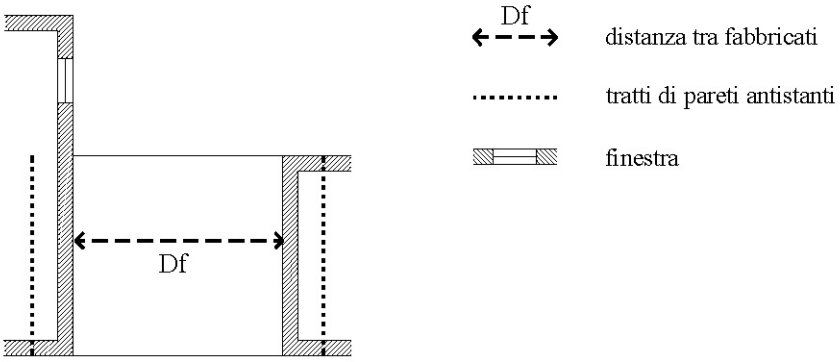
È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art.44).



Art.44

Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti interrotta da discomplanarità di entità inferiore ai 50 cm. Si definisce parete finestrata la parete dotata di vedute ai sensi del Codice Civile.
Due pareti si definiscono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete incontrano la parete opposta (fig.43). La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete (fig.43). Due pareti si definiscono non antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra parete non incontrano la parete opposta. La distanza si applica tra tratti di pareti antistanti, per i tratti di pareti che non sono antistanti, la distanza non si applica Quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si ritiene finestrato (fig.43 A).

Art.44



La distanza si applica anche quando solo uno dei tratti di pareti antistanti è finestrato. La distanza si applica anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o ampliamento (per il solo ampliamento), fatti salvi i particolari casi di allineamenti esistenti ed esigenze formali compositive riguardanti il tessuto urbano.
Le distanze dovranno misurarsi dagli sporti più avanzati di ciascun edificio, nel caso in cui questi superino ml 1,50. Gli sporti aventi funzione meramente decorativa e ornamentale sono esclusi dal calcolo della distanza.
La distanza si applica anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

In tema di distanze tra costruzioni, l'art. 9, punto 2, del D.M. 02/04/1968, n.1444, essendo stato emanato su delega dell'art. 41-*quinquies* della L. 1150/1942 (cosiddetta «*Legge urbanistica*») a sua

volta aggiunto dall'art. 17 della L. 765/1967 (cosiddetta «*Legge Ponte*») ha efficacia di legge dello Stato, sicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica.

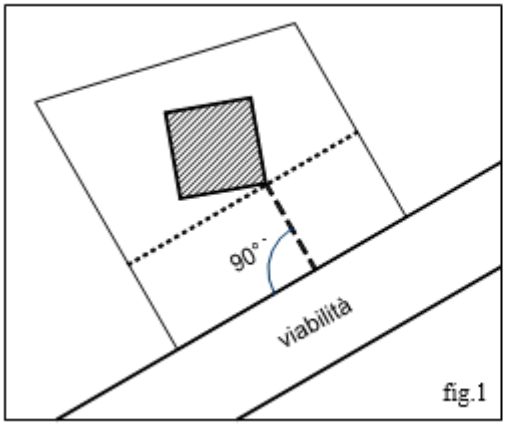
Ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1444, art. 9:
Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:
1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

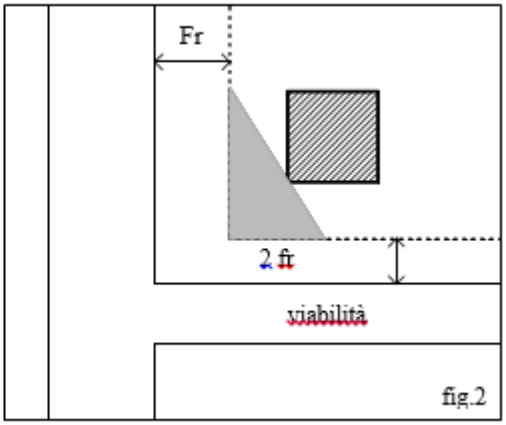
ART.45 - DISTANZA DA FILO STRADALE

La distanza da filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di ml 1.50, alla strada. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nello Strumento Urbanistico Generale e di quanto stabilito dal codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68, ovvero tra le stesse si applica la condizione più restrittiva.
Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- **ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;**
- **ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;**
- **ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.**

Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto indicate dallo Strumento Urbanistico Generale, debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi (fig. 2)

Per le costruzioni esistenti non conformi, in caso di sopraelevazione per non più di un piano, si applica una deroga alla norma indicata al comma precedente, che consente il mantenimento della distanza dalla strada edificando la sopraelevazione sul filo dell'edificio esistente, fatta salva la normativa antisismica, fatto salvo eventuali assensi, pareri e/o nulla osta, comunque denominati, di tutela giuridica presenti.





Art.45

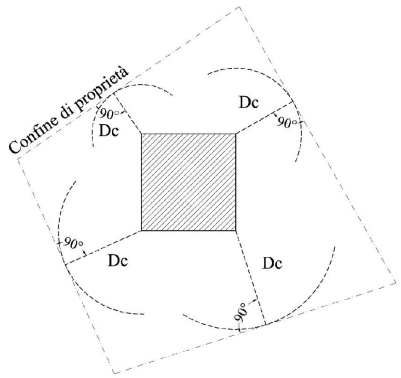
ART.46 - DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'

La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale con esclusione di sporti e balconi e simili, nel caso che non superino i metri 1,50, e la linea di confine.

Il primo edificante può portare la propria costruzione, se previsto dallo strumento urbanistico generale, fino al confine o arrestarla prima di esso. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale.

Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrico, sono ammesse le distanze preesistenti.



