

**COMUNE DI TRAMONTI  
PROVINCIA DI SALERNO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
EDILIZIO COMUNALE**



Tecnico incaricato:  
Ing. Massimo Adinolfi

Responsabile del Procedimento:  
Arch. Bartolomeo Giordano

Collaboratori:  
arch. Giuseppina De Santis  
arch. Simona Mosca Finadda

data: Dicembre 2023

Art. 01 - Oggetto .....	5
Art. 02 - Contenuto .....	7
Art. 03 - Principi .....	8
Art. 04 - Competenze e responsabilità.....	9
Art. 05 - Regolamento edilizio e piani attuativi del PUC .....	9
Art. 06-Aggiornamento.....	10
Art. 07- Deroghe .....	10
Art. 08 - Superficie territoriale. ....	10
Art. 09- Superficie fondiaria.....	10
Art. 10 - Superficie coperta .....	10
Art.11 - Altezza di un edificio.....	11
Art.12 - Altezza di interpiano .....	11
Art.13 - Superficie lorda di pavimento .....	11
Art.14 - Volume urbanistico di un edificio (mc.).....	12
Art.15 - Superficie complessiva (Sc) .....	12
Art.16 - Superficie utile abitabile (Sua).....	12
Art.17 - Le superfici per servizi ed accessori (Snr) .....	13
Art.18 – Distanza .....	13
Art.19 - Distanza tra i fabbricati .....	13
Art.20 - Distanza dai confini di proprietà .....	14
Art.21 - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati .....	14
Art.22 - Ulteriori deroghe alla disciplina delle distanze .....	15
Art.23 - Distanza Tra Pareti Finestrate E Pareti E Pareti Di Edifici Antistanti (Dpf) .....	16
Art.24 - Edificazione sul confine .....	18
Art.25 - Rapporto di copertura .....	18
Art.26 - Indice di densità territoriale .....	18
Art.27 - Indice di densità fondiaria.....	18
Art.28 - Fascia di rispetto .....	18
Art.29 - Trasformazioni urbanistiche .....	19
Art.30 - Adeguamento funzionale.....	19
Art.31 - Ampliamento .....	19
Art.32 - Demolizione di volumi senza ricostruzione .....	20
Art.33 - Sottotetto .....	20
Art.34 – Soppalco.....	20
Art.35 Piano .....	20
Art.36 Piano Fuori Terra .....	21
Art.37 Piano Interrato.....	21
Art.38 Piano Seminterrato .....	21
Art.39 - Sagoma .....	21
Art.40 - Sagoma Geometrica.....	22
Art.41 - Sagoma Edilizia .....	22
Art.42 - Sedime .....	22
Art.43 -Balcone .....	23
Art.44 -Loggia .....	23
Art.45 - Ballatoio.....	23
Art.46 -Pensilina .....	24
Art.47 - Portico .....	24
Art.48- Porticato .....	25
Art.49 - Terrazza.....	25
Art.50 - Lastrico Solare .....	25
Art.51 - Tettoia.....	26
Art.52 - Sporto .....	26
Art.53 - Dehors .....	27
Art.54 – Definizione di centri abitati prevalentemente.....	28
Art.55 - Standard per gli spazi pubblici ed altre dotazioni ad uso collettivo .....	28
Art.56- Monetizzazione criteri, modalità operative, valori parametrici .....	28
Art.57 - Opere di Urbanizzazione Primaria.....	32
Art.58 - Opere di Urbanizzazione Secondaria .....	33
Art.59 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per la edificazione .....	33
Art.60 - Interventi di manutenzione ordinaria.....	35

Art.61 - Interventi di Manutenzione Straordinaria.....	36
Art.62 - Disposizioni di semplificazioni in materia edilizia- L.R. n.31/2021.....	38
Art.63 - Disposizione di semplificazioni in materia edilizia e di eco-sisma bonus .....	39
Art.64- Interventi di Ripristino Tipologico.....	43
Art.65 - Interventi di Restauro scientifico .....	43
Art.66 - Interventi di Restauro Risanamento Conservativo Consolidamento ed Adeguamento Statico. .	45
Art.67- Interventi di Ristrutturazione edilizia .....	48
Art.68- La realizzazione di pertinenze.....	50
Art.69 - I volumi tecnici.....	55
Art.70 - L'adeguamento funzionale degli alloggi .....	55
Art.71 - Il mutamento della destinazione d'uso.....	56
Art.72 - Gli interventi consentiti ed assentibili con permesso a costruire non oneroso, su immobili dove pende istanza di condono edilizio, fatto salvo il relativo esito. ....	56
Art.73 - I manufatti precari: la loro natura; l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica .....	57
Art.74 - I Parcheggi pertinenziali .....	58
Art.75 - Il Recupero abitativo dei sottotetti esistenti (L.R. 28.11. 2000 n.15) .....	61
Art.76 - Interventi di valorizzazione paesaggistica del territorio rurale .....	63
Art.77 - La riparazione, ripristino e/o adeguamento dei muri di sostegno di preesistenti terrazzamenti agricoli.....	64
Art.78 - Interventi di nuova costruzione .....	64
Art.79 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	65
Art.80 - Commissione per il paesaggio.....	65
Art.81 - Funzionamento della Commissione per il paesaggio.....	67
Art.82 - Controllo sui progetti e sugli interventi. ....	68
Art.83 - Ordine del giorno dei lavori.....	68
Art.84 - Autorizzazione paesaggistica.....	69
Art.85 - Autorizzazione paesaggistica semplificata .....	70
Art.86 -Interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica.....	71
Art.87 -Esonero dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica per particolari categorie di interventi. ....	76
Art.88 - Attività edilizia libera.....	77
Art.89 - Interventi sostitutivi.....	78
Art.90 - Certificato di agibilità .....	79
Art.91 - Certificato di destinazione urbanistica .....	81
Art.92 - Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica .....	82
Art.93 - Formulazione della domanda .....	82
Art.94 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici .....	82
Art.95 - Punti di linea e di livello .....	82
Art.96 - Inizio e termine dei lavori.....	83
Art.97 - Conduzione del cantiere .....	84
Art.98 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico .....	85
Art.99 - Scavi e demolizioni.....	85
Art. 100 - Movimento ed accumulo dei materiali .....	86
Art. 101 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico.....	86
Art. 102 - Divieto di affissione .....	86
Art. 103 - Attività ed interventi da eseguirsi con procedura di urgenza .....	87
Art. 104 - Poteri eccezionali .....	87
Art. 105 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi.....	88
Art. 106 - Impianti tecnologici.....	88
Art. 107- Decoro generale degli edifici e degli spazi esterni .....	88
Art. 108 - Rivestimenti ed intonaci .....	90
Art. 109 - Tinteggiature e verniciature esterne. ....	90
Art. 110 - Infissi esterni.....	90
Art. 111 - Aperture Esterne.....	90
Art. 112 - Recupero di materiali di finitura degli elementi decorativi.....	91
Art. 113 - Adeguamento prospetti e salvaguardia delle linee architettoniche esistenti.....	91
Art. 114 - Tutela per gli edifici di particolare pregio storico- architettonico.....	91
Art. 115 - Recinzioni .....	91
Art. 116 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano .....	92
Art. 117 - Comignoli, mensole, e sovrastrutture varie .....	92
Art. 118- Canne fumarie .....	92

Art. 119 - Coperture.....	93
Art. 120 - Scale esterne.....	93
Art. 121 - Impalcature e ponteggi .....	93
Art. 122 - Modalità di ubicazione .....	94
Art. 123- Elementi di arredo urbano .....	94
Art. 124- Antenne radio e televisive .....	96
Art. 125 – Condizionatori d’aria ed apparecchiature tecnologiche.....	96
Art. 126 – Pannelli solari.....	97
Art. 127 - Servitù pubbliche .....	97
Art.128 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua.....	98
Art. 129 - Requisiti delle pavimentazioni stradali.....	98
Art. 130 – Pavimentazione di strade pubbliche .....	99
Art. 131 – Pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici .....	99
Art. 132 – Marciapiedi .....	100
Art. 133 - Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico.....	100
Art. 134 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo .....	100
Art. 135 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....	100
Art. 136 - Numerazione civica e indicazioni stradali.....	100
Art. 137 - Portici pubblici o ad uso pubblico .....	101
Art. 138 - Apertura di accessi e strade private.....	101
Art. 139 – Impianti di carburante ed attrezzature di servizio per gli autoveicoli.....	101
Art. 140 - Criteri generali .....	102
Art. 141 - Interventi su aree a verde pubblico o di uso pubblico.....	102
Art. 142 - Verde privato.....	103
Art. 143 – Tutela della flora e delle piante esistenti .....	103
Art. 144- Criteri generali .....	103
Art. 145 - Criteri Generali.....	104
Art. 146 - Igiene del suolo e del sottosuolo .....	106
Art. 147 – Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni.....	106
Art. 148 - Misure contro la penetrazione di animali .....	106
Art. 148 - Muri perimetrali .....	106
Art. 149 - Protezione dall’umidità .....	107
Art. 150 - Approvvigionamento idrico, contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi d’acqua potabile, convogliamento e gestione delle acque meteoriche. ....	107
Art. 151 - Permeabilità delle aree esterne.....	109
Art. 152 - Isolamento termico .....	109
Art. 153 - Impianto di riscaldamento.....	110
Art. 154 – Impianti centralizzati di produzione del calore.....	110
Art. 155 – Requisiti acustici passivi .....	110
Art. 156 – Isolamento acustico di facciata e delle partizioni interne .....	110
Art. 157 - Condotti e bacini a cielo aperto .....	111
Art. 158 - Condotti chiusi.....	111
Art. 159 - Depurazione degli scarichi .....	111
Art. 160 - Allacciamenti .....	112
Art. 161 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi.....	112
Art. 162 - Fognature singole .....	112
Art. 163 - Prescrizioni particolari .....	112
Art. 164 - Immondizie.....	113
Art. 165 - Requisiti degli alloggi .....	113
Art. 166 - Altezze minime .....	114
Art. 167 - Ventilazione ed aerazione .....	115
Art. 168 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti .....	116
Art. 169 - Installazione di apparecchi a combustione.....	117
Art. 170 - Impianto elettrico.....	118
Art. 171 – Efficienza degli impianti elettrici .....	118
Art. 172 - Dotazione dei servizi igienici.....	118
Art. 173 - Piani seminterrati e sotterranei .....	119
Art. 174 - Controllo degli agenti inquinanti: Gas Radon .....	119
Art. 175- Edifici e locali di uso collettivo .....	120
Art. 176- Barriere architettoniche .....	120

Art. 177 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse .....	121
Art. 178- Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli .....	121
Art. 179 - Impianti al servizio dell'agricoltura .....	122
Art. 180 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili .....	122
Art. 181- Impiego di strutture lignee.....	122
Art. 182 - Parere di conformità del progetto .....	122
Art. 183 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco .....	122
Art. 184 - Particolari prevenzioni cautelative .....	122
Art. 185- Uso di gas in contenitori .....	123
Art. 186 – Orientamento dell'edificio.....	123
Art. 187– Controllo della radiazione solare .....	124
Art. 188 – Controllo della trasmittanza dell'involucro edilizio .....	124
Art. 189 – Produzione di acqua calda attraverso l'impiego dell'energia solare.....	125
Art. 190 – Impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile .....	125
ALLEGATO:.....	126

## TITOLO I

### PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

#### Art. 01 - Oggetto

In forza della propria autonomia e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune di Tramonti disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

L'intero Comunale di Tramonti è soggetto a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.M. 13/02/1968 e del P.U.T. ex L. Reg. n°35/87.

Inoltre esso ricade nel Parco Regionale dei Monti Lattari, è sottoposto alla Normativa sul Piano Stralcio dell'autorità di Bacino, ed è classificato sismico con Delibera della Giunta Regionale n° 5447 del 7 novembre 2002.

In considerazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del tessuto urbano storico e dell'intero territorio comunale, il presente Regolamento definisce le diverse tipologie di interventi edilizi, volte al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle aree esterne, agli interventi di riqualificazione e valorizzazione delle aree rurali e del paesaggio.

Il tutto fondato sul principio del minor consumo di suolo<sup>1</sup>, da attuarsi mediante il recupero e la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti, incentivando questa politica con misure premiali, a tutela dell'integrità fisica del territorio e del paesaggio<sup>2</sup> quale *“componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità”*<sup>3</sup>.

L'intero territorio, in quanto paesaggio *identitario*<sup>4</sup>, deve essere pertanto letto così come è percepito *“ dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro*

---

<sup>1</sup> Cfr. Art.2 c.1 L.R. n°16/2004 - **Obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica**

*“ 1. La pianificazione territoriale e urbanistica persegue i seguenti obiettivi:*

*a) promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo; ”... omississ...*

<sup>2</sup> Dlgs n°42/2004 - Articolo 131 - **Paesaggio**

*“ 1 Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni ”... omississ...*

<sup>3</sup> Cfr. Convenzione Europea del Paesaggio, Art.5

<sup>4</sup> Cfr. P.T.C.P. della Provincia di Salerno

*interrelazioni*”<sup>5</sup>, il tutto per pervenire ad uno sviluppo sostenibile fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente.

Il territorio va *preservato e progettato*, individuando obiettivi di miglioramento della qualità paesistica, tutto in funzione del ruolo centrale che oggi riveste il paesaggio, nei settori culturali, ecologici, ambientali e sociali.

In tal senso il presente regolamento intende fornire un chiaro quadro di riferimento, affinché si possa implementare la qualità paesaggistica degli interventi, in coerenza con i principi della Convenzione Europea del Paesaggio, con il Dlgs n°42/04<sup>6</sup> e con gli indirizzi del vigente P.T.C.P. della Provincia di Salerno, al fine di perseguire:

- *la salvaguardia e la promozione delle colture tipiche e tradizionali, attraverso la promozione e il sostegno di azioni di adeguamento strutturale delle aziende agricole esistenti, di sistemi di qualità, di costante miglioramento degli standard produttivi e di offerta di servizi di supporto e promozione, per creare filiere produttive e promuovere prodotti riconoscibili e di qualità certificata*<sup>7</sup>;
- *l'integrazione e la diversificazione delle attività agricole con azioni di recupero e riuso delle costruzioni rurali anche da destinarsi ad offerta turistica integrativa e diversificata rispetto a quella già localizzata lungo il versante costiero*<sup>7</sup>;
- *la diffusione dell'agricoltura biologica quale presidio territoriale, fattore di contenimento dei carichi inquinanti ed elemento di valorizzazione dell'offerta agroalimentare*<sup>7</sup>;
- *la manutenzione, il risanamento conservativo ed il ripristino dei terrazzamenti agricoli intesi come sistema complessivo - sia di difesa idrogeologica che di qualità paesaggistica - formato dalle opere di sostegno delle terrazze coltivate e dalle relative opere di irrigimentazione idraulica; l'importanza del territorio terrazzato con destinazioni agricole e delle opere ad esso connesse, è riconosciuta oltre che come valore paesaggistico fondamentale e peculiare del nostro territorio, anche come elemento indispensabile per prevenire e/o mitigare i rischi idraulici ed idrogeologici*<sup>7</sup>;
- *la previsione delle necessarie sistemazioni idrogeologiche*<sup>7</sup>;
- *il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità del territorio*<sup>7</sup>:
  - *recupero, mantenimento e gestione della sentieristica esistente;*

---

<sup>5</sup> Cfr. Convenzione Europea del Paesaggio, Art.1

<sup>6</sup> La CEP ha operato una completa riforma del concetto di paesaggio, recepita dall'art.131 del Testo Unico sui Beni Ambientali, dove esso viene infatti definito come “una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e umani e dalle loro interrelazioni.”

<sup>7</sup> Cfr. Scheda n°3 del vigente PTCP

- recupero e miglioramento del sistema d'accessibilità e dei percorsi mediante interventi di manutenzione ed adeguamento dei percorsi pedonali e carrabili esistenti;
- recupero fisico e funzionale di fabbricati rurali abbandonati;
- realizzazione di percorsi meccanizzati rivolti alla accessibilità di zone agricole del territorio, per favorirne la fruizione, manutenzione e conduzione;
- il recupero, l'adeguamento e la riqualificazione paesitico-ambientale delle esistenti attività turistico ricettive<sup>7</sup>;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici ed identitari derivanti dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni con azioni di recupero ambientale e paesaggistico nonché riqualificazione delle aree urbanizzate mediante programmi integrati finalizzati alla riorganizzazione funzionale ed urbanistica di tali aree, privilegiando per esse funzioni e servizi di interesse pubblico e per il turismo (ricettività, accoglienza, ristorazione, informazioni, promozione dei prodotti tipici, commercio, artigianato, etc.)<sup>7</sup>;
- il recupero e valorizzazione sostenibile dei centri storici e dei nuclei antichi accentrati, con particolare attenzione alle aree interne, anche mediante il potenziamento della offerta turistica stagionalizzata, della produzione e commercializzazione di prodotti artigianali ed agricoli locali<sup>7</sup>;
- l'adeguamento degli standard anche in considerazione dei previsti flussi turistici e della crescita economica del territorio<sup>7</sup>.

## **Art. 02 - Contenuto**

Il presente Regolamento si suddivide in parti, definite Titolo, ed in sottoparti, definite Capi.

Il Titolo I enuncia i principi ed l'efficacia del regolamento edilizio.

Il Titolo II definisce le definizioni generali.

Il Titolo III definisce gli interventi edilizi.

Il Titolo IV definisce i compiti della commissione del paesaggio e il suo funzionamento.

Il Titolo V definisce gli atti di competenza comunale, le procedure (Capo I), la vigilanza sulle costruzioni e le relative sanzioni (Capo II), gli ulteriori atti di competenza comunale (Capo III), l'esecuzione e il controllo delle opere (Capo IV), le cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori (Capo V) e i provvedimenti di urgenza (Capo VI).

Il Titolo VI definisce le caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti.

Il Titolo VII definisce gli altri elementi esterni di arredo urbano e di decoro, elementi di arredo urbano (Capo I), le aree verdi (Capo II), la pubblica illuminazione (Capo III), le pubbliche affissioni, le insegne ed altre forme pubblicitarie (Capo IV).

Il Titolo VIII definisce le norme igienico sanitarie, le prescrizioni igienico costruttive (Capo I), le fognature (Capo II), gli ambienti interni (Capo III), le costruzioni a destinazione speciale (Capo IV), la prevenzione dai pericoli di incendio (Capo V).

Il Titolo IX definisce gli indirizzi in materia energetico – ambientale atti a garantire l'osservanza della legislazione vigente.

### **Art. 03 - Principi**

Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza: di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli; di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario.

Tutto il territorio va considerato come paesaggio, ovvero come bene collettivo le cui qualità, in ogni luogo specifiche, vanno comunque preservate, e ove possibile recuperate e incrementate, anche mediante la cooperazione istituzionale e impegnativa ai diversi livelli nella predisposizione di strumenti e, soprattutto, nell'attivazione di interventi e azioni, in particolare per le aree da riqualificare.

In tal senso va coinvolta la società civile in termini di cultura diffusa, ma anche operativamente, attraverso il ricorso, ove possibile, a investitori privati.

Le norme del presente Regolamento specificano pertanto le caratteristiche degli edifici, dei materiali, delle costruzioni accessorie e degli spazi verdi, al fine di realizzare una elevata qualità dell'ambiente urbano sia per il privato sia per la collettività.

**Anche il Territorio Rurale va preservato e valorizzato; costituiscono pertanto parte integrante del presente Regolamento le *Linee Guida per la valorizzazione paesaggistica del territorio rurale* predisposte dall'Amministrazione Comunale.**

In applicazione delle norme di legge e di regolamento, ed, in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione Comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di riqualificazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettate le norme medesime e la conformità ai piani urbanistici vigenti, vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

#### **Art. 04 - Competenze e responsabilità**

Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali il Comune di Tramonti ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.

Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di Tramonti si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.

Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

Il Comune di Tramonti favorisce la concentrazione di procedimenti di tutela anche di interessi pubblici diversi da quelli edilizi e relativi allo stesso oggetto, ed in particolare quelli concernenti gli insediamenti produttivi, terziari e turistici, con le opportune soluzioni organizzative, in attuazione della corrispondente legislazione.

#### **Art. 05 - Regolamento edilizio e piani attuativi del PUC**

In osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, le Norme Tecniche di Attuazione del PUC dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

In caso di interventi diretti, in particolare mediante permesso a costruire, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento edilizio.

In caso di interventi complessi, mediante permesso a costruire convenzionato, ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme del presente Regolamento edilizio.

Restano fermi i limiti di distanza minima tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee.

Detti limiti possono essere disapplicati unicamente ove si proceda mediante apposita convenzione contenente prescrizioni planovolumetriche ovvero - in conformità alle disposizioni nazionali e regionali vigenti - mediante specifico istituto che possieda altresì valore di permesso a costruire.

### **Art. 06-Aggiornamento**

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento possono essere oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata, ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

I dirigenti degli uffici urbanistici ed edilizi dell'Amministrazione comunale, la Commissione del Paesaggio, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, segnalano all'Amministrazione Comunale i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente Regolamento.

### **Art. 07- Deroghe**

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure di cui al successivo art.85, fatte salve altre eventuali deroghe previste dalla legislazione nazionale e regionale.

\*\*\*\*\*

## **TITOLO II – Definizioni generali**

### **Art. 08 - Superficie territoriale.**

Misura in mq un ambito di intervento unitario, comprensiva degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Art. 09- Superficie fondiaria.**

E' la parte residua della superficie territoriale, detratte le aree occupate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Art. 10 - Superficie coperta**

Misura in metri quadri la superficie ottenuta attraverso la proiezione a terra del perimetro esterno del manufatto edilizio, compresi i cavedi, le chiostre, i portici, le gallerie anche di uso pubblico, i ballatoi, le logge, le terrazze, con la sola esclusione dei balconi se aperti e se con sbalzo non superiore a metri 1,20.

### Art.11 - Altezza di un edificio

(ai fini del computo di volumi e di eventuali prescrizioni edilizie e/o paesaggistiche)

Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

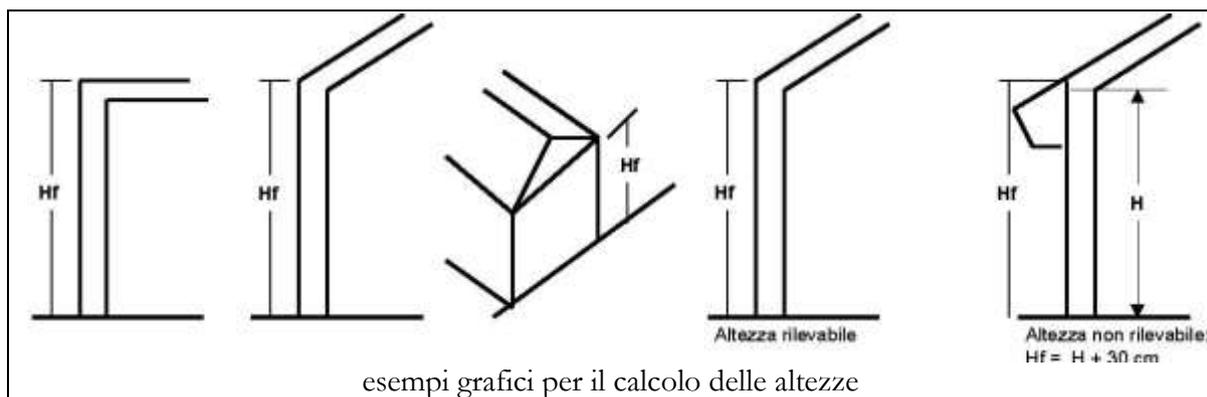
Nel caso delle mansarde, si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata all'estradosso.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata.

Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.



### Art.12 - Altezza di interpiano

Misura in metri la distanza tra i pavimenti di due piani immediatamente sovrapposti.

### Art.13 - Superficie lorda di pavimento

Misura in metri quadrati la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, compresi balconi e logge, porticati, sottotetti di qualunque altezza, scale esterne se di altezza superiore a mt. 1,20.

Sono esclusi dal computo: i portici e le gallerie destinati ad uso pubblico disciplinato da apposita convenzione; i vani strettamente necessari per la ubicazione delle centrali termiche, elettriche, dei vani ascensore, dei montacarichi, degli impianti tecnologici; le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione

incendi; le superfici occupate da opere e/o impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche; i parcheggi pertinenziali definiti dalle presenti norme; i cornicioni, le pensiline a sbalzo ed i balconi; gli elementi decorativi in genere, gli spessori degli isolamenti termici ed acustici.

Le superfici vanno distinte per piani fuoriterra, entroterra e seminterrati.

#### **Art.14 - Volume urbanistico di un edificio (mc.)**

Misura in metri cubi la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante, secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive.

Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze.

Sono, altresì, esclusi dal calcolo del volume: i portici e le gallerie destinati ad uso pubblico disciplinato da apposita convenzione, i ballatoi se aperti sul lato lungo, i balconi aperti, i parcheggi pertinenziali definiti dalle presenti norme, i volumi tecnici, le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, le superfici occupate da opere e/o impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art.15 - Superficie complessiva (Sc)**

Misura la superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Sua) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Sua + 60\% Snr$ ).

#### **Art.16 - Superficie utile abitabile (Sua)**

Misura la superficie di pavimento degli edifici misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

### **Art.17 - Le superfici per servizi ed accessori (Snr)**

Misura in metri quadrati le superfici aventi funzioni di servizio alle attività proprie dei manufatti edilizi di cui si tratta; essa riguarda:

- a) cantinole, soffitte, lavatoi comuni, locali deposito, stenditoi ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni porticati e altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari;
- d) porticati liberi;
- e) logge, balconi, terrazze e simili; le logge coperte e aperte su di un solo lato sono considerate superficie accessoria solamente se la loro superficie è pari o inferiore a 6 metri quadrati e la loro profondità è pari o inferiore a 2,5 metri;
- f) sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano utilizzabili per funzioni diverse da quelle di pertinenza delle attività consentite nei piani inferiori.

I porticati di cui al punto d) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora siano d'uso pubblico disciplinato da apposita convenzione.

### **Art.18 – Distanza**

È la distanza minima, misurata in metri, che intercorre fra due edifici o di un edificio dal 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.

### **Art.19 - Distanza tra i fabbricati**

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 come successivamente modificato ed integrato; in particolare:

- per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
- l'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte. Non opera invece quando le costruzioni, pur trovandosi su bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante. Non sono da considerarsi, al fine delle anzidette distanze, le modeste costruzioni esistenti destinati ad usi accessori, purché di altezza massima in gronda non superiori a m 2,50;
- è ammessa la costruzione in aderenza a pareti di edifici esistenti, nel rispetto del Codice Civile.

Per i fabbricati esistenti (qualunque siano le distanze che li separano dai confini di proprietà, dai limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda indispensabile la realizzazione sul perimetro esterno di ascensori, è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari con il solo rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Le sopraelevazioni all'ultimo piano, su edifici a distanza non regolamentare, sono ammesse solo per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità o agibilità e a condizione che non si crei un nuovo solaio e un nuovo piano.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, si precisa che costituiscono pareti finestrate quelle con presenza di vedute così come definite dal Codice Civile.

#### **Art.20 - Distanza dai confini di proprietà**

Negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà non può essere inferiore a m 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.

E' ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si conviene accordo recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste edificio con pareti in confine.

#### **Art.21 - Deroche in materia di limiti di distanza tra fabbricati**

In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione e' comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

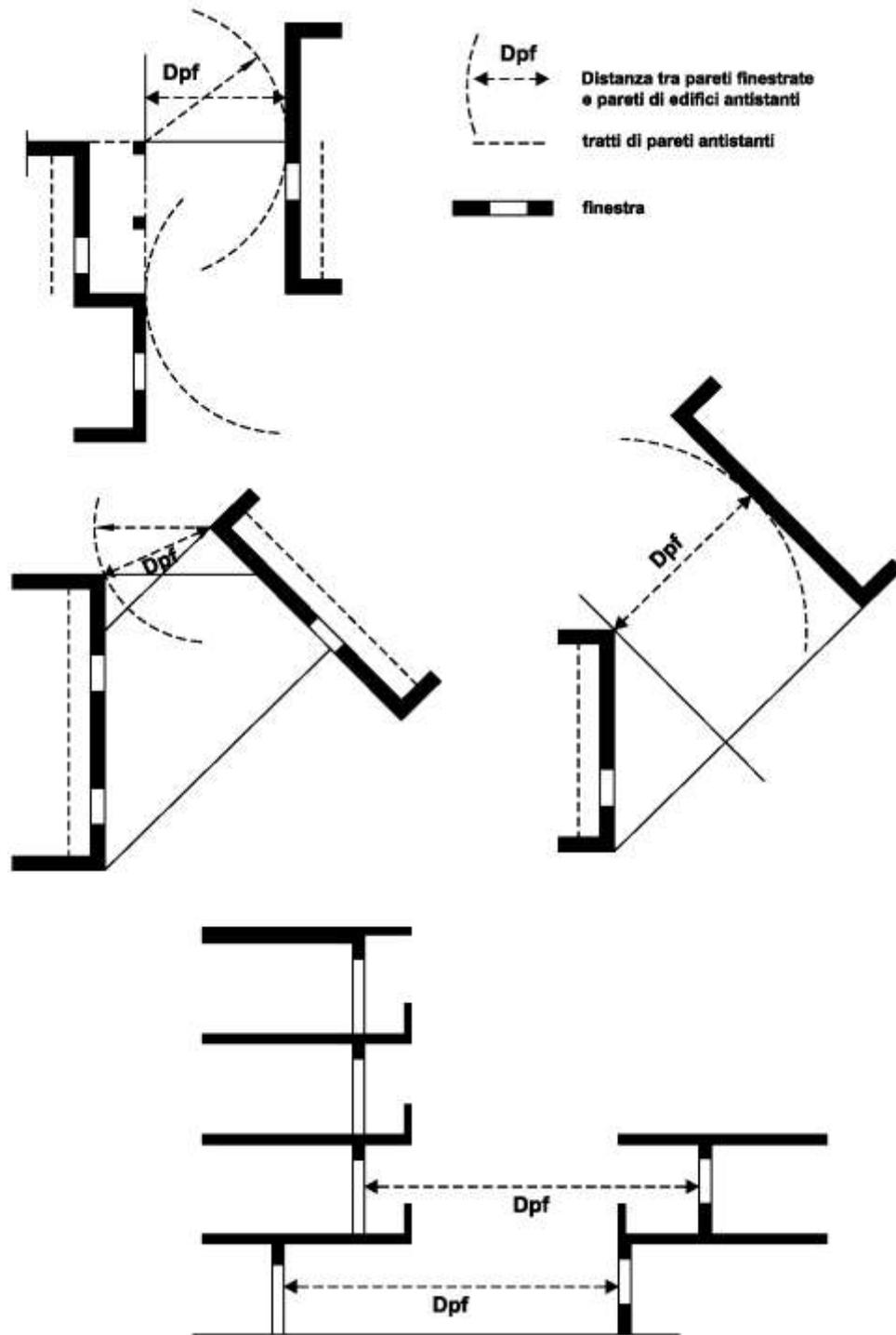
## **Art.22 - Ulteriori deroghe alla disciplina delle distanze**

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, gruppi elettrogeni 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.23 - Distanza Tra Pareti Finestate 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.22

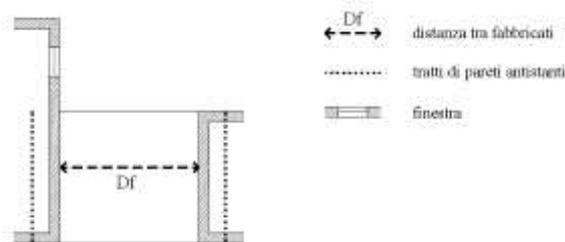
Si definisce parete ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. La continuità delle pareti non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge, balconi, ecc. Non viene parimenti 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.

La distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è la minima perpendicolare condotta da una o dall'altra parete. 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.

### Art.18



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.