Art.46

ART.47 - DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

La disciplina delle distanze, comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applica:

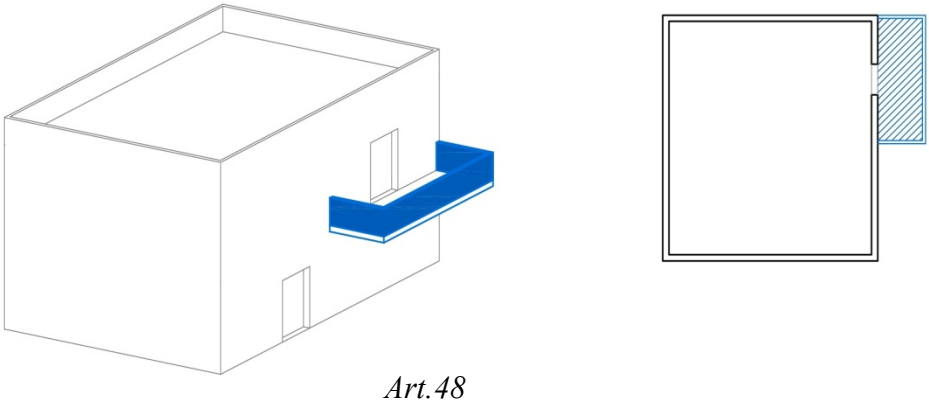
- **A. ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 1,50 m;**
- **B. ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);**
- **C. alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);**
- **D. ai manufatti completamente interrati, comunque non sporgenti oltre 70 cm dal PR misurati all'intradosso del solaio di copertura, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza e /o a confine;**
- **E. alle pensiline e ai box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;**
- **F. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;**
- **G. alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;**
- **H. agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di 3 m prevista dal Codice Civile);**
- **I. agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);**

J. **alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;**
K. **ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;**
L. **per le zone non residenziali, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili che necessitino di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi similari.**

ART.48 - BALCONE

"Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, sostenuto da mensole o a sbalzo e dotato di parapetto o ringhiera per affaccio. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è inferiore o uguale a ml 1,50 la superficie del balcone non viene computata ai fini della superficie coperta.

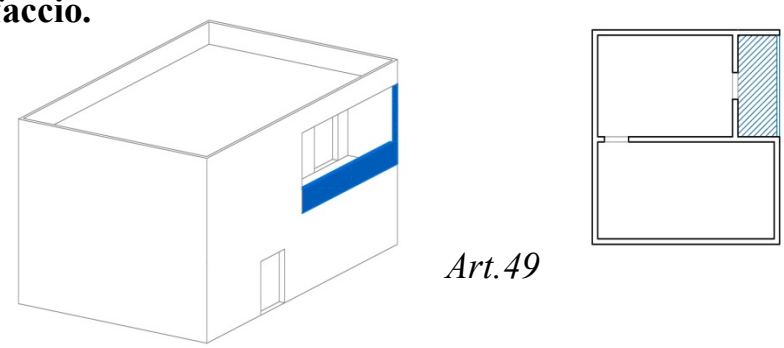


Art.48

ART.49 - LOGGIA

"Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La loggia è lo spazio accessorio, delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili e dotata di parapetto o ringhiera per affaccio.

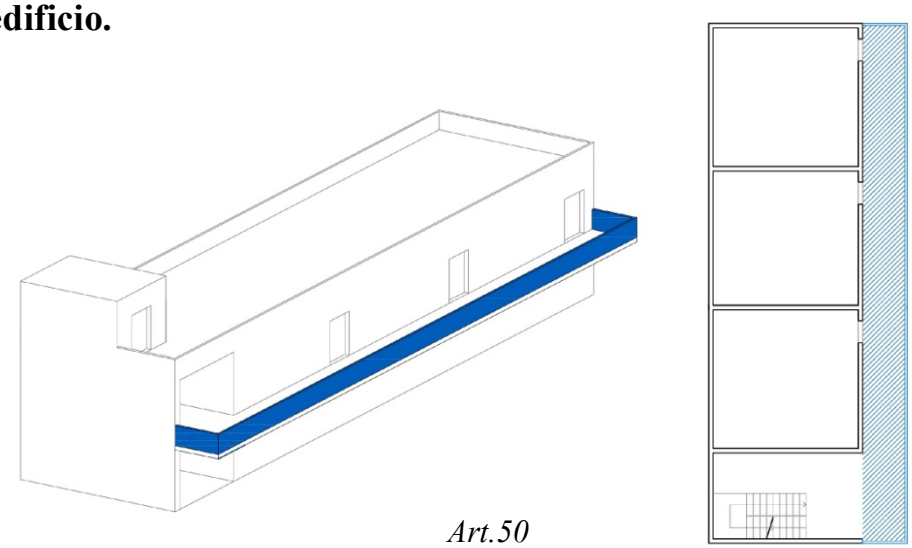


Art.49

ART.50 - BALLATOIO

"Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribzione, munito di ringhiera o parapetto". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Per ballatoio si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

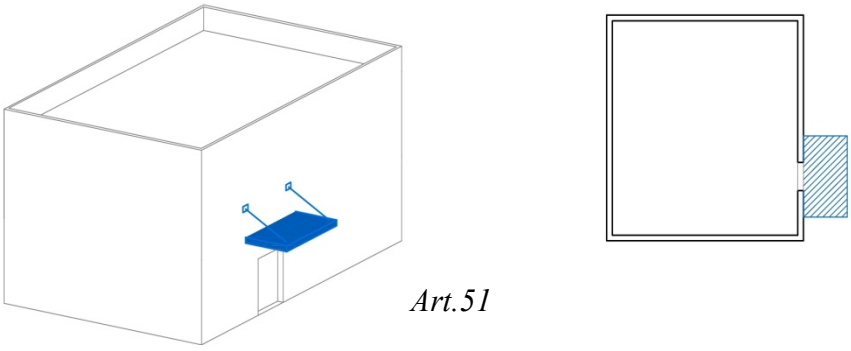


Art.50

ART.51 - PENSILINA

"Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La pensilina è una struttura in aggetto, permanente o provvisoria, ancorata alla facciata dell'edificio, adibita alla protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, di finestre, porte-finestre o di porte.