#### **Art.24 - Edificazione sul confine**

In deroga alle previsioni del precedente articolo, è ammessa l'edificazione infregio al confine di spazi privati, nei casi:

- a) nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti esecutivi del Puc;
- b) nuove costruzioni per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù;
- c) nuove costruzioni anche in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- d) nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, così da realizzare un corretto insediamento edilizio ed ambientale;
- e) nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- f) recinzioni in legno ferro, queste ultime con finiture e colorazioni tipo ferro battuto, che presentino buona *permeabilità* visiva e basso impatto ambientale;
- g) cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

#### **Art.25 - Rapporto di copertura**

Misura in mq./mq., ovvero in valore percentuale, la quota di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta.

#### **Art.26 - Indice di densità territoriale**

Misura in mc./mq. il volume edificato o edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

#### **Art.27 - Indice di densità fondiaria**

Misura in mc./mq. il volume edificato o edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

#### **Art.28 - Fascia di rispetto**

E' la distanza misurata in metri dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nel caso di:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
- apertura di canali, fossi o esecuzione di qualsiasi escavazione;
- costruzione di muri di cinta e recinzioni (in legno, metalliche e in altri materiali);
- impianto di alberature e siepi vive.

### **Art.29 - Trasformazioni urbanistiche**

Sono le opere e gli interventi, non necessariamente eseguiti con lavori edilizi, che modificano in senso qualitativo o quantitativo le relazioni esistenti tra i diversi elementi del territorio.

Sono opere o interventi di trasformazione urbanistica:

- gli interventi di nuova costruzione;
- l'adeguamento funzionale di edifici esistenti (esclusa la realizzazione delle pertinenze e degli impianti tecnici, ovvero dei volumi tecnici);
- l'ampliamento di edifici esistenti e la realizzazione di pertinenze, laddove esse ricadano tra gli interventi di nuova costruzione (escluse le realizzazioni di volumi tecnici);
- la ristrutturazione edilizia, ove porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti un aumento di unità immobiliari, modifiche del volume urbanistico, della sagoma, dei prospetti o delle superfici complessive (Sc);
- la demolizione di volumi senza ricostruzione;
- i cambi d'uso che comportino variazioni degli standards urbanistici;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- la realizzazione e la modifica di strade e di infrastrutture per la mobilità;
- la ristrutturazione urbanistica;
- l'apertura di cave e torbiere.

### **Art.30 - Adeguamento funzionale**

Consiste nelle trasformazioni e nei miglioramenti volti ad adeguare un edificio alle sue attuali esigenze d'uso, e va attuato secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente.

### **Art.31 - Ampliamento**

E' l'aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti con aumento della superficie lorda e complessiva di pavimento ( $S_c$ ), la quale può comportare:

- maggiore sagoma in pianta;
- maggiore altezza (sopraelevazione o ingrandimento in aderenza) e maggiore sagoma in prospetto;
- manufatti edilizi isolati accessori di quello principale.

L'ampliamento, affinché non possa sfociare in una nuova costruzione, non deve comportare un aumento delle superfici superiore al 20% di quelle preesistenti.

### Art.32 - Demolizione di volumi senza ricostruzione

E' l'eliminazione totale di un manufatto edilizio o di parte di esso.

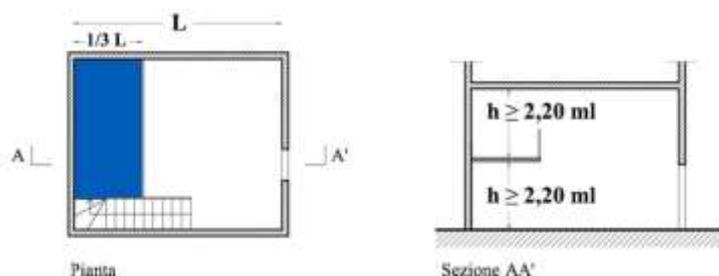
### Art.33 - Sottotetto

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. Perché 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")



### Art.34 – Soppalco

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 ( $S_a$ ); nel caso di ambienti coperti a volta che presentano zone perimetrali ribassate, la superficie del soppalco può essere ulteriormente maggiorata del 20%. 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.35 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.

### **Art.36 Piano Fuori Terra**

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.

### **Art.37 Piano Interrato**

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.

### **Art.38 Piano Seminterrato**

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.



✕ 206

### *Art.39*

### **Art.39 - Sagoma**

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici e in termini edilizi.

#### **Art.40 - Sagoma Geometrica**

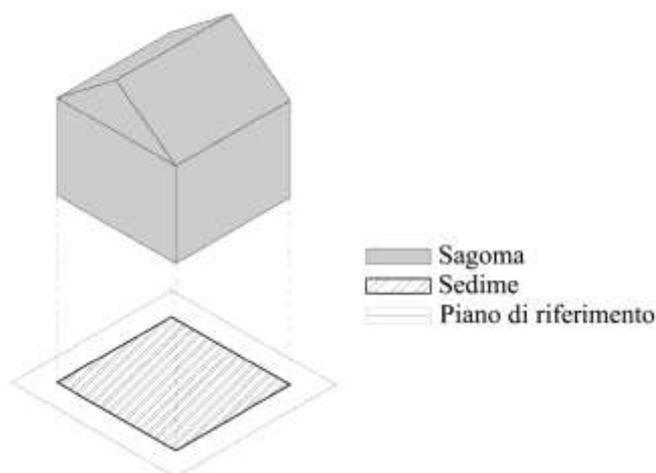
La sagoma geometrica di una costruzione è il solido tridimensionale corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme delle sezioni che lo delimitano. Nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli 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.

#### **Art.41 - 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.

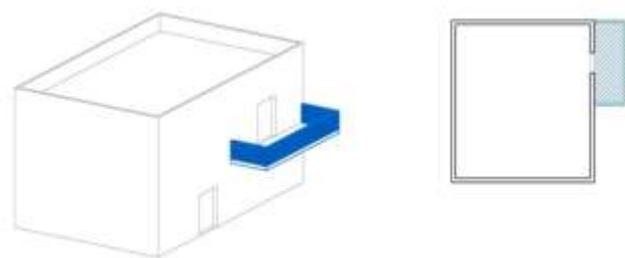
#### **Art.42 - Sedime**

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.



#### **Art.43 -Balcone**

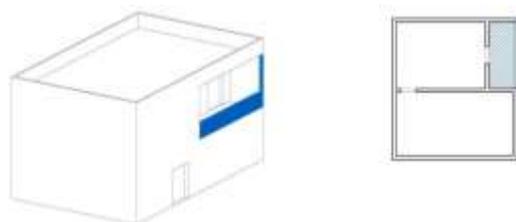
Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, sostenuto da mensole o a sbalzo e dotato di parapetto o ringhiera per affaccio. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è inferiore o uguale a ml 1,50 la superficie del balcone non viene computata ai fini della superficie coperta.



*Art.42*

#### **Art.44 -Loggia**

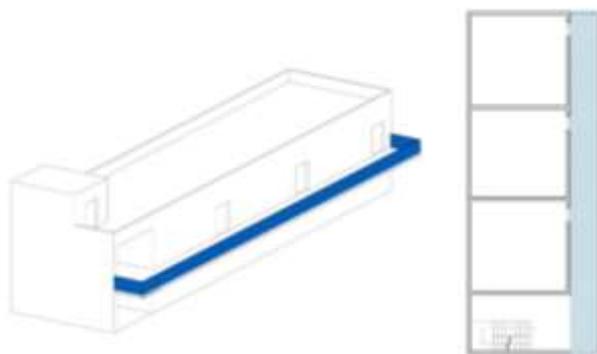
La loggia è lo spazio accessorio, delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili e dotata di parapetto o ringhiera per affaccio.



*Art.43*

#### **Art.45 - Ballatoio**

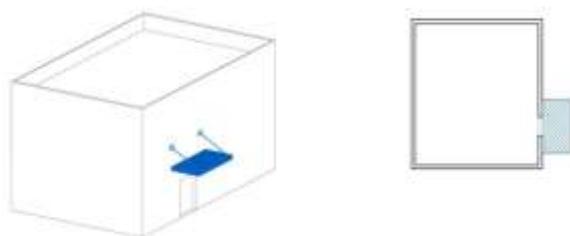
Per ballatoio si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni. Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.



Art.44

#### **Art.46 -Pensilina**

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.45

#### **Art.47 - Portico**

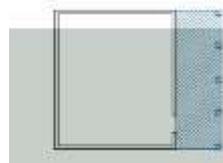
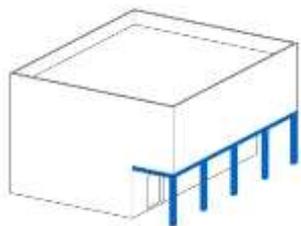
Il portico è lo spazio coperto, antistante l'ingresso dell'edificio, aperto almeno sul lato più lungo, di uso pubblico o privato, poggiante su colonne (pilastrini e simili) e interconnesso con le sistemazioni esterne e con la strada.



Art.46

#### **Art.48- 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 (pilastrini e simili).



*Art.47*

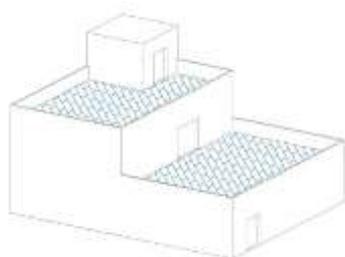
#### **Art.49 - Terrazza**

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.

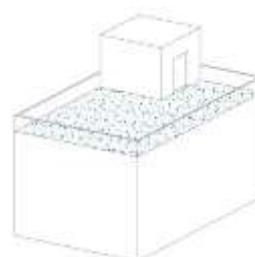
La terrazza è destinata a coprire le verticali di edifici, o parti di essi, sottostanti, a dare un affaccio alla proprietà cui è collegata e della quale costituisce una proiezione verso l'esterno.

#### **Art.50 - 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.



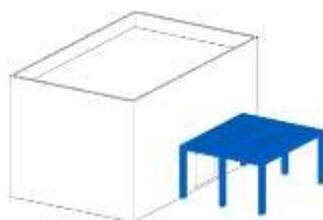
*Art.48*



*Art.49*

### **Art.51 - Tettoia**

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.50*

### **Art.52 - Sporto**

Per sporto si intende la struttura che sporge in fuori, che aggetta da una superficie muraria verticale.

### **Art.53 - 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.54 – Definizione di centri abitati prevalentemente residenziali siti anche in contesti agricoli**

(Comma 1 punto c art.85 del P.T.C.P).

Vista la tipologia del tessuto insediativo del Comune di Tramonti che, come confermato dal P.U.T. (cfr. art.17 per la *Zona Territoriale 3*), non possiede le caratteristiche proprie delle zone “A” di centro abitato, quelle definite dall'art.2 del D.M. n°1444/1968, è opportuno anticipare il recepimento della definizione fornita dal comma 1 punto c dell'art.85 del vigente P.T.C.P.

Si possono pertanto definire centri abitati, *quelli costituiti da un sistema di case continue o vicine, siti, con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzati dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta, ove sogliono concorrere gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.*

## **Art.55 - Standard per gli spazi pubblici ed altre dotazioni ad uso collettivo**

(Comma 2 art.126 del P.T.C.P).

Possono essere considerate, *ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche aree private i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:*

- *per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate, che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;*
- *per consentire la fruizione pubblica – disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.*

### **Art.56- 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 allorché 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 ineditati 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 fideiussoria, 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) la cui volumetria derivi da altre aree edificabili.

#### **Art.57 - 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.

### **Art.58 - 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.59 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per la edificazione**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come nel caso di nuove costruzioni, dovranno tener conto della logica costruttiva antica, conservando lo stretto rapporto tra l'edilizia e l'ambiente circostante, nel rispetto della morfologia.

I materiali dovranno essere usati in senso naturale e dovranno rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali.

E' vietato l'utilizzo di materiali o manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale.

In particolare sono da escludersi:

- gli intonaci plastici, a malta di cemento, graffiati o meno ed in materiale vetroso o granigliato e le pitture sintetiche ;

- i rivestimenti a cartina in piastrelle, listelli e tessere di ceramica o altro materiale, eccezion fatta per gli elementi decorativi in ceramica vietrese ;
- i mattoni sabbiati o comunque del tipo detto “a faccia vista”;
- gli infissi in alluminio anodizzato, in plastica o in leghe metalliche a vista;
- qualsiasi elemento architettonico esterno in materiale plastico;
- le chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo, mentre è consentito l’uso di pietre locali per il recupero degli elementi architettonici tradizionali e preesistenti;
- le coperture in eternit, lamiera ondulate, plastica e simili;
- manti di copertura in tegole marsigliesi.

Nella scelta progettuale si può fare riferimento a studi sull’arte muraria della costa amalfitana, che indicano i materiali più usati nell’edilizia tradizionale e la loro provenienza.

In particolare si consiglia l’uso di:

- pietra locale calcarea, per pavimentazioni, elementi architettonici e per muri di contenimento;
- lava vesuviana per i selciati delle strade, delle stradine e per i rivestimenti delle rampe;
- pietra di travertino per archi e portali;
- piperno per lastroni di balconi, colonne ed architravi di portoni;
- pietre di tufo;
- intonaco di stucco bianco ed intonaco tradizionale, a base di calce, lapillo e pomice, nei colori tipici dell’edilizia tradizionale del luogo;
- tegole napoletane, tubi di argilla per canalizzazioni e laterizi (tipo quelle prodotte ad Ogliara, a Montecorvino Rovella ed a Giffoni Valle Piana);
- riggiole grezze e decorate (tipo quelle prodotte a Vietri sul Mare);
- battuti di lapillo per coperture e pavimentazioni esterne.

\*\*\*\*\*

### **TITOLO III - Definizioni degli interventi edilizi**

*(Artt.31 e 48 L. n°457/78 , Art.7 L. n°94/82, Art. 26 L. n°47/85, Art.7 L. n°13/89, Art. 9 L. n°122/89, Art. 2 c.60 L.662/96, Artt.17-27-28-29-30-31-32-33-34 L. Reg. n.35/87, Artt-2-6 L. Reg. n°19/2001, L. Reg. n°16/2001, Art.3 D.P.R. n°380/2001, L.n°73/2010 ).*

Di seguito vengono riportate puntuali definizioni sui vari interventi edilizi, al fine di fornire una chiara precisazione della terminologia utilizzata consentendo una corretta applicazione delle norme.

#### **Art.60 - 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 a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Le opere interne di manutenzione ordinaria interna sono:

- la sostituzione dei pavimenti e le relative opere per la finitura e conservazione;
- la sostituzione e costruzione di rivestimenti, le riprese di intonaci, le opere di pittura e la sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- la riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici, ivi compresa la riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, previa relativa progettazione a norma di legge.

Le opere esterne di manutenzione ordinaria esterna sono:

- tinteggiatura o pulitura esterna;
- riparazione di infissi esterni, senza modificare i materiali; tali interventi di riparazione non possono interessare infissi esterni in materiale plastico, alluminio o leghe metalliche, che possono essere solo sostituiti con interventi esterni di manutenzione ordinaria e/o restauro conservativo;
- riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie, che non comporti l'uso di materiali plastici; riparazione manti di copertura, pavimentazioni esterne, inferriate esterne;
- rimaneggiamento dei manti di copertura dei tetti, se questi non siano costituiti da tegole marsigliesi;

- ogni altra limitata opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato, in conformità ai materiali prescritti dalle presenti norme.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti sono:

- la riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi) e di elementi e attrezzature di arredo urbano (pavimentazioni, panche, fontane, elementi di arredo urbano, attrezzature delle aree verdi);
- la tinteggiatura, la riparazione, la sistemazione e la sostituzione di tratti limitati di recinzioni, parapetti, muretti, senza modificare materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture;
- la pulitura, la riparazione e la sostituzione delle opere di sistemazione idraulica e delle sponde degli alvei dei fossi.

#### **Art.61 - Interventi di Manutenzione Straordinaria**

Fermo restando le disposizioni e le competenze previste dal Dlgs n°42/04, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle attuali destinazioni d'uso tra differenti categorie funzionali, che incidano sugli standards urbanistici definiti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968.

Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale.

I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurarne la stabilità, mentre non possono comportare alcuna variazione della loro situazione planimetrica preesistente.

Non è consentita l'eliminazione degli originari corpi di scala interna in muratura, che comporti un aumento delle superfici utili.