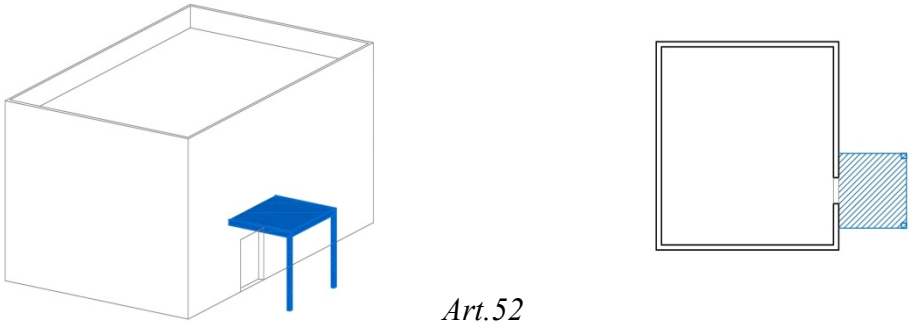


Art.51

ART.52 - PORTICO

Portico/Porticato: "Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

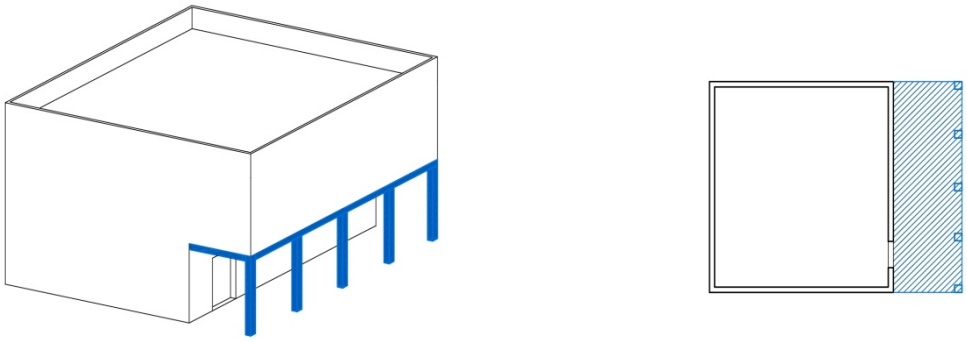
Il portico è lo spazio coperto, antistante l'ingresso dell'edificio, aperto almeno sul lato più lungo, di uso pubblico o privato, poggiante su colonne (pilastri e simili) e interconnesso con le sistemazioni esterne e con la strada.



Art.52

ART.53 - PORTICATO

Si definisce porticato lo spazio coperto, aperto almeno sul lato più lungo, interconnesso con le sistemazioni esterne e di uso pubblico o privato. Esso è definito da una o più pareti verticali e da una ripetizione di colonne (pilastri e simili).



Art.53

ART.54 - TERRAZZA

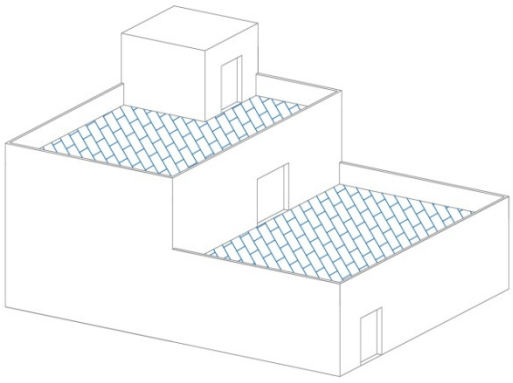
"Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

Per terrazza si intende una superficie utile, scoperta e fruibile, posta a copertura di ambienti sottostanti o posta a livello, accessibile da vani abitabili o da vani facenti parte di unità collegate e/o pertinenze delle stesse.

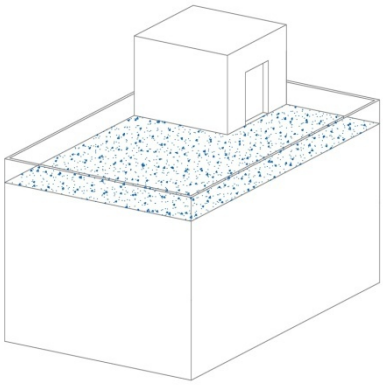
La terrazza è destinata a coprire le verticali di edifici, o parti di essi, sottostanti, a dare un affaccio alla proprietà cui è collegata e della quale costituisce una proiezione verso l'esterno.

ART.55 - LASTRICO SOLARE

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



Art.54

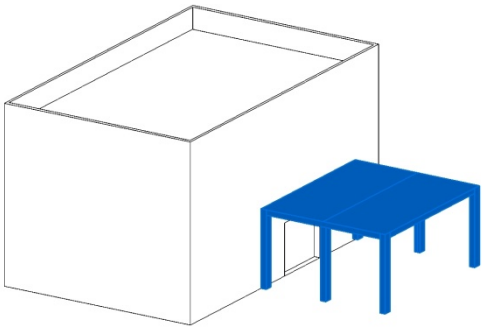


Art.55

ART.56 - TETTOIA

"Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

La tettoia è una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto. Le tettoie, aumentano lo spazio vivibile all'esterno dell'edificio, ma non costituiscono volume.

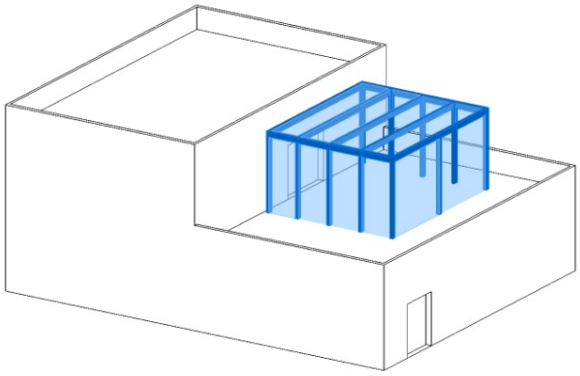


Art.56

ART.57 - VERANDA

"Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili". (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale)

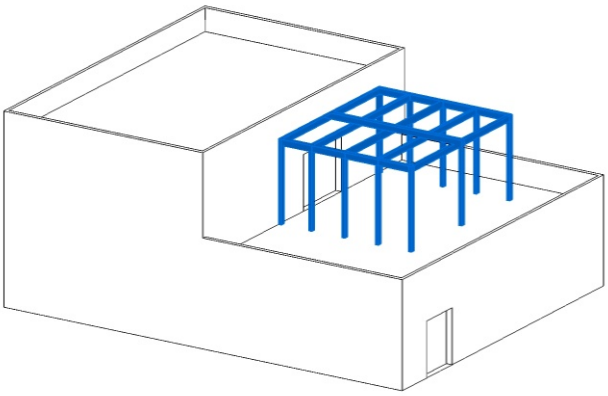
La veranda è una struttura chiusa, temporanea e non, che costituisce un aumento della volumetria dell'edificio oltre che una modifica della sua sagoma. Le verande, realizzabili su balconi, terrazze, attici e giardini, sono caratterizzate da profili sottili e ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre, assicurando un miglior confort termico.