In particolare, va assicurato il mantenimento:

- del numero, della posizione e delle dimensioni dei vani finestra e dei vani porta esterni, nel caso che esista un preciso e regolare ordine delle aperture preesistenti;
- della quota d'imposta dei solai nel caso di rifacimento degli stessi, conservando i solai a volta preesistenti;

- dell'ubicazione dei vani scala e della conformazione dei corpi scala di accesso agli alloggi.

Sono invece consentiti il consolidamento o la sostituzione parziale delle strutture (se non più affidabili) – ivi inclusa l'apertura di vani porta strettamente necessari – nelle murature portanti, la demolizione e ricostruzione di tramezzi interni e la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici (anche con ventilazione forzata indiretta), l'inserimento di ascensori con la realizzazione dei volumi di stretta pertinenza anche se sporgenti dalla copertura, il rifacimento totale degli intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, canne fumarie, inferriate e ringhiere.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

Si intendono pertanto per interventi di manutenzione straordinaria interni quelli di:

- realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici e idrici;
- spostamento e/o demolizione e/o costruzione di tramezzi interni;
- consolidamento strutturale e risanamento delle strutture verticali, quali le fondazioni, i muri portanti, le strutture del tetto, i solai, le volte e le scale;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo), con o senza modifica dei materiali;
- inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici, di altre opere di impermeabilizzazione che non comportino l'uso di materiali esterni non compatibili con le presenti norme;
- sostituzione parziale o totale di strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di estradosso delle strutture stesse;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici;

- realizzazione di impianti tecnologici e volumi tecnici interni che si rendano necessari per adeguamenti normativo/funzionali, che non comporti la costruzione di volumetrie esterne;
- apertura di vani porta interni nelle murature portanti;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo), con o senza modifica dei materiali;
- modifica dell'apertura e della chiusura di porte.

Le opere esterne di manutenzione straordinaria sono:

- rifacimento e la realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- realizzazione di sistemi di protezione (isolamento termico, acustico impermeabilizzazioni), finalizzati all'eliminazione dell'umidità, anche con interventi di adeguamento delle fondazioni, delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai, da effettuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti sono:

- modifica e il rifacimento di manufatti (vasche, fontane, piscine scoperte, recinzioni, parapetti e muretti) senza intervenire sull'assetto complessivo dello spazio aperto;
- rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione dei materiali senza alterare l'assetto complessivo dello spazio aperto e la superficie permeabile;
- realizzazione e la modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio.

Per le sedi di attività artigianali e produttive costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile né variazione della destinazione d'uso.

## **Art.62 - Disposizioni di semplificazioni in materia edilizia- L.R. n.31/2021 e L.R. n.13/2022**

1. Al fine di consentire anche interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico connessi alle agevolazioni fiscali ecosismabonus sono previste le seguenti disposizioni semplificative relative all'attività edilizia.

Tali interventi rientrano sempre nella manutenzione straordinaria e sono assentibili ovunque questa sia ammessa.

2. Ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche se non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, determina mutamento rilevante della destinazione d'uso, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati a una diversa categoria funzionale, tra quelle elencate dal comma 1 dell'articolo 23-ter del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), se la stessa genera incremento del fabbisogno di standard urbanistici. La nuova destinazione d'uso è ammissibile esclusivamente se rientra tra quelle individuate dallo strumento di pianificazione urbanistica come compatibili per la parte del territorio comunale considerata.

3. Prima della fine dei lavori, sono comunicate con attestazione del professionista le varianti alla Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) e alla Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e sempre se non è necessaria l'acquisizione di atti di assenso prescritti dalle normative di settore.

4. L'accertamento dell'illegittimità di un edificio o di sue parti è posta a carico del Comune. Nel rispetto e in applicazione dell'articolo 9-bis del DPR 380/2001, il Comune è tenuto ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati interessanti gli edifici oggetto di interventi edilizi, compresi eventuali titoli edilizi rilasciati per l'immobile interessato, senza farne carico al richiedente.

5. Negli interventi di miglioramento sismico la ricostruzione di elementi strutturali è possibile anche con materiali e spessori differenti da quelli originari al fine di garantire una sicurezza strutturale e sismica.

### **Art.63 - Disposizione di semplificazioni in materia edilizia e di eco-sisma bonus** (L.R. n.13/2022)

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

2. Gli ulteriori interventi edilizi attuati liberamente, rispetto sia a quelli previsti dal comma 1 dell'articolo 6 del dpr 380/2001 sia a quelli individuati nel Glossario edilizia libera approvato

con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti del 2 marzo 2018, ai sensi del comma 6 dell'articolo 6 dello stesso dpr 380/2001, sono:

[a) il rifacimento parziale di tramezzi interni, anche con una diversa tipologia di materiali e senza variare la disposizione interna, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio;](2)

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

[c) il recupero e il risanamento delle aree libere attraverso opere di rinaturalizzazione anche mediante movimenti di terra;](3)

[d) il mutamento della destinazione d'uso non urbanisticamente rilevante, senza opere, al di fuori delle zone A o di zone a esse assimilate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

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

3. Gli ulteriori interventi edilizi eseguiti previa CILA, rispetto a quelli previsti dal comma 1 dell'articolo 6 bis del dpr 380/2001, ai sensi del comma 4 dello stesso articolo 6 bis, sono:

a) le opere di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio, siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non modifichino i prospetti(5);

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

c) i muri di cinta;

d) i movimenti di terra attraverso sbancamenti e predisposizione di terrazzamenti, anche con muri a secco, ovvero secondo le tecniche di ingegneria naturalistica;

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

f) le opere di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;(6)

g) il rifacimento parziale di tramezzi interni, anche con una diversa tipologia di materiali e senza variare la disposizione interna, qualora non riguardi le parti strutturali dell'edificio, non comporti aumento del numero delle unità immobiliari e non implichi incremento dei parametri urbanistici(7).

4. Non sono urbanisticamente rilevanti le modifiche di destinazione d'uso, accompagnate o non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie, che non generano incremento del fabbisogno degli standard urbanistici, come previsto dall'articolo 27, comma 2, della legge regionale 28 dicembre 2021, n. 31 (Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione finanziario per il triennio 2022-2024 della Regione Campania - Legge di stabilità regionale per il 2022).

5. Gli ulteriori interventi edilizi che possono essere realizzati in base a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), rispetto a quelli previsti dall'articolo 22 del dpr 380/2001, ai sensi del comma 4 del citato articolo e nel rispetto dei limiti indicati, sono:

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

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

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

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

6. Sono sottoposti a SCIA alternativa al permesso di costruire, oltre agli interventi di cui all'articolo 23, comma 01, lettere a),b) e c) del dpr 380/2001, anche le modifiche della destinazione d'uso, urbanisticamente rilevanti, con opere e senza opere ed il recupero ai fini abitativi dei sottotetti(8).

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

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

edifici crollati o demoliti in cui non sono mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente o sono previsti incrementi di volumetria.

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

10. Negli interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, si applicano rispettivamente l'articolo 27, comma 5 legge regionale 31/2021 e l'articolo 14, comma 7, del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE)(9).

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

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

13. Le deroghe di cui all'articolo 14, comma 7, del decreto legislativo 102/2014, esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel Codice civile, sono applicabili in tutte le zone dello strumento urbanistico comunale.

14. Per gli interventi previsti dal presente articolo sono fatti salvi i pareri, i nulla osta e le autorizzazioni previste per legge.

## **Art.64- Interventi di Ripristino Tipologico**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

## **Art.65 - Interventi di Restauro scientifico**

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono la conservazione ed assicurarne la funzionalità, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il restauro può essere riferito non solo alle componenti originarie, ma a tutte quelle altre che, seppure introdotte in epoche successive, hanno comportato un organico sviluppo dell'edificio. Sono pertanto consentiti interventi di restauro scientifico dei prospetti che tendano al recupero dell'originario organismo edilizio con il ripristino delle parti alterate, delle originarie aperture e dei loro allineamenti e decorazioni, anche mediante la sostituzione e/o demolizione degli elementi architettonici di più recente e scadente fattura. Pertanto devono essere sostituite tutte quelle parti compromesse da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico dell'edificio ed ai materiali prescritti dalle presenti norme.

Vanno però considerate come parti integranti dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e coerenza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo.

L'intervento di restauro dei prospetti esterni può anche prevedere l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso dell'immobile, se contenuti in una appropriata proposta di riqualificazione, compatibile con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesistici ed ambientali.

Nel caso di beni sottoposti a vincolo monumentale per restauro s'intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la

protezione dei suoi valori culturali. In questo caso il restauro può comprendere anche l'intervento di miglioramento strutturale.

Non sono modificabili gli impianti strutturali ed eventuali interventi di consolidamento a parti strutturali dell'edificio dovranno essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa sismica.

Il tipo di intervento prevede pertanto:

- a)** il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - la ricostruzione filologica di parti limitate dell'edificio eventualmente o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativi originale;
  - la valorizzazione dei manufatti strutturali orizzontali costituiti da volte cilindriche, a vela, a schifo, ecc. ;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra cui le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- b)** il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai a volte;
  - scale;
  - copertura con ripristino del manto originale;
- c)** l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d)** l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari alle attuali esigenze d'uso (anche con aerazione forzata indiretta) nel rispetto delle norme di cui al presente regolamento.

Il restauro scientifico degli spazi aperti comporta inoltre :

- interventi di sostegno dei terreni in pendio e delle scarpate e sui terrazzamenti;
- interventi sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimenti o superfici sterrate, e su elementi di arredo;
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto;
- il consolidamento e il recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità e la irregimentazione delle acque superficiali;
- conservazione e sistemazione di parchi e giardini con le relative aree di pertinenza, comprese le attrezzature legittime ivi esistenti.

## **Art.66 - Interventi di Restauro Risanamento Conservativo Consolidamento ed Adeguamento Statico.**

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

La conservazione ed il risanamento conservativo possono essere inoltre orientate alla valorizzazione e al miglior utilizzo dell'edificio, in relazione alle sue attuali esigenze d'uso.

Oltre alla conservazione ed al recupero, è quindi consentito il rinnovo e l'integrazione di componenti architettonici, se necessari, sempre nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali, mantenendo la leggibilità dell'originario assetto.

Non sono modificabili gli impianti strutturali, qualora essi costituiscano elementi distintivi dell'originaria organizzazione tipologica (ad es. importanti corpi scala in muratura portante, strutture a volta, setti murari che caratterizzino l'organizzazione planimetrica e l'evoluzione storico-costruttiva).

Eventuali interventi di consolidamento a parti strutturali dell'edificio dovranno essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa sismica.

Ricadono tra questi interventi:

- rifacimento o ripresa di intonaci;
- consolidamento e risanamento dall'umidità di strutture murarie;
- consolidamento, risanamento ed adeguamento statico/strutturale;
- riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;
- valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse la trasformazione di finestre in balconi alla romana e la realizzazione di nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, se sussistono documentate esigenze di ordine igienico-funzionale per la utilizzabilità dei locali interni; questi interventi devono tendere al risanamento conservativo ed al recupero dell'originario organismo edilizio con il ripristino delle parti alterate, mediante la sostituzione e/o demolizione degli elementi

architettonici di più recente e scadente fattura; vanno però considerate come parti integranti dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e coerenza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo; l'intervento di adeguamento dei prospetti può anche prevedere: l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso dell'immobile, se inseriti in una appropriata proposta di riqualificazione e riorganizzazione dei prospetti; la realizzazione di nuove piccole aperture per l'aerazione e l'illuminazione di retrostanti vani, se compatibili con l'architettura ed il decoro dell'edificio, al fine di consentirne la loro agibilità e/o abitabilità; queste modeste aperture sono maggiormente giustificate se dovute a necessari adeguamenti di retrostanti vani, ove si svolgano attività che comportino la permanenza di lavoratori, in ossequio alle vigenti disposizioni igienico sanitarie ed in tema di sicurezza; esse non devono però avere le caratteristiche e/o essere equiparabili a finestre, non dovendo consentire l'affaccio verso l'interno e/o l'esterno;

- restauro degli ambienti interni; su questi ultimi sono consentiti mutamenti della distribuzione mediante modifiche alle tramezzature, apertura di nuovi vani di passaggio e adeguamenti all'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- consolidamento con possibili interventi strutturali estesi a larghe parti dell'edificio; nel rispetto dello stato esteriore dei luoghi, delle superfici e delle volumetrie preesistenti, è pertanto consentito l'inserimento di elementi strutturali e di opere di consolidamento ai fini degli eventuali e necessari adeguamenti strutturali, anche in riferimento alla sopravvenuta classificazione sismica del territorio comunale;
- eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- realizzazione di servizi igienici, inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali (anche con ventilazione forzata indiretta), nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- la realizzazione di modesti e necessari volumi tecnici pertinenziali e di pertinenze urbanistiche interrato e/o interne alla sagoma planovolumetrica dell'edificio per adeguare l'edificio alle sue esigenze d'uso;

- sostituzione di strutture orizzontali (solai piani, coperture, architravi) senza variazione delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti;
- realizzazione di soppalchi di pertinenza interni, che non comportino alcuna traslazione di preesistenti solai e/o la demolizione di preesistenti volte, nel rispetto delle altezze minime utili compatibili con le preesistenti destinazioni d'uso; la loro realizzazione non deve comportare un aumento del numero dei piani dell'edificio ed essi devono essere pertanto aperti almeno su di un lato ed occupare al massimo il 35% della superficie del vano a cui sono posti a servizio; nel caso di ambienti coperti a volta - in considerazione delle minori altezze utili nelle zone perimetrali - il soppalco può arrivare ad occupare il 50% della superficie del vano a cui è posto a servizio; in sintesi questi soppalchi di pertinenza:
  - 1) devono essere realizzati nell'ambito dei preesistenti volumi interni e delle preesistenti altezze d'interpiano;
  - 2) non devono comportare variazioni delle preesistenti quote dei solai e la demolizione delle volte in muratura;
  - 3) non devono risultare autonomamente utilizzabili;
  - 4) non devono consentire alcuna variazione della destinazione d'uso.
  - 5) non sono considerati soppalchi le strutture autoportanti di stoccaggio delle merci nei locali deposito, che rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria;
- realizzazione di opere esterne per il superamento delle barriere architettoniche, inserite in una proposta generale di riqualificazione e riorganizzazione dei prospetti, compatibile con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesistici ed ambientali;
- realizzazione di aperture di accesso esterne, con relative pertinenze, che si rendano necessarie ai fini della prevenzione incendi degli edifici, inserite in una proposta generale di riqualificazione e riorganizzazione dei prospetti, compatibile con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesistici ed ambientali.

Il risanamento conservativo degli spazi aperti comporta:

- interventi di sostegno dei terreni in pendio e delle scarpate e sui terrazzamenti;
- interventi sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimenti o superfici sterrate, e su elementi di arredo;
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto;

- consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità e la irregimentazione delle acque superficiali;
- conservazione e sistemazione di parchi e giardini con le relative aree di pertinenza, comprese le attrezzature legittime ivi esistenti;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali, come definiti dal successivo art.21.

\*\*\*\*\*

### **Art.67- Interventi di Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Tali interventi – oltre quanto consentito per il risanamento conservativo – comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, ivi incluso l'eventuale trasferimento di parte della superficie utile da un alloggio ad un altro o l'accorpamento di più alloggi al fine di adeguare le dimensioni abitative alla composizione dei nuclei familiari senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

Di norma, volte ed archi vanno conservati. Qualora ci siano preoccupazioni per la statica, il progetto deve documentare l'impossibilità della loro conservazione.