Art.57

ART.58 - PERGOLATO

Il pergolato è un'impalcatura, generalmente a sostegno di piante rampicanti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze. Il pergolato può essere addossato all'edificio o a sè stante e a seconda della tipologia di copertura può essere con frangisole o con telo retrattile (pergotenda). Può essere assimilato ad una sorta di tettoia, ma senza copertura fissa, poichè risulta aperto su tutti i lati, sia lateralmente che nella parte superiore. Il pergolato non prevede delle fondazioni, anche se è possibile ancorare la struttura al pavimento.



Art.58

ART.59 - SPORTO

Per sporto si intende la struttura che sporge in fuori, che aggetta da una superficie muraria verticale.

ART.60 - DEHORS

Per "dehors" si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione insediato in sede fissa.

Il dehors può essere:

- **aperto: lo spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto, non rilevando a tal fine le fioriere poste sullo spazio aperto in modo tale da non circoscrivere e racchiudere l'ambiente;**
- **delimitato: lo spazio occupato con delimitazioni fisiche laterali o frontali che determinino un ambiente circoscritto;**
- **coperto: il manufatto coperto formato da un insieme di elementi mobili o smontabili, comunque facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico sulle aree pubbliche, private di uso pubblico o private, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto.**

Per dehors stagionale si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a mesi sei a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

Per dehors permanente si intende la struttura posta sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo uguale o superiore ad un anno a far data dal giorno del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

L'elemento di arredo "dehors", come sopra definito, deve essere caratterizzato da "precarietà e facile rimovibilità" e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e inoltre, nel caso di installazione su suolo pubblico, alla concessione del suolo stesso.

Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande.

ART.61 - PISCINA

Si definisce piscina una costruzione interrata o sopra terra che può essere di varie tipologie e dimensioni, a seconda che sia usata per fare il bagno o per nuotare, per relax o scopi agonistici. Le piscine possono essere costituite da elementi prefabbricati o possono essere vasche in cemento rivestite in teli in plastica o altro, ricavate con scavo dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio o semplicemente appoggiate sul piano giardino o su pavimentazioni allo scopo costruite.
Le piscine ad uso pubblico richiedono particolari aspetti strutturali e tecnologici per garantire condizioni igieniche di qualità dell'acqua, degli spazi e delle superfici.

Per la realizzazione delle piscine è sempre necessario ottenere un titolo abilitativo, che sia un Permesso di Costruire o una SCIA, poiché costruzione di una piscina interrata rappresenta una modifica sostanziale della proprietà.

Nella realizzazione delle piscine fuori terra è necessario il rispetto delle distanze dai confini e/o dai fabbricati secondo il principio di prevenzione, secondo il quale chi costruisce per primo determina in concreto le distanze da osservare per le costruzioni sui fondi vicini, fermo restando le distanze imposte dalle NTA e dal Codice Civile.

Così come disposto dall'art. 840 del C.C, … ***che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non rechi danno al vicino*****. …**
omissis …, fermo restante che le opere realizzate nel sottosuolo, fatto salvo casi particolari, non comportano intercapedini (pericolose o dannose), nella realizzazione delle piscine interrate ovvero che non superano i 90 cm fuori terra (per la creazione di un parapetto di sicurezza) è necessario solamente il rispetto delle distanze dai confini imposte dal Codice Civile ed, eventualmente dalle NTA.

In base alla loro destinazione le piscine si distinguono nelle seguenti categorie:
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA O ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ZONA F)
A) piscine di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica.
Questa categoria comprende le seguenti tipologie di piscine le cui caratteristiche strutturali e gestionali specifiche sono definite da ciascuna regione:
A/1) piscine pubbliche (quali ad esempio le piscine comunali);

A/2) piscine ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture già adibite, in via principale, ad altre attività ricettive (alberghi, camping, complessi ricettivi e simili) nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa.
A/3) gli impianti finalizzati al gioco acquatico.

OPERE PERTINENZIALI
B) piscine la cui natura giuridica è definita dall' art. 1117 e seguenti del Codice Civile, destinate al servizio di unità abitative monofamiliare o plurifamiliari, compresi i condomini. Questo vale anche per le case rurali legittimamente realizzate o da realizzare che possono avere come pertinenza una piscina senza però sottrarre superficie coltivabile all'attività agricola.

C) piscine ad usi speciali collocate all'interno di una struttura di cura, di riabilitazione, termale, la cui disciplina è definita da una normativa specifica.
(*Accordo Stato - Regioni sulla realizzazione e l'esercizio delle piscine del 16 gennaio 2003*)

ART.62 - CANNE FUMARIE

Le canne fumarie sono elementi costruttivi preposti al convogliamento dei fumi derivanti da una combustione dall'interno di un locale o camera di combustione verso l'esterno.