Essi possono essere classificati in:

**A - Ristrutturazione edilizia “ordinaria” di tipo A**, ossia quelli eseguiti nel rispetto della sagoma e della volumetria preesistente, o dei prospetti di immobili sottoposti a vincolo di tutela specifico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, al netto delle fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n° 380/2001, **che sono soggetti al regime della S.C.I.A** di cui all'art. 22 comma 1 del medesimo D.P.R.; per questi interventi di ristrutturazione edilizia “ordinaria” di tipo A, è prescritta la conservazione degli elementi fondamentali della tipologia e dei valori morfologici esistenti, consentendosi esclusivamente la demolizione e ricostruzione delle parti non assoggettabili, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, a vincolo parziale. È obbligatorio il mantenimento della volumetria preesistente, della forma del tetto o della copertura piana, dell'altezza dei piani, della ricorrenza delle aperture e di gronda; questi interventi comprendono quelli di:

A.1) Ristrutturazione “ricostruttiva” mediante ricostruzione fedele, nel rispetto della volumetria e sagoma preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

A.2) Ristrutturazione edilizia “residuale”, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

**B - Ristrutturazione edilizia “pesante” di tipo B**, con modifica della sagoma, del volume e delle superfici; **questi interventi sono soggetti a permesso di costruire ovvero S.C.I.A onerosa, nei limiti di cui all'art. 22 comma 3 del D.P.R. n° 380/2001**; questi interventi di ristrutturazione edilizia “pesante” di tipo B ammettono anche la demolizione

totale o parziale dell'edificio e la sua non fedele ricostruzione, purché l'abbattimento interessi anche tutte le eventuali costruzioni accessorie, le superfetazioni, le baracche e i capannoni; i fabbricati devono essere ricostruiti sui fili stradali o su quelli diversi eventualmente indicati nelle tavole di P.U.C. o dei piani attuativi

In entrambe le due citate sottocategorie di ristrutturazione edilizia è consentito:

- inserire scale interne agli alloggi nei casi di aggregazione per piani sfalsati o secondo organizzazioni degli alloggi a duplex e scale interne di collegamento con terrazzi di copertura;
- aerare i locali igienici ed i bagni attraverso l'installazione di canna di ventilazione con aspiratore elettrico;
- inserire ascensori, ove ne sia ricavabile il vano di pertinenza all'interno di edifici o sui fronti interni;
- realizzare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli immobili<sup>8</sup>.

#### **Art.68- La realizzazione di pertinenze**

In relazione al pregio paesaggistico del territorio comunale ed al regime giuridico introdotto dal D.P.R. n. 380 (art. 3, comma 1, lettera e.6), le pertinenze urbanistiche, **laddove consentite nelle previste categorie d'intervento**, realizzabili mediante C.I.A./S.C.I.A. e/o permesso a costruire non oneroso:

- non devono costituire un elemento essenziale ed autonomo rispetto all'edificio principale, rispetto al quale devono essere in posizione d'assoluta strumentalità, complementarietà e funzionalità;
- non devono quindi possedere un autonomo valore di mercato rispetto all'edificio principale;
- devono occupare un volume da qualificarsi minimo rispetto a quello dell'edificio principale e, comunque, non superiore a quello consentito per le varie categorie d'intervento;
- in sintesi non devono avere caratteristiche tali che, a mezzo di modeste modifiche, possano entrare in un diverso rapporto rispetto all'edificio principale, consentendo, difatti, una loro autonoma utilizzabilità ed un loro autonomo valore di mercato;
- nel caso che comportino alterazioni dello stato esteriore dei luoghi, devono risultare compatibili con i vigenti vincoli paesaggistici ed ambientali.

---

<sup>8</sup> interventi di cui all'art. 9 punto e), della L. n° 10/77

Dal punto di vista urbanistico-edilizio è qualificabile pertinenza qualsiasi manufatto strumentale rispetto ad uno principale e di dimensioni modeste rispetto a quest'ultimo (Consiglio di Stato, sez. V, 12/02/2013, n. 817, conferma Tar Campania, Napoli, sez. IV, n. 1995 del 1999) ed essa è definita sia in relazione alla necessità e all'oggettività del rapporto pertinenziale sia alla consistenza dell'opera, che non deve essere tale da alterare in modo significativo l'assetto del territorio. Ad esempio, con particolare riguardo alle tettoie o alle altre simili strutture di riparo e protezione di spazi liberi, si è difatti affermato che dette strutture possono ritenersi liberamente edificabili solo qualora la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendano evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo, riparo o protezione, anche da agenti atmosferici e quando, non presentino carattere di autonoma utilizzabilità, e possano ritenersi assorbite, ovvero ricomprese in ragione della loro accessorietà, nell'edificio principale o nella parte dello stesso cui accedono. Pertanto, si è riconosciuto che le tettoie aperte su tre lati e addossate ad un edificio principale, se di dimensioni e caratteristiche costruttive non particolarmente impattanti, costituiscono pertinenze dell'edificio cui accedono. (T.A.R. Campania Napoli, sez. VIII, 07/02/2013, n. 789).

Sono pertanto classificabili quali pertinenze le opere ad esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, le tettoie, le pensiline, i parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi dell'art.6 della L.R. n°19/01, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili, nel rispetto delle indicazioni riportate nel presente Regolamento ed ad esso allegate.

Sono altresì ricompresi fra le pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio di edifici esistenti e che non sono elementi essenziali e costitutivi degli stessi, ma figurano funzionalmente ed oggettivamente al loro servizio, come i volumi tecnici, i volumi che si rendano necessari agli adeguamenti normativi-funzionali nelle costruzioni ad uso produttivo, turistico e commerciale.

Vengono pertanto individuate due tipologie di pertinenze:

**P1)**- quelle che non comportino alcun incremento di volumetria;

**P2)**- quelle che comportino un incremento di volumetria, ma non sono qualificabili come nuova costruzione.

**PI)- Le pertinenze che non comportano alcun incremento di volumetria.**

Salvo verifica di compatibilità con i vincoli paesaggistici ed ambientali, e previo ottenimento delle eventuali e relative autorizzazioni, costituiscono pertinenze a servizio dell'immobile principale, che non comportano alcun incremento di volumetria urbanistica, le seguenti opere:

- a) i parcheggi pertinenziali nei limiti di capienza di cinquanta posti auto, secondo quanto prescritto dal successivo art.71;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) i volumi tecnici che hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort degli edifici e sono determinati dalla impossibilità tecnica di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti della normativa; ad esempio quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio;
- d) la piscina posta a servizio dell'immobile principale, purché di dimensioni congrue rispetto alla consistenza dell'immobile a cui è posta a servizio, e di forma organica con gradazioni di colore sfumato di tonalità verdastre o terrose, per meglio armonizzarsi con il contesto circostante; la piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque nel rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie; la piscina non può avere una superficie maggiore ad 1/10 della superficie del lotto di proprietà; per lotto s'intende quello unitario di proprietà comprendente l'immobile principale, risultante dalla consistenza catastale alla data in vigore del presente regolamento;
- e) le tettoie, le pensiline, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili, gli arredi esterni per i giardini, per i balconi e/o per i terrazzi; vengono di seguito elencati gli arredi esterni considerati pertinenze, a condizione che non presentino elementi in alluminio od in plastica:
  - gazebo: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, facilmente rimovibile, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da intelaiatura verticale snella astiforme in ferro battuto o legno, con copertura in tela o cannuce, completamente aperta su tutti i lati, avente superficie in proiezione orizzontale non superiore a 9,0 mq. ed altezza non superiore a ml. 2,80;

- pergolato: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, composta di elementi verticali snelli e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o ferro battuto, atti a consentire il sostegno del verde rampicante o di teli ombreggianti permeabili; gli elementi orizzontali devono garantire un adeguato rapporto di foratura ed essere impostati ad un'altezza non superiore a ml. 3,00; la superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 35% rispetto alla superficie scoperta alla quale è posta a servizio;
- tenda ombreggiante: struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, facilmente rimovibile, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da tiranti, copertura in tela e completamente aperta su tutti i lati;
- tenda frangisole: elemento ornamentale orizzontale o inclinato aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi; tipo, materiale e colore dovranno sempre assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile oggetto d'intervento ed essere conformi ai materiali prescritti dalle presenti norme; la struttura, in ferro battuto o in legno, deve essere del tipo a braccio estensibile, priva di appoggi e chiusure laterali, mentre la colorazione dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata;
- pensilina: struttura composta di elementi verticali snelli in legno o in ferro battuto, con copertura in tela, vetro, metallo, cannuce e tegole tradizionali (coppi, embrici preferibilmente di recupero), con l'esclusiva funzione di protezione:
  - 1) per l'ingresso agli edifici;
  - 2) per le rampe di scale aperte, quando queste siano a servizio dell'ingresso agli edifici; l'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili;
- tettoia: struttura composta di elementi verticali snelli in legno o in ferro battuto, con copertura in tela, vetro, metallo, cannuce e tegole tradizionali (coppi, embrici preferibilmente di recupero), con l'esclusiva funzione di protezione per preesistenti terrazze e/o cortine di pertinenza agli edifici già impermeabilizzate; le tettoie possono pertanto ombreggiare esclusivamente le zone di terrazze perimetrali agli edifici, partendo dai muri esterni di questi ultimi; l'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili; esse devono coprire al massimo i 2/3 della

superficie delle terrazze su cui sono poste ed, in assoluto, possono occupare in pianta una superficie massima di 12,00 mq.; nel caso di terrazze che occupino una superficie inferiore a mq.6,00 è consentita la copertura dell'intera superficie; nella definizione di pertinenze non ricadono inoltre le tettoie costruite non in aderenza agli edifici, poiché costituiscono elementi autonomi che comportano una trasformazione del territorio;

→ barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00; eventuali elementi accessori di pertinenza (contenitori per legna, modeste tettoie di protezione) potranno avere superficie complessiva non superiore a mq.6,00; le parti esterne non dovranno essere rifinite con intonaci a malta di cemento o plastici e con rivestimenti di materiali non compatibili con l'aspetto dei luoghi;

P2)- Le pertinenze urbanistiche che comportano un incremento di volumetria ma non sono qualificabili come nuova costruzione.

In relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale dell'area, le pertinenze che comportino incrementi di volumetria ma che non costituiscono volumi urbanistici assimilabili ad *interventi di nuova costruzione*, sono quelle per i necessari adeguamenti normativi e funzionali, ricadenti in aree dove non vige inedificabilità, ricavate in zone **interrate** dell'edificio e/o di attigui terrapieni e rientranti nei limiti del 15% del volume edilizio preesistente<sup>9</sup>; in particolare esse:

- nelle costruzioni residenziali non devono comportare alcun aumento delle superfici utili e/o non residenziali;
- nelle costruzioni ad uso produttivo, turistico e commerciale, non devono comportare aumento delle superfici utili produttive, di quelle di vendita nelle attività commerciali, e di quelle fruibili al pubblico nelle attività turistiche (quali camere e spazi comuni); va debitamente provato che questi nuovi volumi pertinenziali non possano essere già ricavati all'interno del preesistente dell'edificio, senza comprometterne la funzionalità, gli elementi architettonici, storici e strutturali; tali necessari adeguamenti normativi vanno puntualmente dimostrati, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte degli organi

---

<sup>9</sup> Stando al combinato disposto dei commi *e.1* ed *e.6* dell'art.3 del D.P.R. n°380/2001 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente non è considerata nuova edificazione e non è soggetta al rilascio del permesso a costruire laddove: 1) gli strumenti urbanistici in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale dell'area non qualificano nuova costruzione; 2) non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

competenti; un loro successivo e diverso uso, non ai fini di un adeguamento normativo, sarà qualificato come variazione essenziale e sarà oggetto delle relative sanzioni previste per Legge.

### **Art.69 - I volumi tecnici**

Sono quei volumi che hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort degli edifici e sono determinati dalla impossibilità tecnica di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti della normativa.

Ad esempio sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elettrico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, antincendio, di depurazione ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio senza assumere, tuttavia, le caratteristiche di vani concretamente utilizzabili in modo diverso.

Pertanto i locali complementari all'abitazione e/o quelli suscettibili di concreto sfruttamento, quali ad esempio gli stenditoi chiusi, i locali di "sgombero" ed i locali deposito non costituiscono volumi tecnici.

Non vengono inoltre considerati volumi urbanistici, e non concorrono al computo del volume dell'edificio, i sottotetti qualora il colmo non superi l'altezza di mt.2,50 dal calpestio dell'ultimo solaio.

### **Art.70 - L'adeguamento funzionale degli alloggi**

Ove è consentito deve essere attuato secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente.

L'aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri in vista.

I progetti devono documentare esaurientemente - anche con fotografie - lo stato di fatto.

Ove consentito e per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, l'adeguamento funzionale una tantum degli alloggi può essere previsto per la creazione dei servizi igienici, con i seguenti parametri:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq. di superficie utile netta;
- incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

**Art.71 - Il mutamento della destinazione d'uso (Art.24 D.P.R. n°380/2001  
Art. 27 L.R. n.31/2021 - Art.2 L.R. n.13/2022 - Artt.10 e 11 L.R. n°35/1987)**

Non sono urbanisticamente rilevanti le modifiche di destinazione d'uso, accompagnate o non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie, che non generano incremento del fabbisogno degli standard urbanistici<sup>10</sup>, come previsto dall'articolo 27, comma 2, della legge regionale 28 dicembre 2021, n. 31.

Il mutamento della destinazione d'uso non urbanisticamente rilevante, senza opere, al di fuori delle zone A o di zone a esse assimilate dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale è attuabile liberamente.

**Art.72 - Gli interventi consentiti ed assentibili con permesso a costruire non oneroso, su immobili dove pende istanza di condono edilizio, fatto salvo il relativo esito.**

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e conservativa su immobili per i quali pende istanza di condono edilizio ancora non definita, vanno distinti due casi:

- 1°)-il manufatto abusivo risulta ultimato, utilizzato e/ abitato:
- 2°)-il manufatto abusivo è al rustico, non ultimato ed agibile.

Orbene **nel primo caso, in attesa e fatto salvo l'esito della istanza di condono edilizio**, possono essere assentiti tutti quelli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino alcuna variazione della sagoma e dei prospetti esterni, alcun aumento delle superfici utili e della volumetria, alcuna variazione della destinazione d'uso mediante opere edilizie.

In sintesi, in attesa dell'esito dell'istanza di condono edilizio, sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione straordinaria conservativa dell'immobile e le cosiddette opere interne, come in passato definite dall'art.26 della legge n°47/85.

Tali interventi, fatto salvo l'esito del condono edilizio, sono soggetti a permesso a costruire non oneroso, a condizione che il privato non possa avanzare alcun tipo di risarcimento e/o diritto, nel caso che l'istanza di condono edilizio sia successivamente oggetto di diniego.

---

<sup>10</sup> **CFR. Artt. 10 e 11 della L.R. n°35/1987**

Non sono assolutamente consentiti tutti gli interventi di ampliamento, adeguamento tecnico-funzionale e nuova edificazione, che comportino un “quid novi” rispetto alla consistenza dell’edificio oggetto di condono edilizio.

**Nel secondo caso**, in attesa dell’esito del condono edilizio ed in assenza del necessario parere paesaggistico, sono esclusivamente consentiti tutti quelli interventi di manutenzione conservativa e/o di consolidamento, che **conservino** il manufatto nella sua consistenza, grado d’ultimazione e finitura, senza alcuna alterazione del suo aspetto esteriore.

Ciò trova preciso fondamento nel comma ottavo dell’art.35 della legge n°47/85 laddove si prescrive che “ *decorsi centoventi giorni dalla presentazione della domanda e, comunque, dopo il versamento della seconda rata dell’oblazione, il presentatore dell’istanza di permesso di costruire o autorizzazione in sanatoria può completare sotto la propria responsabilità le opere di cui all’art. 31 non comprese tra quelle indicate dall’art. 33.*

*A tal fine l’interessato notifica al comune il proprio intendimento, allegando perizia giurata ovvero documentazione avente data certa in ordine allo stato dei lavori abusivi, ed inizia i lavori non prima di trenta giorni dalla data della notificazione.*

***I lavori per il completamento delle opere di cui all’art. 32 possono essere eseguiti solo dopo che siano stati espressi i pareri delle competenti amministrazioni. ... ”***

**Pertanto, i lavori per il completamento d’immobili al rustico soggetti a condono edilizio, potrebbero essere eseguiti** sotto l’esclusiva responsabilità dei richiedenti, **solo dopo aver acquisito il preventivo parere paesaggistico favorevole**, seguendo appunto la menzionata procedura di cui all’art.35 comma ottavo.

Unica altra alternativa è, quindi, quella dell’effettivo rilascio del permesso a costruire in sanatoria.

## **Art.73 - I manufatti precari: la loro natura; l’eventuale necessità dell’autorizzazione paesaggistica**

### **La loro natura**

La natura precaria di un manufatto non può essere desunta dalla temporaneità della destinazione dell’opera richiesta, ma deve risultare dal suo intrinseco uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, non risultando peraltro sufficiente la sua sola rimovibilità o il mancato ancoraggio al suolo.

Pertanto un manufatto per essere qualificato precario, deve essere oggettivamente destinato ad un uso temporaneo e limitato nel tempo.

Nel caso in cui si tratti di opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e che vengano immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni, la sua installazione temporanea è soggetta ad attività libera, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.6 del D.P.R. n°380/2001.

### **La necessità dell'autorizzazione paesaggistica.**

L'eventuale alterazione paesaggistica del manufatto precario e' ravvisabile solo quando l'intervento immuti in modo rilevante e apprezzabile, anche sotto il profilo temporale, le caratteristiche del luogo sottoposto alla speciale tutela ambientale.

Pertanto un manufatto precario, la cui installazione è necessaria in un unico periodo ben limitato nel tempo per fini specifici e contingenti (ad esempio i manufatti provvisori per cantieri, per spettacoli ed altri eventi all'aperto di limitata durata) non è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.

Di contro un manufatto precario, la cui installazione è necessaria in un periodo limitato nel tempo, ma che poi si ripete negli anni (ad esempio manufatti per gli stabilimenti balneari), è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.

Infatti in questo caso si ricade in un'installazione non meramente occasionale, che comporta un'alterazione dello stato dei luoghi che non incide sull'assetto urbanistico-edilizio del territorio.

### **Art.74 - I Parcheggi pertinenziali**

(art.9 L.n°122/89; art.17 comma 90 L. n°127 /1997; art.6. L.R. n°19/2001; D.P.G.R. n.381/2003 Reg. Att. L.R. n. 19/2001; art.49 commi 6,7,8,9 L.R. n°16/2004; D.M. Interno 01/02/1986).

1. La realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliari, nel sottosuolo del lotto su cui insistono i fabbricati, al pianterreno di essi, o in aree esterne libere, se conformi alle presenti norme, è soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività e/o con permesso a costruire non oneroso.

La capienza massima dei parcheggi realizzabili con Segnalazione Certificata di Inizio Attività è di 50 posti auto.

I parcheggi possono essere realizzati anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con il programma urbano dei parcheggi, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Per sottosuolo si intende anche quello di aree esterne seminterrate, nell'ambito del naturale e preesistente andamento planovolumetrico dei luoghi (ad esempio all'interno di naturali terrapieni e/o del territorio terrazzato).

Il progetto di realizzazione dei previsti parcheggi nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne ai fabbricati, può comportare anche modeste modifiche dell'attuale andamento planovolumetrico dei luoghi, esclusivamente se queste si rendano necessarie per motivi normativi (legati alla sicurezza, alla staticità dell'opera ed al necessario spessore del terreno previsto a ricoprimento del parcheggio) e se queste risultino assolutamente compatibili con l'aspetto ambientale e paesaggistico dei luoghi.

Pur non dovendo detti spazi essere sempre in rapporto di congiunzione fisica o di stretta contiguità con l'edificio, e pur potendo essere dislocati in aree esterne, circostanti o adiacenti e perfino ad una certa distanza dall'edificio medesimo, occorre che essi siano strettamente pertinenziali ed in rapporto di strumentalità o complementarità funzionale rispetto ad esso.

I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ed i relativi atti di cessione sono nulli.

Essi dovranno quindi essere legati agli immobili da un apposito "atto di asservimento", regolarmente registrato, che costituisca il vincolo pertinenziale determinante l'inalienabilità dei realizzandi posti auto e/o box separatamente dalle singole unità immobiliari.

Tale vincolo sarà individuato, anche in sede di accatastamento, attribuendo agli stessi la caratteristica di pertinenza rispetto ai singoli subalterni costituenti le unità immobiliari principali.

Il vincolo pertinenziale dovrà, inoltre, essere garantito mediante trascrizione dello stesso alla Conservatoria dei RR. II. ed, a tale adempimento, è subordinato il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

2. Può essere prevista inoltre la realizzazione di parcheggi di pertinenza negli spazi scoperti, puntualmente localizzandoli e dettando ogni opportuna disposizione relativa alla loro configurazione e sistemazione, volta tra l'altro, nel caso dei parcheggi scoperti, a evitare la vista dall'alto e, ove opportuno, lateralmente delle auto in sosta e ogni altro negativo impatto visivo.

3.1 - La realizzazione dei parcheggi interrati o seminterrati siti nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, o nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne, è subordinata al deposito

presso il comune, oltre che della documentazione relativa alla Segnalazione di Inizio Attività, di una relazione geologica e di un progetto dettagliato per la sistemazione della superficie dell'area interessata dall'intervento.

3.2 - Per gli interventi da eseguirsi al di sotto di superfici non impermeabilizzate il progetto di sistemazione, predisposto da un dottore agronomo e/o da un perito agrario, deve prevedere una copertura di adeguato spessore medio ed idonee piantumazioni, simili per specie e quantità a quelle autoctone preesistenti e/o circostanti.

3.3 - Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto, avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo paesistico.

Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche, deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età.

3.4 - L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico, sono preventivamente accertati con perizia redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari, allegata al progetto di sistemazione di cui al precedente comma 3.2.

L'inosservanza degli obblighi di cui ai commi 3.3 e 3.4 comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art.31 del D.P.R. n°380/2001.

4. Possono avanzare richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di parcheggi anche imprese e cooperative di produzione e lavoro legittimate ai sensi dell'articolo 4 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, che, a mezzo di atto d'obbligo registrato, si impegnino a vendere successivamente in regime di pertinenzialità i posti auto realizzati ai proprietari di esistenti unità immobiliari. L'atto d'obbligo contiene l'elenco degli estremi catastali delle unità immobiliari tra le quali i soggetti realizzatori individuano, entro il termine di cui al comma 5, quelle unità alle quali sono legati pertinenzialmente i posti auto da realizzare. Alla fine dei lavori e, comunque, entro il termine di cui al comma 5, i soggetti realizzatori trasmettono copia dei relativi atti di compravendita all'amministrazione comunale.

5. Il permesso di costruire di cui al comma 2 scade decorsi 36 mesi dal suo rilascio. La mancata vendita in regime di pertinenzialità dei posti auto di cui al comma 2 nel termine di 36

mesi dalla data di scadenza del procedimento abilitativo, costituirà, costituisce, per la relativa parte dell'opera, difformità totale dal titolo edilizio e, in tale caso, si applicano le sanzioni amministrative previste dall'articolo 7 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47

4. Possono avanzare richiesta di autorizzazione alla realizzazione di parcheggi anche imprese e cooperative di produzione e lavoro legittimate ai sensi dell'articolo 4 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, che, a mezzo di atto d'obbligo registrato, si impegnino a vendere successivamente in regime di pertinenzialità i posti auto realizzati ai proprietari di esistenti unità immobiliare.

L'atto d'obbligo contiene l'elenco degli estremi catastali delle unità immobiliari tra le quali i soggetti realizzatori individuano, entro il termine di cui al comma 5, quelle unità alle quali sono legati pertinenzialmente i posti auto da realizzare.

Alla fine dei lavori e, comunque, entro il termine di cui al comma 5, i soggetti realizzatori trasmettono copia dei relativi atti di compravendita all'amministrazione comunale.

5. La mancata vendita in regime di pertinenzialità dei posti auto di cui al comma 4 costituisce, per la relativa parte dell'opera, difformità totale dal titolo edilizio e, in tale caso, si applicano le sanzioni amministrative previste dall'articolo 7 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47

#### **Art.75 - Il Recupero abitativo dei sottotetti esistenti (L.R. 28.11. 2000 n.15 - Art Art. 2 comma 7 L.R. n.13/2022)**

Il recupero dei sottotetti è consentito su tutti gli edifici, ove ricorrano le condizioni di seguito elencate.

Nel caso di edifici sottoposti a vincoli storico/monumentali, ai sensi del Titolo I dl Dlgs. n°42 del 2004, è obbligatorio acquisire il previo parere favorevole da parte della competente Soprintendenza B.A.P. di Salerno ed Avellino.

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data del 30.12.2009, è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

- a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e 23 dicembre 1994 n. 724.

c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro Sanità datato 5 luglio 1975, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.190 del 18 luglio 1975.

3. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.

4. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purchè siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio; l'apertura di nuove porte è consentita solo se esse sono poste a servizio di preesistenti terrazze perimetrali site al livello di sottotetto; un eventuale nuovo uso del terrazzo può essere autorizzato solo se la competente commissione per il paesaggio esprime il proprio parere di compatibilità con il contesto ambientale e paesaggistico; l'apertura di finestre e porte deve essere realizzata in allineamento a preesistenti e sottostanti aperture, rispettandone le larghezze; i lucernari non possono occupare una superficie massima pari al 10% della superficie della falda del tetto a cui sono posti a pertinenza; gli abbaini possono occupare in pianta una superficie massima pari al 35% della superficie della falda del tetto a cui sono posti a pertinenza.

Sono esclusi dal recupero i volumi interpiani e i vani tecnici.

In armonia con il contesto dell'edificato e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificato oggetto dell'intervento, devono essere individuati gli elementi compostivi più idonei. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono soggetti a permesso a

costruire e comportano la corresponsione della quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

### **Art.76 - Interventi di valorizzazione paesaggistica del territorio rurale**

In conformità ai principi dettati dalla Convenzione Europea per il Paesaggio recepiti dall'art.131 del Testo Unico sui Beni Ambientali, l'Amministrazione Comunale di Tramonti ha sviluppato *Linee Guida per la valorizzazione paesaggistica del territorio rurale* che costituiscono parte integrante e sono allegate al presente regolamento edilizio.

Mediante questo studio di valorizzazione paesaggistica del territorio rurale, seguendo gli indirizzi già stabiliti dalla C.E.P. e dal vigente P.T.C.P. della Provincia di Salerno, l'Amministrazione Comunale di Tramonti intende incentivare i progetti che perseguano:

- la salvaguardia e la promozione delle colture tipiche e tradizionali, attraverso la promozione e il sostegno di azioni di adeguamento strutturale delle aziende agricole esistenti, di sistemi di qualità, di costante miglioramento degli standard produttivi e di offerta di servizi di supporto e promozione, per creare filiere produttive e promuovere prodotti riconoscibili e di qualità certificata;
- l'integrazione e la diversificazione delle attività agricole con azioni di recupero delle costruzioni rurali anche da destinarsi ad offerta turistica integrativa e diversificata rispetto a quella già localizzata lungo il versante costiero;
- la diffusione dell'agricoltura biologica quale presidio territoriale, fattore di contenimento dei carichi inquinanti ed elemento di valorizzazione dell'offerta agroalimentare;
- la manutenzione, il risanamento conservativo ed il ripristino dei terrazzamenti agricoli intesi come sistema complessivo - sia di difesa idrogeologica che di qualità paesaggistica - formato dalle opere di sostegno delle terrazze coltivate e dalle relative opere di irregimentazione idraulica; l'importanza del territorio terrazzato con destinazioni agricole e delle opere ad esso connesse, è riconosciuta oltre che come valore paesaggistico fondamentale e peculiare del nostro territorio, anche come elemento indispensabile per prevenire e/o mitigare i rischi idraulici ed idrogeologici;
- il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità del territorio da attuarsi mediante:
  - il recupero, mantenimento e gestione della sentieristica esistente;
  - il recupero e miglioramento del sistema d'accessibilità e dei percorsi mediante interventi di manutenzione ed adeguamento dei percorsi pedonali e carrabili esistenti;
  - il recupero fisico e funzionale di fabbricati rurali abbandonati;

- la realizzazione di percorsi meccanizzati rivolti alla accessibilità di zone agricole del territorio, per favorirne la fruizione, manutenzione e conduzione;
- la previsione delle necessarie sistemazioni idrogeologiche;
- il recupero, l'adeguamento e la riqualificazione paesitico-ambientale delle esistenti attività turistico ricettive;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici ed identitari derivanti dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni con azioni di recupero ambientale e paesaggistico.

I possibili interventi di valorizzazione paesaggistica del territorio rurale del Comune di Tramonti vengono indicati in queste *Linee Guida per la valorizzazione paesaggistica del territorio rurale* e sono principalmente suddivisi in quattro azioni:

- Azione 1) – Per incentivare la rimozione delle strutture precarie e la riqualificazione dei fondi agricoli, evitando il loro l'abbandono;
- Azione 2) – Per le esistenti aziende agricole;
- Azione 3) – Per le aziende agrituristiche;
- Azione 4) – Che prevede la possibilità di realizzare biopiscine.

Per un maggior dettaglio su detti possibili interventi si rimanda pertanto ai contenuti delle allegate *Linee Guida per la valorizzazione paesaggistica del territorio rurale*.

#### **Art.77 - La riparazione, ripristino e/o adeguamento dei muri di sostegno di preesistenti terrazzamenti agricoli**

Possono essere riparati, ripristinati ed adeguati preesistenti muri di sostegno di preesistenti terrazzamenti agricoli. A salvaguardia e per il risanamento del territorio è consentita la realizzazione di tratti di muri di contenimento su preesistenti terrazzamenti, laddove questi ne siano sprovvisti. Tali opere possono essere realizzate soltanto in conformità alle tecniche costruttive tipiche della costiera, nel rispetto delle vigenti normative di natura idrogeologica, geotecnica, statica e di stabilità.

A tal fine possono essere utilizzate le necessarie tecniche d'ingegneria ma si prescrive, per i paramenti, l'esclusivo uso di pietrame a vista ad "opera incerta" senza stilatura dei giunti. Va inoltre predisposto un idoneo sistema di retrostanti drenaggi, disponendo poi fori sulle murature, del tipo 10cm. x 20cm. in misura di circa 1 ogni 2,5 mq.

Nell'ambito di qualificati ed unitari interventi di restauro del paesaggio la manutenzione, il risanamento conservativo e/o il ripristino dei terrazzamenti agricoli può essere inteso come

sistema complessivo formato dalle opere di sostegno delle terrazze, dalle opere di irregimentazione idraulica e di sistemazione idrogeologica delle “fasce” e dei corsi d’acqua ( sia dei rivi principali che dei colatori temporanei secondari), dalla sistemazione degli accessi e delle necessarie percorrenze all’interno dei fondi agricoli.

### **Art.78 - Interventi di nuova costruzione**

Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle precedenti categorie definite dagli art.9-10-11-12-13-14-15.

Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successiva comma 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

### **Art.79 - Interventi di ristrutturazione urbanistica**

Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## TITOLO IV - La Commissione per il paesaggio

### Art.80 - Commissione per il paesaggio

I provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub - delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal dirigente e/o responsabile dell'Ufficio Urbanistica/Edilizia Privata visto il parere espresso dalla Commissione per il paesaggio, composta da cinque membri nominati dalla Giunta Comunale tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, discipline agricolo forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali, di cui tre membri esperti con particolare, pluriennale e qualificata, esperienza nella tutela del paesaggio.

Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Per la validità delle sedute della Commissione è necessario la presenza di almeno tre dei componenti esperti.

Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, nel rispetto dell'autonomia del progettista e della certezza del diritto.

Pertanto, l'ambito di espressione della Commissione per il paesaggio con particolare riferimento ai valori tutelati di cui al D.M. n°310 del 13/02/1968, dovrà vertere sull'inserimento paesaggistico ambientale valutando:

- a) l'impatto estetico visuale dell'intervento;
- b) il rapporto con il contesto;
- c) la qualità dell'intervento progettuale, con la verifica di tutti i parametri determinanti per una valutazione di compatibilità paesaggistica, quali l'analisi morfologica del suolo, l'ubicazione dell'immobile, l'esame comparato con i tipi edilizi ricorrenti in zona, il rapporto dimensionale tra quanto previsto e quanto mediamente esiste; in sintesi la conoscenza e l'analisi dei caratteri morfologici e plano-altimetrici delle aree interessate dall'intervento, con la valutazione delle alterazioni prodotte tanto sullo sky-line naturale quanto sui profili dell'edificato preesistente, individuando eventuali danni e/o compromissioni degli attuali valori ambientali paesaggistici.