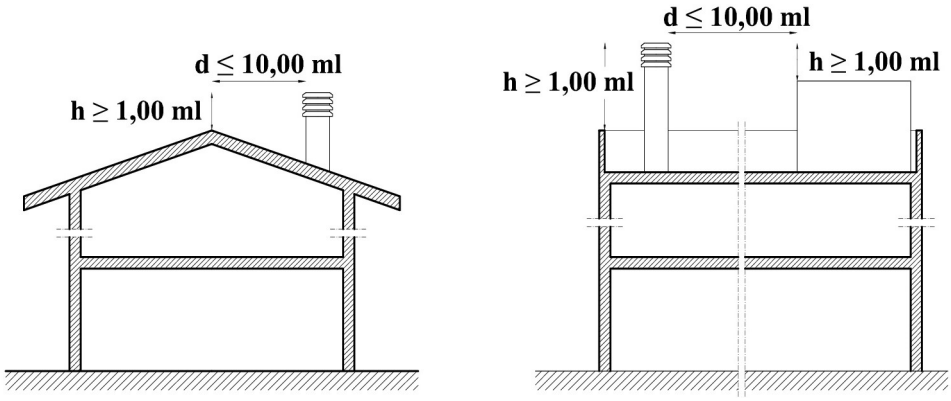
L'istallazione di canne fumarie interessa diversi aspetti:

- **problematiche di tipo amministrativo (titolo edilizio abilitativo occorrente);**
- **problematiche di tipo ambientale ed igienico – sanitarie;**
- **rapporti di vicinato.**

(artt. 844-890 Codice civile - D.P.R. 1391/1970)

Le canne fumarie devono ritenersi ordinariamente volumi tecnici e, quindi, opere prive di autonoma rilevanza urbanistico - funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire, a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile che riconduco tale intervento nell'ambito delle opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001.
L'intervento di mera sostituzione di una canna fumaria con le stesse dimensioni e identica localizzazione rispetto alla precedente, va considerato di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.3, comma1,

lettera b) del D.P.R. 380/2001 soggetto, quindi, a SCIA. In taluni casi, avuto riguardo all'entità minima dell'intervento, si può rientrare nel campo di applicazione di cui all'art.3, comma 1, lettera a), del D.P.R. 380/2001, secondo cui sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
Ai fini igienico – sanitari è necessario stabilire l'altezza della canna fumaria ed, in particolare, le bocche dei camini devono risultare più alte almeno di un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri (art.6 comma 15 D.P.R. 1391/1970).
Le bocche dei camini situati a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, salvo deroghe particolari,



Art.62

considerate nei regolamenti comunali di igiene, che i comuni potranno concedere ad istanza degli interessati, su conforme parere del competente organo preposto contro l'inquinamento atmosferico. In ogni caso, dovrà essere rispettata la norma che i camini possano sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta, diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri. (art. 6 comma 17 D.P.R. 1391/1970)

Nota n.1

Durante la costruzione del RUEC, redatto della Provincia di Salerno, particolare interessamento e importanza è stato data alla definizione di "***distanza*** *",* dai confini e dai fabbricati [in quanto tale definizione è strettamente connesso al concetto di proprietà] e di *"**Standards**"*, sia dagli Ordini Professionali e sia dai Responsabili degli Uffici Tecnici Comunali, e da ultimo dal Tavolo Tecnico, pubblico, tenutosi in Provincia il 24.06.2016.

Orbene, per quanto concerne la "Distanza" il Regolamento Edilizio Unico Nazionale prevede una sola definizione onnicomprensiva sul concetto di distanza, prendendo come elemento imprescindibile il 1° c dell'art. 9 del DM n.1444/68 che recita:
*<< Le **distanze minime** tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue: ... ... >>*
E detta distanza minima (segmento minimo) viene posta in relazione con l'oggetto (edificio, costruzione e/o altro) e/o con la linea virtuale (confine, zona omogenea, ambito).

DISTANZA [Regolamento Edilizio Unico Nazionale]
"Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio [proprietà pubblica o privata] *con il confine di riferimento* [proprietà pubblica o privata] *(di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta".*

La proprietà è un diritto reale assoluto che riconosce al titolare una serie di poteri e facoltà in modo pieno ed esclusivo. E' un diritto costituzionalmente "regolato".

Il concetto del diritto di proprietà si è evoluto negli ultimi due secoli, passando dalla definizione contenuta nell'art. 436 del codice civile del 1865, secondo cui la proprietà era "il diritto di godere e di disporre della cosa nella maniera più assoluta, purchè non se ne faccia un uso vietato dalle leggi o dai regolamenti", esemplato sul codice napoleonico del 1804, a quella del codice civile del 1942, per il quale "il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico", per giungere alla formulazione contenuta nell'art. 42, comma secondo, della Costituzione italiana per la quale "la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurare le funzione sociale e di renderla accessibile a tutti", cui bisogna aggiungere il successivo comma terzo secondo cui "la proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale", tralasciando le altre disposizioni contenute nei successivi articoli della Costituzione (art. 43-47), che pure interessano la proprietà, ma che amplierebbero eccessivamente il campo di indagine.

I limiti a cui la stessa può essere sottoposta possono essere di natura pubblica (ad es. nell'interesse pubblico può essere disposto l'esproprio del terreno) o di natura privata. Questi ultimi sono limiti presenti nello stesso codice e sono le norme tese a regolare i rapporti di vicinato.

Per contemperare interessi contrapposti di proprietari di fondi contigui vengono disciplinati gli atti emulativi ex art. 833cc, le immissioni ex art. 844 cc, luci e vedute nella sez. VII del libro III, le acque nella sez. IX e, nella sez. VI, agli artt. 873-879 cc, le distanze legali tra costruzioni.

Dalla lettura in combinato disposto degli artt. 873, 874, 875 e 877 c.c. si può dichiarare in materia la vigenza del principio della prevenzione temporale secondo il quale chi costruisce per primo determina le distanze per le altre costruzioni.

Le ipotesi che si possono verificare sono diverse.
Se un soggetto costruisce per primo può edificare sul confine ed il vicino può costruire in aderenza o appoggio (pagando, ex art. 874cc la ½ del valore del muro); può costruire con distacco dal confine e alla ½ della distanza prescritta (3 metri, secondo il codice civile, o ad una misura superiore, secondo fonti regolamentari) e il vicino sarà costretto a costruire alla distanza prescritta; può costruire con distacco dal confine ma con una distanza inferiore alla ½ di quella totale prescritta e l'altro potrà avanzare pagando il valore del suolo.
Le distanze legali possono però trovare la loro regolamentazione non solo nel codice civile ma anche nei passati PdF/PRG, oggi nei PUC, ovvero nelle rispettive NTA e RUEC, che possono contenere norme dalle funzioni diverse.
Proprio in tema di tutela, in caso di violazione delle norme sulle distanze, l'art. 872, comma 2, c.c. prevede che il mancato rispetto delle norme del codice civile nella sez. VI, del tit. II, del libro III e delle norme regolamentari da esse richiamate comportano come conseguenza la facoltà di chiedere la riduzione in pristino mentre per le norme non richiamate è previsto solo il risarcimento del danno.

Alla «proprietà» è dedicato il Titolo II del Libro III del codice civile italiano del 1942 che, negli articoli 832 - 951, nel definire il contenuto del diritto si riferisce espressamente al proprietario inteso quale soggetto giuridico il cui diritto consiste nel «*godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico*».
È tradizionalmente noto, dunque, come il Legislatore italiano del '42, mediante la norma di cui all'art. 832 c.c., utilizzi il termine «diritto» riferendolo al proprietario, a differenza del codice civile del 1865, in cui la proprietà, considerata il «*soggetto unico*» veniva, invece, definita dall'art. 436 quale «*diritto di godere e disporre delle cose nella maniera più assoluta [...]*».

L'istituto della proprietà viene considerato anche dalla Carta di Nizza del 2000 quale situazione soggettiva di potere attribuita alla persona la cui tutela deve inevitabilmente manifestarsi in una forma più «rafforzata» rispetto a quanto previsto dalla Carta Costituzionale nell'àmbito dei rapporti economici.
L'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea, proclamata a Nizza il 2 dicembre del 2000, guarda al diritto di proprietà quale diritto dell'individuo.
Esso, infatti, dispone che «*ogni individuo ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquistato legalmente, di usarli, di disporre e di lasciarli in eredità*» e e che «*l'uso dei beni può essere regolato dalla legge nei limiti imposti dall'interesse generale*».

Il Protocollo addizionale alla Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali - Parigi, 20.III.1952 – stabilisce quanto segue:
Articolo 1 - Protezione della proprietà -
" *Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di pubblica utilità e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale.*
Le disposizioni precedenti non portano pregiudizio al diritto degli Stati di porre in vigore le leggi da essi ritenute neces-sarie per disciplinare l'uso dei beni in modo conforme all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle impo-ste o di altri contributi o delle ammende. "
L'articolo contiene tre norme che, se pur distinte, sono in rapporto di reciproca relazione, ed alle quali corrispondono tre diverse violazioni: la prima (enunciata nella prima parte del primo comma) è di ordine generale ed enuncia il principio del diritto al rispetto della proprietà; la seconda concerne specificamente la privazione della proprietà consentendola a determinate condizioni (seconda frase

del primo comma), mentre la terza, contenuta nel secondo comma, riconosce il potere dello Stato di regolamentare l'uso dei beni in conformità dell'interesse generale.
Nel corso degli anni si sono susseguite una serie di sentenze penali, civili e amministrative, alcune contraddittorie tra di loro.

L'ultimo orientamento giurisprudenziale va nella direzione di cui si dirà, e, tra l'altro implicitamente recepito nel Regolamento Edilizio Unico Nazionale.

<< "la distanza di dieci metri, che deve sussistere tra edifici antistanti si riferisce a tutte le pareti finestrate, indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggiantesi sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o della progettata sopraelevazione, ovvero ancora che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra.

Si rammenta in particolare, a tale proposito che la distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, prevista dall'art. 9, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano e a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela.

V'è concordia in dottrina ed in giurisprudenza civile ed amministrativa in ordine al principio per cui, "nella materia delle distanze nelle costruzioni, il principio secondo cui la norma dell'art. 9, numero 2, del d.m. 2 aprile 1968, che fissa in dieci metri la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, non è immediatamente operante nei rapporti fra i privati, va interpretato nel senso che l'adozione, da parte degli enti locali, di strumenti urbanistici contrastanti con la citata norma comporta l'obbligo per il giudice di merito non solo di disapplicare le disposizioni illegittime, ma anche di applicare direttamente la disposizione del menzionato articolo 9, divenuta, per inserzione automatica, parte integrante dello strumento urbanistico, in sostituzione della norma illegittima che è stata disapplicata.".

… omissis …, *è stato in passato affermato che (Cass. civ. Sez. Unite, 07-07-2011, n. 14953) "in tema di distanze tra costruzioni, l'art. 9, secondo comma, del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, essendo stato emanato su delega dell'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (c.d. legge urbanistica), aggiunto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ha efficacia di legge dello Stato, sicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica.". >>*

Nota n.2

1. **Imprenditore agricolo** ai **sensi dell'art.2135 del Codice Civile:** È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse [C.C. 2082, 2083].
   Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine (1).
   Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge [C.C. 2557] (2).
   Note
   (1) L'elencazione delle attività contenuta nel secondo comma è da ritenersi meramente esemplificativa, potendosi avere oltre a quelle elencate anche altre attività atipiche.
   (2) Articolo così sostituito dall'art. 1, comma 1 D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228.
3. **IMPRENDITORE PART-TIME:** Deve dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del proprio tempo di lavoro complessivamente svolto, e deve avere residenza e domicilio in azienda; l'azienda dev'essere coltivata o condotta direttamente dal richiedente senza salariati fissi e deve avere una ampiezza tale da richiedere almeno 104 giornate di lavoro convenzionali in un anno.
4. **COLTIVATORE DIRETTO:** È il soggetto che svolge abitualmente e manualmente la propria attività in agricoltura, sempreché con la forza lavoro propria e del nucleo famigliare sia in grado di fornire almeno un terzo della forza lavoro complessiva richiesta dalla normale conduzione dell'azienda agricola (si faccia riferimento ad esempio alle leggi nn.604/54, 454/61, 590/65, 203/82 e successive modifiche ed integrazioni, fino al recente Decreto Legislativo 228/2001 e ss.mm. e ii.). La figura del coltivatore diretto è quindi riferita a requisiti di carattere sia soggettivo che aziendale (diversamente dal concetto di imprenditore agricolo e di imprenditore agricolo professionale che è riferito a requisiti di carattere esclusivamente soggettivo). Il coltivatore diretto è un imprenditore agricolo che si avvale esclusivamente o prevalentemente di manodopera familiare, mentre "l'imprenditore agricolo conduttore" si avvale prevalentemente di manodopera salariata. Si precisa che il coltivatore diretto è considerato "imprenditore agricolo", anche qualora non abbia la titolarità formale della azienda agricola, come nell'ipotesi del coltivatore diretto coadiuvante collaboratore nell'impresa familiare agricola della quale sia titolare un altro familiare (a differenza di quanto avviene nell'impresa familiare artigianale o commerciale, la dottrina agraria configura l'impresa familiare in agricoltura come ipotesi di "co-impresa") o come nel caso in cui sia socio di una società agricola, alla quale compete la titolarità dell'azienda agricola, assumendo la veste di imprenditore agricolo"indiretto". Normalmente il coltivatore diretto è comunque anche in possesso dei requisiti previsti per la figura di Imprenditore Agricolo Professionale, ed è in tale veste che accede ai benefici previsti: ciò accade ad esempio in campo urbanistico e per la concessione di finanziamenti, aiuti e contributi previsti nel settore agricolo.
5. **IMPRESE FAMILIARI:** Se l'impresa agricola è intestata a più persone (ad es: fratelli) che gestiscono insieme l'impresa stessa e sono cointestatari di P.IVA, posizione U.M.A. e quant'altro, siamo comunque in presenza di una società di persone. Conseguentemente per