Il territorio va infatti *preservato* e *progettato*, individuando ambiti di tutela, valorizzazione e riqualificazione, a cui dovranno corrispondere obiettivi di miglioramento della qualità paesistica da attuarsi mediante:

- a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio interessato, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione fisica e funzionale del medesimo territorio;
- b) la valorizzazione ed il recupero delle qualità presenti nel territorio e nell'ecosistema naturale, con azioni compatibili finalizzate alla manutenzione, riqualificazione e protezione del patrimonio naturalistico, paesaggistico ed ambientale, nonché degli elementi del paesaggio umano storicamente presenti;
- c) tutto in funzione del ruolo centrale che oggi riveste il paesaggio, nei settori culturali, ecologici, ambientali e sociali; esso deve anche costituire una risorsa favorevole all'attività economica, contribuendo anche alla creazione di opportunità occupazionali, e la sua tutela può comportare il perseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile;<sup>11</sup>
- d) in tal senso il presente regolamento, unitamente alle N.T.A. del P.U.C., intendono fornire un chiaro quadro di riferimento, affinché i progettisti possano implementare la qualità paesaggistica degli interventi, secondo le indicazioni e gli allegati di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.

Alla Commissione per il paesaggio è attribuito il compito di esprimere il parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni previste dagli articoli 146, 147 e 159 del Dlgs n°42/2004, esclusi i casi di cui all' art.149<sup>12</sup> del medesimo Dlgs.

La commissione, inoltre, esprime pareri preliminari sull'opportunità di sollecitare i competenti organi per l'imposizione di specifici vincoli su edifici o aree, al fine di salvaguardare i suddetti valori.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, il Segretario Comunale o altro impiegato del Comune designato dal Sindaco.

---

<sup>11</sup> Cfr.: Convenzione Europea del Paesaggio - Conferenza Permanente per i Rapporti tra lo Stato le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, accordo siglato il 19 aprile 2001.

<sup>12</sup> **Articolo 149 - interventi non soggetti ad autorizzazione:**

1. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 146, comma 5, lettera b) e dell'articolo 156, comma 4, non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159:

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

I componenti della Commissione per il paesaggio che, senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di tre sedute consecutive, o per dodici sedute nel corso di un anno solare, decadono dall'incarico.

#### **Art.81 - Funzionamento della Commissione per il paesaggio**

La Commissione per il paesaggio è convocata tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione per il paesaggio viene convocata su specifico ordine del giorno, contenente l'elenco nominativo delle pratiche da esaminare, con accanto il nome del responsabile del procedimento.

La Commissione per il paesaggio può sentire, qualora questi ne facciano richiesta scritta, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i richiedenti delle concessioni o autorizzazioni edilizie e/o i loro tecnici progettisti.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano, comunque, interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale. I processi verbali delle ordinanze sono scritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni del parere dato, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai componenti presenti.

Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, sarà consentito ai cittadini prendere visione di quanto registrato o verbalizzato.

#### **Art.82 - Controllo sui progetti e sugli interventi.**

Sui grafici e nella redazione illustrativa dei progetti di intervento devono essere indicati e descritti dettagliatamente materiali e colori previsti nelle finiture esterne degli edifici.

La commissione esaminatrice potrà richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e campioni che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Essa inoltre potrà invitare il progettista, il proprietario ed il direttore dei lavori a fornire informazioni verbali sui progetti.

La commissione ha facoltà di adottare specifiche prescrizioni sui materiali, colori e opere di finitura esterne.

Per le opere eseguite in difformità al parere espresso e dalle prescrizioni eventualmente fissate dalla Commissione si ordinerà la relativa rimozione, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 .

Se le predette opere in difformità riguardano il pubblico decoro e/o compromettono aspetti paesaggistici, gli interventi di ripristino e/o rimozione potranno essere eseguiti anche direttamente dall'Amministrazione, ed i relativi costi saranno a carico dei proprietari inadempienti.

### **Art.83 - Ordine del giorno dei lavori**

L'ordine del giorno dei lavori della Commissione per il paesaggio viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande di autorizzazione paesaggistica rimesse dall'Ufficio, all'esame delle commissioni medesime.

Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti. Ogni qualvolta ciò avvenga, nell'ordine del giorno dovrà essere debitamente evidenziata la modifica dell'ordine cronologico, specificando le motivazioni che la giustificano.

### **Art.84 – Autorizzazione paesaggistica**

Nel caso di interventi che ricadono in zona interessata dal vincolo di cui alla Parte Terza Titolo I (Beni paesaggistici) del Decreto Legislativo 42/2004, è necessario ottenere oltre al titolo edilizio (Permesso di Costruire, S.C.I.A.), la relativa Autorizzazione paesaggistica.

Dalla richiesta di detta autorizzazione sono esclusi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

L'istanza di autorizzazione paesaggistica è corredata dalla relazione paesaggistica, congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto.

La relazione paesaggistica contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti alle indicazioni del piano paesaggistico ovvero del piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Deve, peraltro, avere specifica autonomia di indagine ed essere corredata da elaborati tecnici preordinati altresì a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà dar conto sia dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

Deve contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

La stessa deve contenere una simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata al proprietario, o a chi ne abbia titolo, secondo i tempi e le modalità di cui all'articolo 159 del Decreto Legislativo 42/2004.

L'autorizzazione costituisce atto distinto e presupposto dei titoli legittimanti l'intervento edilizio; i lavori quindi non possono essere iniziati prima di averla ottenuta.

### **Art.85 – Autorizzazione paesaggistica semplificata**

(D.P.R. 09/07/2010, n. 139)

Il D.P.R. N°139/10 introduce un regolamento che semplifica le procedure previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per interventi ritenuti di «lieve entità» (tassativamente elencati nel provvedimento che comprende 39 tipi di interventi), che non comportino alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, con l'obiettivo di razionalizzare gli adempimenti connessi.

E' in primo luogo prevista una semplificazione dal punto di vista documentale, in quanto l'istanza presentata ai fini del rilascio dell'autorizzazione semplificata deve essere corredata unicamente da una relazione paesaggistica semplificata, redatta su una scheda tipo da un

tecnico abilitato, che dovrà attestare anche la conformità dell'intervento alla disciplina del paesaggio ed alla vigente disciplina urbanistica.

Viene quindi esclusa l'applicazione del DPCM 12/12/2005, fatta eccezione per la scheda, allegata al suddetto DPCM, da utilizzare per la presentazione dell'istanza.

Il procedimento autorizzatorio semplificato deve concludersi in ogni caso, ai sensi dell'art. 3 del provvedimento in commento, nel termine massimo di 60 giorni dal ricevimento dell'istanza.

Quanto alla procedura, è prevista una prima verifica in ordine alla applicabilità o meno della modalità semplificata, nonché una verifica preliminare della conformità dell'intervento progettato alla disciplina urbanistica ed edilizia. In caso di esito positivo si procede alla valutazione di compatibilità paesaggistica, con rigetto immediato della domanda nel caso in cui l'amministrazione competente esprima valutazione negativa.

In caso invece di valutazione positiva della compatibilità paesaggistica, l'amministrazione invia la pratica al soprintendente, che può in alternativa esprimere parere favorevole vincolante, al quale l'amministrazione locale immediatamente si adegua rilasciando l'autorizzazione, ovvero rigettare direttamente l'istanza, senza investire nuovamente della questione l'ente locale. Il parere del soprintendente non è vincolante, ma solo obbligatorio, nel caso in cui l'area interessata sia assoggettata ad un vincolo o ad un piano paesaggistico che contengano specifiche prescrizioni d'uso del paesaggio. In questo caso la titolarità del provvedimento di rigetto dell'istanza resta comunque in capo all'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

L'autorizzazione paesaggistica è immediatamente efficace.

### **Art.86 -Interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica**

(Art.149 Dlgs n°42/2004 ed Art. 2 D.P.R. 31/2017)

Fatta salva l'applicazione dell' articolo 143 , comma 4, lettera a) [e dell' articolo 156 , comma 4] , non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall' articolo 159 (1) :

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati agli articoli 136 e 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia

Non sono inoltre soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi ai sensi dell'Allegato «A» del D.P.R. 31/2017, di seguito riportato, nonché quelli di cui all'articolo 4 dello stesso D.P.R.

**Allegato A – D.P.R. n°31/2017:**

*A.1. Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso;*

*A.2. Interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;*

*A.3. Interventi che abbiano finalità di consolidamento statico degli edifici, ivi compresi gli interventi che si rendano necessari per il miglioramento o l'adeguamento ai fini antisismici, purché non comportanti modifiche alle caratteristiche morfotipologiche, ai materiali di finitura o di rivestimento, o alla volumetria e all'altezza dell'edificio;*

*A.4. Interventi indispensabili per l'eliminazione di barriere architettoniche, quali la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli non superiori a 60 cm, l'installazione di apparecchi servoscala esterni, nonché la realizzazione, negli spazi pertinenziali interni non visibili dallo spazio pubblico, di ascensori esterni o di altri manufatti consimili;*

*A.5. Installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici non soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne, purché effettuate su prospetti secondari, o in spazi pertinenziali interni, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna*

degli edifici, ed a condizione che tali installazioni non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) del Codice limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;

**A.6.** Installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, laddove posti su coperture piane e in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni; installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici, ai sensi dell'art. 7-bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, non ricadenti fra quelli di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

**A.7.** Installazione di micro generatori eolici con altezza complessiva non superiore a ml 1,50 e diametro non superiore a ml 1,00, qualora tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;

**A.8.** Interventi di adeguamento funzionale di cabine per impianti tecnologici a rete, ivi compresa la sostituzione delle cabine esistenti con manufatti analoghi per tipologia e dimensioni, nonché interventi destinati all'installazione e allo sviluppo della rete di comunicazione elettronica ad alta velocità, ivi compresi gli incrementi di altezza non superiori a cm 50;

**A.9.** Installazione di dispositivi di sicurezza anticaduta sulle coperture degli edifici;

**A.10.** Opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, pubblici o privati, relative a manufatti esistenti, quali marciapiedi, banchine stradali, aiuole, componenti di arredo urbano, purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture preesistenti, e dei caratteri tipici del contesto locale;

**A.11.** Opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi già valutati ai fini paesaggistici, ove oggetto di accordi di collaborazione tra il Ministero, le Regioni e gli Enti Locali o di specifica disciplina contenuta nel piano paesaggistico approvato ai sensi dell'art. 143 del codice;

**A.12.** Interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali, quali l'adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di camminamenti, sistemazioni a verde e opere consimili che non incidano sulla morfologia del terreno, nonché, nelle medesime aree, la demolizione parziale o totale, senza ricostruzione, di volumi tecnici e manufatti accessori privi di valenza architettonica, storica o testimoniale, l'installazione di serre ad uso domestico con superficie non superiore a 20 mq, a condizione che tali interventi non interessino i beni di cui all'art. 136, comma 1, lettera b) del Codice;

*A.13. Interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti che non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;*

*A.14. Sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti, singoli o in gruppi, in aree pubbliche o private, eseguita con esemplari adulti della stessa specie o di specie autoctone o comunque storicamente naturalizzate e tipiche dei luoghi, purché tali interventi non interessino i beni di cui all'art. 136, comma 1, lettere a) e b) del Codice, ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista;*

*A.15. Fatte salve le disposizioni di tutela dei beni archeologici nonché le eventuali specifiche prescrizioni paesaggistiche relative alle aree di interesse archeologico di cui all'art. 149, comma 1, lettera m) del Codice, la realizzazione e manutenzione di interventi nel sottosuolo che non comportino la modifica permanente della morfologia del terreno e che non incidano sugli assetti vegetazionali, quali: volumi completamente interrati senza opere in soprasuolo; condotte forzate e reti irrigue, pozzi ed opere di presa e prelievo da falda senza manufatti emergenti in soprasuolo; impianti geotermici al servizio di singoli edifici; serbatoi, cisterne e manufatti consimili nel sottosuolo; tratti di canalizzazioni, tubazioni o cavi interrati per le reti di distribuzione locale di servizi di pubblico interesse o di fognatura senza realizzazione di nuovi manufatti emergenti in soprasuolo o dal piano di campagna; l'allaccio alle infrastrutture a rete. Nei casi sopraelencati è consentita la realizzazione di pozzi a raso emergenti dal suolo non oltre i 40 cm;*

*A.16. Occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, per manifestazioni, spettacoli, eventi o per esposizioni e vendita di merci, per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a 120 giorni nell'anno solare;*

*A.17. Installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo;*

*A.18. Installazione di strutture di supporto al monitoraggio ambientale o a prospezioni geognostiche, con esclusione di quelle destinate ad attività di ricerca di idrocarburi;*

*A.19. Nell'ambito degli interventi di cui all'art. 149, comma 1, lettera b) del Codice: interventi su impianti idraulici agrari privi di valenza storica o testimoniale; installazione di serre mobili stagionali sprovviste di*

*strutture in muratura; palificazioni, pergolati, singoli manufatti amovibili, realizzati in legno per ricovero di attrezzi agricoli, con superficie coperta non superiore a cinque metri quadrati e semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie; interventi di manutenzione strettamente pertinenti l'esercizio dell'attività ittica; interventi di manutenzione della viabilità vicinale, poderale e forestale che non modifichino la struttura e le pavimentazioni dei tracciati; interventi di manutenzione e realizzazione di muretti a secco ed abbeveratoi funzionali alle attività agro-silvo-pastorali, eseguiti con materiali e tecniche tradizionali; installazione di pannelli amovibili realizzati in legno o altri materiali leggeri per informazione turistica o per attività didattico-ricreative; interventi di ripristino delle attività agricole e pastorali nelle aree rurali invase da formazioni di vegetazione arbustiva o arborea, previo accertamento del preesistente uso agricolo o pastorale, da parte delle autorità competenti e ove tali aree risultino individuate dal piano paesaggistico regionale;*

**A.20.** *Nell'ambito degli interventi di cui all'art. 149, comma 1, lettera c) del Codice: pratiche selvicolturali autorizzate in base alla normativa di settore; interventi di contenimento della vegetazione spontanea indispensabili per la manutenzione delle infrastrutture pubbliche esistenti pertinenti al bosco, quali elettrodotti, viabilità pubblica, opere idrauliche; interventi di realizzazione o adeguamento della viabilità forestale al servizio delle attività agro-silvo-pastorali e funzionali alla gestione e tutela del territorio, vietate al transito ordinario, con fondo non asfaltato e a carreggiata unica, previsti da piani o strumenti di gestione forestale approvati dalla Regione previo parere favorevole del Soprintendente per la parte inerente la realizzazione o adeguamento della viabilità forestale;*

**A.21.** *Realizzazione di monumenti, lapidi, edicole funerarie ed opere di arredo all'interno dei cimiteri;*

**A.22.** *Installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato;*

**A.23.** *Installazione di insegne per esercizi commerciali o altre attività economiche, ove effettuata all'interno dello spazio vetrina o in altra collocazione consimile a ciò preordinata; sostituzione di insegne esistenti, già legittimamente installate, con insegne analoghe per dimensioni e collocazione. L'esenzione dall'autorizzazione non riguarda le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosità variabile;*

**A.24.** *Installazione o modifica di impianti delle reti di comunicazione elettronica o di impianti radioelettrici, di cui all'art. 6, comma 4, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, nonché smantellamento di reti elettriche aeree;*

**A.25.** *Interventi di manutenzione degli alvei, delle sponde e degli argini dei corsi d'acqua, compresi gli interventi sulla vegetazione ripariale arborea e arbustiva, finalizzati a garantire il libero deflusso delle acque e che non comportino alterazioni permanenti della visione d'insieme della morfologia del corso d'acqua; interventi di manutenzione e ripristino funzionale dei sistemi di scolo e smaltimento delle acque e delle opere idrauliche in alveo;*

*A.26. Interventi puntuali di ingegneria naturalistica diretti alla regimazione delle acque e/o alla conservazione del suolo che prevedano l'utilizzo di piante autoctone e pioniere, anche in combinazione con materiali inerti di origine locale o con materiali artificiali biodegradabili;*

*A.27. Interventi di manutenzione o sostituzione, senza ampliamenti dimensionali, delle strutture amovibili esistenti situate nell'ambito di strutture ricettive all'aria aperta già munite di autorizzazione paesaggistica, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;*

*A.28. Smontaggio e rimontaggio periodico di strutture stagionali munite di autorizzazione paesaggistica;*