ottenere il riconoscimento del possesso dei requisiti relativi alla figura professionale dovranno pertanto valere i requisiti e le disposizioni previste per le società di **IAP**. Se l'impresa è intestata a una persona fisica, ma ad essa collaborano i familiari iscritti quali unità attive presso l'INPS, siamo in presenza di una ditta individuale (in regime di co-impresa), in cui l'iscrizione al registro imprese avviene nella sezione piccoli imprenditori o coltivatori diretti (i familiari collaboratori non hanno una propria posizione nel registro imprese), e il riconoscimento di detta impresa può effettuarsi secondo quanto detto all'IAP. Se l'impresa è intestata a una persona fisica, ma ad essa collaborano i familiari iscritti quali unità attive presso l'INPS, siamo in presenza di una ditta individuale (in regime di co-impresa), in cui l'iscrizione al registro imprese avviene nella sezione piccoli imprenditori o coltivatori diretti (i familiari collaboratori non hanno una propria posizione nel registro imprese), e il riconoscimento di detta impresa può effettuarsi secondo quanto detto per il Coltivatore Diretto.

Si rilevano 1.520 allevatori bufalini [aprile 2016] iscritti al sistema in tutta la penisola. In Campania la percentuale delle aziende iscritte sul totale è dell'86% con una maggiore incidenza della provincia di Salerno (90%) rispetto a quella di Caserta (84%). Nel Lazio (79%) e in Puglia (71%) il numero delle aziende iscritte sul totale è inferiore.
Per quanto riguarda i caseifici sono 448 quelli iscritti su tutto il territorio nazionale di cui 103 dop, mentre gli intermediari sono 43 di cui 14 dop.

Nota n.3

Senza voler ripercorrere il percorso di come si è arrivati a definire gli standards, se ne parla sin dal secondo dopoguerra (1947- Enrico Tedeschi: Il dimensionamento dei servizi negli abitati), il DM 1444/68 li definisce per le varie zone omogenee [art. 4. Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee]
La pratica dell'azzonamento, nel rappresentare lo spazio urbano e territoriale come frazionato sulla base di utilizzi e funzioni separate (abitare, lavorare, svagarsi, circolare), ignora la continuità e il sistema di interrelazioni complesse tra i diversi elementi urbani che ne connotano la qualità.
Il DM, pur se non sempre è riuscito a definire quel "minimo di civiltà urbana" che ne giustificava l'emanazione in un periodo di intensa espansione insediativa con poche regole, ha svolto efficacemente la sua funzione in un contesto storicamente difficile, consentendo ai Comuni, in quasi 50 anni di applicazione, di acquisire un discreto patrimonio di aree ed attrezzature che difficilmente si sarebbe potuto costituire senza regole ed obblighi di quella natura.

Contestualizzando i bisogni di servizi pubbliche, bisogna dire che la dotazione per servizi deve superare la logica della determinazione in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono stati realizzati, sottolineando la necessità che i P.U.C. siano in grado di rispondere alle reali esigenze della collettività, prescindendo dall'insoddisfacente criterio di predeterminazione numerica o standardizzata per legge, sino ad oggi seguito.

Le dotazioni territoriali o standard, possono e devono riferirsi, oltreché ai servizi e alle infrastrutture per l'urbanizzazione in senso stretto, anche alle dotazioni ecologiche, a quelle ambientali e a quelle paesaggistiche, affiancando alle categorie tradizionali dei servizi, indicate dal DM n.1444/68, e delle opere di urbanizzazione, nuove categorie di dotazioni integrative.
Tra queste possono rientrare, per esempio:
- aree boscate per compensazione delle emissioni di CO2
- bacini di laminazione/espansione per le acque

- opere di sistemazione idrogeologica e per la messa in sicurezza degli insediamenti
- aree umide per la fitodepurazione
- corridoi ecologici
- fasce di forestazione urbana
- opere di miglioramento del paesaggio e della qualità estetica dei luoghi (barriere verdi, quinte arboree, rilevati con copertura vegetale), con la predilezione di essenze autoctone per le piantumazioni da effettuare nelle aree a verde in contesti ambientali di rilievo e/o tutelati;
- superfici a servizi ricavate all'interno di edifici senza superfici fondiarie dedicate
- dotazioni per l'edilizia sociale (alloggi destinati alla locazione nei comuni ad alta densità abitativa)
- ecc. ecc.

Così come la composizione delle aree a servizi negli insediamenti produttivi, può estendersi a tipologie di servizi poco presenti, in passato, all'interno di questi ambiti, quali:
- uffici postali
- sportelli bancari
- presidi sanitari
- centri di formazione professionale e aule di stage
- invasi artificiali o vasche di raccolta antincendio
- sistemi depurativi a basso impatto
- centri di raccolta differenziata
- piazzole ecologiche
- verde sportivo, ricreativo e di protezione
- parcheggi ad uso differenziato
- piattaforme, autoporti, logistica di prossimità
- uffici consortili
- attrezzature per attività culturali
- mense
- impianti per il tempo libero
- asili nido e scuole
- palestre

Appare opportuno invitare e suggerire che le aree riservate al verde pubblico urbano e gli immobili di origine rurale, riservati alle attività collettive sociali e culturali di quartiere, con esclusione degli immobili ad uso scolastico e sportivo, ceduti al comune nell'ambito delle convenzioni e delle norme previste negli strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, possono essere concessi in gestione, per quanto concerne la manutenzione, con diritto di prelazione ai cittadini residenti nei comprensori oggetto delle suddette convenzioni e su cui insistono i suddetti beni o aree, mediante procedura di evidenza pubblica, in forma ristretta, senza pubblicazione del bando di gara.

Ai fini della partecipazione alle procedure di evidenza pubblica di cui sopra, i cittadini residenti possono costituire un consorzio che raggiunga almeno il 51% per cento della proprieta' della lottizzazione.
I comuni possono prevedere incentivi alla gestione diretta delle aree e degli immobili da parte dei cittadini costituiti in consorzi anche mediante riduzione dei tributi propri.

Ed ancora, i comuni, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze e delle risorse disponibili, promuovono l'incremento degli spazi verdi urbani, di «cinture verdi» intorno alle conurbazioni per delimitare gli spazi urbani, adottando misure per la formazione del personale e l'elaborazione di capitolati finalizzati alla migliore utilizzazione e manutenzione delle aree, e adottano misure volte a favorire il risparmio e l'efficienza energetica, l'assorbimento delle polveri sottili e a ridurre l'effetto

«isola di calore estiva», favorendo al contempo una regolare raccolta delle acque piovane, con particolare riferimento:
a) alle nuove edificazioni, tramite la riduzione dell'impatto edilizio e il rinverdimento dell'area oggetto di nuova edificazione o di una significativa ristrutturazione edilizia;
b) agli edifici esistenti, tramite l'incremento, la conservazione e la tutela del patrimonio arboreo esistente nelle aree scoperte di pertinenza di tali edifici;
c) alle coperture a verde, di cui all'articolo 2, comma 5, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, quali strutture dell'involucro edilizio atte a produrre risparmio energetico, al fine di favorire, per quanto possibile, la trasformazione dei lastrici solari in giardini pensili;
d) al rinverdimento delle pareti degli edifici, sia tramite il rinverdimento verticale che tramite tecniche di verde pensile verticale;
e) alla previsione e alla realizzazione di grandi aree verdi pubbliche nell'ambito della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento alle zone a maggior densita' edilizia;
f) alla previsione di capitolati per le opere a verde che prevedano l'obbligo delle necessarie infrastrutture di servizio di irrigazione e drenaggio e specifiche schede tecniche sulle essenze vegetali;
g) alla creazione di percorsi formativi per il personale addetto alla manutenzione del verde, anche in collaborazione con le universita', e alla sensibilizzazione della cittadinanza alla cultura del verde attraverso i canali di comunicazione e di informazione.

Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i comuni possono:
a) prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti;
b) prevedere opportuni strumenti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell'amministrazione comunale.

I comuni, in base a sistemi di contabilità ambientale, danno annualmente conto, nei rispettivi siti internet, del contenimento o della riduzione delle aree urbanizzate e dell'acquisizione e sistemazione delle aree destinate a verde pubblico dalla strumentazione urbanistica vigente.

INDICE IN ORDINE ALFABETICO

ALLOGGIO - ART.42
ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) PER IL CALCOLO DEL VOLUME - ART.30
ALTEZZA DELL'EDIFICIO (Hf) PER IL CALCOLO DELLA DISTANZA DAI CONFINI - ART.29
BALCONE - ART.46
BALLATOIO - ART.48
CANNE FUMARIE - ART.60
CARICO URBANISTICO - ART.16
COSTRUZIONE - ART.1
DEHORS - ART.58
DENSITÀ FONDIARIA (Df) - ART.15
DENSITÀ TERRITORIALE (Dt) - ART.14
DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE…- ART. 47
DESTINAZIONE D'USO - ART.5
DISTANZA DA FILO STRADALE - ART.44
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ - ART.45
DISTANZE - DISTANZA TRA EDIFICI E DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI ANTISTANTI - ART.44
DOTAZIONI TERRITORIALI - ART.17
EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA PER LE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE ED AGRICOLE - ART. 6
EDIFICIO UNIFAMILIARE - ART.3
FABBRICATO O EDIFICIO - ART.2
INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If) - ART.12
INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It) - ART.9
INDICE DI PERMEABILITÀ - ART.21
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - ART.13
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - ART.10
LASTRICO SOLARE - ART.53
LINEA DI GRONDA - ART.32
LINEA DI TERRA - ART.34
LOGGIA - ART.47
MONETIZZAZIONE - ART.0.4
NUMERO DI PIANI - ART.37
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ART.0.2
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ART.0.3
PARAMETRI EDILIZI - ART.7
PARAMETRI URBANISTICI - ART.6
PENSILINA - ART.49
PERGOLATO - ART.56
PERTINENZA - ART.4
PIANO - ART.38
PIANO DI CAMPAGNA - ART.33
PISCINA - ART.59
PORTICATO - ART.51
PORTICO - ART.50
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - ART.19
SAGOMA - ART.39
SEDIME - ART.40

SOPPALCO - ART.36
SOTTOTETTO - ART.35
SPORTO - ART.57
STANDARD URBANISTICI - ART.0.1
SUPERFICIE CALPESTABILE - ART.28
SUPERFICIE CONVENZIONALE (S) - ART.26
SUPERFICIE COPERTA (Sc) - ART.18
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - ART.11
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) - ART.23
SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa) - ART.25
SUPERFICIE PARCHEGGI (Sp) - ART.27
SUPERFICIE PERMEABILE - ART.20
SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - ART.8
SUPERFICIE TOTALE - ART.22
SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su) - ART.24
TERRAZZA - ART.52
TETTOIA - ART.54
VERANDA - ART.55
VOLUME DELL' EDIFICIO (V) - ART.31
VOLUME TECNICO (Vt) - ART.41