*A.29. interventi di fedele ricostruzione di edifici, manufatti e impianti tecnologici che in conseguenza di calamità naturali o catastrofi risultino in tutto o in parte crollati o demoliti, o siano oggetto di ordinanza di demolizione per pericolo di crollo, purché sia possibile accertarne la consistenza e configurazione legittimamente preesistente ed a condizione che l'intervento sia realizzato entro dieci anni dall'evento e sia conforme all'edificio o manufatto originario quanto a collocazione, ingombro planivolumetrico, configurazione degli esterni e finiture, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di sicurezza degli impianti tecnologici;*

*A.30. Demolizioni e rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi;*

*A.31. Opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.*

**Art.87 -Esonero dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica per particolari categorie di interventi.** (Art. 4 D.P.R. 31/2017)

A sensi dell'Art. 4. Del D.P.R. n°31/2017, qualora nel provvedimento di vincolo, ovvero nel piano paesaggistico, siano contenute le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione e la tutela del bene paesaggistico, le seguenti categorie di interventi ed opere sono esonerate dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica semplificata:

a) gli interventi e le opere di cui alle voci A.2, ultimo periodo, A.5, A.7, A.13 e A.14 dell'Allegato «A», sottoposti al procedimento autorizzatorio semplificato in base al combinato disposto delle corrispondenti voci degli Allegati «A» e «B» nel caso in cui riguardino aree o immobili vincolati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, del Codice, lettere a), b) e c) , limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei

storici;

b) gli interventi e le opere di cui alle voci B.6, B.13, B.26 e B.36 cioè:

**B.6.** *Interventi necessari per il superamento di barriere architettoniche, laddove comportanti la realizzazione di rampe per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm, ovvero la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti consimili che alterino la sagoma dell'edificio e siano visibili dallo spazio pubblico;*

**B.13.** *Opere di urbanizzazione primaria previste in piani attuativi già valutati ai fini paesaggistici, ove non siano oggetto di accordi di collaborazione tra il Ministero, le regioni e gli enti locali o di specifica disciplina contenuta nel piano paesaggistico*

**B.26.** *Verande e strutture in genere poste all'esterno (debors), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero; installazione di manufatti amovibili o di facile rimozione, consistenti in opere di carattere non stagionale e a servizio della balneazione, quali, ad esempio, chioschi, servizi igienici e cabine; prima collocazione ed installazione dei predetti manufatti amovibili o di facile rimozione aventi carattere stagionale;*

**B.36.** *Posa in opera di cartelli e altri mezzi pubblicitari non temporanei di cui all'art. 153, comma 1, del Codice, di dimensioni inferiori a 18 mq, ivi compresi le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosità variabile, nonché l'installazione di insegne fuori dagli spazi vetrina o da altre collocazioni consimili a ciò preordinate.*

## **TITOLO V - Atti di competenza comunale**

### **Capo I° - Procedure**

#### **Art.88 - Attività edilizia libera**

1. Ai sensi dell'art. 6 comma 1°, del T.U. N°380/01, come modificato dal D.L. 25-03-2010, n°40, convertito con modificazioni nella legge 22/5/2010 n. 73, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a); *(lettera modificata dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw; *(lettera introdotta dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; *(lettera modificata dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

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

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola; *(ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)*

e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale; *(lettera così sostituita dall'art. 10, comma 1, lettera c), della legge n. 120 del 2020)*

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

e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. *(lettere da e-bis a e-quinquies introdotte dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

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

*(comma così sostituito dall'art. 1, comma 172, legge n. 124 del 2017)*6. 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.

7. Al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di cui ai commi 1 e 2, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista. Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'articolo 2 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, è ridotto a trenta giorni.

### **Art.89 - Interventi sostitutivi**

(Art. 4 L. Reg. n°19/2001)

1. Decorso inutilmente il termine per il rilascio della permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al competente organo comunale di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente dell'Amministrazione Provinciale o della Comunità Montana per i Comuni il cui territorio è interamente montano, il quale, sostituendosi all'Amministrazione inadempiente, nomina, con proprio decreto, entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta.

3. Il Commissario ad acta, nel termine di trenta giorni dalla nomina, adotta il provvedimento conclusivo del procedimento afferente alla richiesta di permesso di costruire.

4. Il Commissario ad acta, nei cinque giorni dalla nomina, richiede il parere della commissione del paesaggio, ove prescritto dal regolamento edilizio comunale e qualora tale Collegio sia costituito, e la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Gli organi interpellati trasmettono gli atti di rispettiva competenza entro dieci giorni dalla richiesta.

5. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma precedente, il Commissario ad acta può acquisire parere, anche rivolgendosi a professionisti esterni all'Amministrazione Comunale.

6. Il Commissario ad acta richiede, altresì, nello stesso termine previsto al comma 4, il parere della Commissione del Paesaggio, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale; in tal caso, la Commissione del paesaggio provvede nel termine di dieci giorni.

7. Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al presente articolo cadono direttamente a carico del Comune interessato.

### **Art.90 - Certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/01 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del D.P.R. 380/01, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/01;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. *(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera n), della legge n. 120 del 2020)*

### **Capo III**

#### **Ulteriori atti di competenza comunale**

##### **Art.91 - Certificato di destinazione urbanistica**

Il Dirigente rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica, in particolare:

- a) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici;
- b) le destinazioni d'uso ammissibili;
- c) i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta, le certificazioni da acquisire;

d) le modalità di allacciamento alla rete di servizi pubblici.

Il Dirigente, considerata la consistenza degli interventi prospettati ed il contesto in cui ricadono, in sede di certificazione può fornire indirizzi e direttive per la progettazione, nonché indicare ulteriori elaborati.

Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 60 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.

Il certificato di destinazione urbanistica è obbligatorio per gli interventi soggetti a permesso a costruire, nei casi di cui all'art. 41 comma 1 punti b,c,d, e per la presentazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.

#### **Art.92 – Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Il richiedente dovrà dichiarare:

- a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
- b) lo stato d'uso attuale;
- c) il titolo che giustifica la richiesta;
- d) i vincoli e servitù;
- e) il tipo di intervento;
- f) il recapito.

#### **Art.93 - Formulazione della domanda**

Le domande di permesso a costruire, S.C.I.A. e/o C.I.L.A. vanno formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate al Dirigente dell'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Residenziale. Devono tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, devono essere comunicati al Dirigente.

Alle domande Vanno allegate in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.

A seguito della presentazione al Comune della richiesta o della denuncia verrà rilasciata una comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento.

#### **Art.94 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici**

Alla domanda diretta ad ottenere la permesso di costruire, S.C.I.A. e/o C.I.L.A., devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati nella modulistica fornita dal Comune.

Deve essere allegata copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure la relativa dichiarazione sostitutiva.

#### **Capo IV - Esecuzione e controllo delle opere**

##### **Art.95 - Punti di linea e di livello**

Il titolare del permesso a costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, deve preliminarmente all'inizio dei lavori comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori, oltre alla comunicazione all'ASL, ed è tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.

Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di concessione o di autorizzazione, per la responsabilità loro riconosciuta.

##### **Art.96 - Inizio e termine dei lavori**

Il titolare del permesso a costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Dirigente le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sette giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.<sup>13</sup>

In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione o autorizzazione e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura allo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori.

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.

---

<sup>13</sup> Non è necessario fornire norme per quote, e ponti fissi in quanto devono essere già presenti nel progetto, non necessitano di approvazione e rientrano nella responsabilità del progettista, mentre il controllo è di competenza del collaudatore

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella apposita convenzione.

Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.

Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata, ove necessaria, la dichiarazione di avvenuto deposito presso la Regione - Genio Civile, di quanto previsto dalla L. 1086/71 e dalla L. Reg. n°9/83 e dalle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. Infrastrutture 14.01.2008, come successivamente integrate e/o modificate.

E' fatto divieto nelle zone identificate quali "Centro Storico" di eseguire lavori su edifici o parti di edifici che interessino le pubbliche strade, dal periodo che va dal 1° luglio al 31 agosto. È consentita una deroga unicamente per indifferibili interventi di somma urgenza a salvaguardia della pubblica utilità, interessati da ordinanza emessa dall'amministrazione pubblica.

Il Responsabile del Procedimento e la Commissione per il Paesaggio, al fine di agevolare il rispetto di tale norma, nell'esame dei progetti daranno la precedenza a quelli a ciò interessati.

#### **Art.97 - Conduzione del cantiere**

Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 626/94. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

In particolare la tabella di cantiere deve essere realizzata in materiale idoneo a resistere alle intemperie e deve chiaramente indicare i nominativi: del proprietario; della ditta esecutrice dei lavori; degli estremi del titolo abilitativo; la data di inizio e della prevista ultimazione lavori; del progettista architettonico; del progettista strutturale, laddove necessari il deposito del relativo progetto presso il competente Ufficio del Genio Civile di Salerno; del direttore dei lavori; del

coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, laddove prescritto; del collaudatore in corso d'opera, laddove necessiti il deposito del progetto strutturale presso il competente Ufficio del Genio Civile di Salerno; del responsabile di cantiere.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Art.98 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico**

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Dirigente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

## **Capo V - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

### **Art.99 - Scavi e demolizioni**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dalle leggi in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e sui cantieri.

### **Art. 100 - Movimento ed accumulo dei materiali**

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di necessità, il Dirigente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

### **Art. 101 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Dirigente, che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/92.

#### **Art. 102 – Divieto di affissione**

E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città. E' inoltre vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli altri beni di cui al titolo I del Dlgs n°42/2004, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze e su tutti gli edifici pubblici. E' infine vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità in prossimità dei punti di vista panoramici e nelle zone prospicienti il mare.

#### **Capo VI – Provvedimenti di urgenza**

##### **Art. 103 – Attività ed interventi da eseguirsi con procedura di urgenza**

1. Potranno essere iniziate in assenza di Permesso a Costruire, DIA, SCIA e/o C.I.L.:
  - le opere da eseguirsi a seguito di Ordinanza Sindacale a tutela della pubblica e privata incolumità;
  - le opere che presentino un documentato carattere di urgenza ed indifferibilità.
2. Nei casi di cui al comma precedente entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando la natura ed entità delle stesse, nonché le motivazioni che hanno determinato la indifferibile necessità di procedere con urgenza.
3. Ad esclusione dei casi che rientrino nella manutenzione ordinaria, nel termine perentorio di 15 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla, con la richiesta e la documentazione necessaria all'acquisizione del Permesso a Costruire e/o della DIA e/o della SCIA, in relazione alla categoria d'intervento eseguita.
4. In mancanza della presentazione della richiesta e della documentazione entro al termine di cui al comma precedente, le opere realizzate sono da considerarsi sprovviste di titolo abilitativo e saranno eseguite le conseguenziali procedure.

##### **Art. 104 - Poteri eccezionali**

Ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano la pubblica e privata incolumità, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con

atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.

Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.

Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubblica/privata e deturpi l'ambiente.

In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

## TITOLO VI

### CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

#### Art. 105 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobllo.

I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.<sup>14</sup>

La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.

Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:

<i>Altezza</i>	<i>Area</i>	<i>Lato minore</i>	<i>Diametro</i>
Fino a ml. 8,50	mq. 12,00	ml. 3,00	ml. 4,00
oltre ml. 8,50	mq. 16,00	ml. 4,00	ml. 4,50

Nei cavedi essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

---

<sup>14</sup> E' una norma di sicurezza per garantire l'accesso a mezzi di soccorso.

### **Art. 106 - Impianti tecnologici**

Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 1,50.<sup>15</sup>

### **Art. 107– Decoro generale degli edifici e degli spazi esterni**

Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente.

Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.

Nelle nuove costruzioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con i materiali prescritti dai precedenti titoli, con cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico delle acque piovane, di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, le quali dovranno essere poste sotto traccia, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico e adeguatamente rivestite nello stesso materiale di finitura della facciata, eccetto il caso in cui ci si servisse dei caratteristici tubi in cotto, in rame e/o in lattoneria.

I cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non opportunamente rivestiti secondo modalità ed utilizzando materiali in accordo con l'ufficio urbanistica comunale, al fine di consentire un'idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

E' prescritta la posa sottotraccia delle nuove linee elettriche o/e telefoniche e delle condutture

---

<sup>15</sup> Può essere definita una diversa distanza in funzione delle diverse tipologie di impianto tecnologico.

idriche, siano esse pubbliche che private.

Per le linee e condutture già in opera e non sottotraccia e poste sulle facciate insistenti su vie pubbliche, sarà approntato elenco da parte dell'Amministrazione al fine di procedere al loro spostamento.

Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal responsabile dell'ufficio urbanistica/edilizia privata, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

Nella rimozione degli abusi, il responsabile dell'ufficio urbanistica/edilizia privata, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

#### **Art. 108 - Rivestimenti ed intonaci**

E' consigliata la realizzazione di:

- a) zoccolatura, anche in travertino, piedritti, ghiera d'archi, gattoni in piertrarsa con la faccia vista lavorata a scalpello, bocciardata o a finitura liscia, ovvero in muratura con finitura liscia, ovvero in muratura con finitura in intonaco come indicato al successivo punto b);
- b) intonaci del tipo rustico, civile, a stucco.

Sono vietati:

- rivestimenti a cartina in piastrelle;
- intonaci plastici, graffiati o meno ed in materiale vetroso o granigliato.

#### **Art. 109 - Tinteggiature e verniciature esterne.**

Le norme relative sono puntualmente definite nel vigente Comunale del colore .

#### **Art. 110 - Infissi esterni**

Nelle zone indicate nel P.U.C. quali centro storico vigeranno in proposito le seguenti norme:

- E' prescritto l'impiego di infissi esterni in legno verniciato e tinta nei colori di bianco, verde e marrone;

- E' ammesso l'impiego di infissi esterni in ferro verniciato nei colori sopra indicati;
- E' vietato l'impiego di avvolgibili nelle aperture esterne;
- E' prescritto l'impiego di infissi in legno e/o in ferro battuto alle aperture esterne a piano strada di esercizi commerciali e depositi nelle zone definite dal P.U.C. quali Centro Storico;
- E' specificatamente vietato l'uso di infissi in plastica ed alluminio anodizzato nelle zone di Centro Storico ed in tutti i nuovi interventi; se preesistenti nelle altre zone del P.U.C. dovranno essere sempre preverniciati in bianco, verde o marrone.

#### **Art. 111 - Aperture Esterne**

Soglie e davanzali di porte, balconi e finestre potranno essere in pietra o marmo o cotto.

Sono consentite decorazioni e cornici con materiali tradizionali.

Le ringhiere dei balconi saranno di disegno semplice con piatti, quadrelli o tondi di ferro.

Nel caso di intervento di riparazione e restauro delle facciate dovranno essere vietati gli squarci e gli sfondamenti di masse murarie, limitando al minimo indispensabile il ritmo originario delle aperture.

#### **Art. 112 - Recupero di materiali di finitura degli elementi decorativi.**

E' prescritto il recupero e la ricollocazione in opera dei materiali di finitura e degli elementi di particolare valore stilistico e decorativo (portali, soglie, davanzali, stipiti, architravi in pietra, pavimentazioni, cornici, infissi, ringhiere, etc..).

#### **Art. 113 - Adeguamento prospetti e salvaguardia delle linee architettoniche esistenti.**

E' prescritto l'adeguamento dei prospetti degli edifici sui quali si interviene alle norme del presente regolamento.

Inoltre nell'esame del progetto, le Commissioni competenti dovranno porre particolare attenzione alla verifica che i medesimi non contrastino in maniera vistosa con le linee architettoniche ed ambientali delle zone circostanti.

#### **Art. 114 - Tutela per gli edifici di particolare pregio storico- architettonico.**

Sono da tutelare tutti quegli edifici che rappresentano un interesse per particolari tecniche costruttive, oramai in disuso, come i sistemi voltati (volta a vela, a crociera, a padiglione, a botte) usati come sostegni orizzontali o verticali.

### **Art. 115 - Recinzioni**

Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, l'Amministrazione ha la facoltà di imporre l'arretramento di recinzioni dalla pubblica via.

Nel caso di edifici condominiali devono essere previsti spazi adeguati per la raccolta dei rifiuti. All'interno dei centri abitati la distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi, tenute ad altezza non superiore a 1,00 ml sul terreno non può essere inferiore a ml. 1,00.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a ml. 1,00.

La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi o piantagioni di altezza superiore ad ml. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml. 3,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni superiori a ml.1,00.

### **Art. 116 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, e fino a 50 cm. dal filo esterno del marciapiede;
  - b) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,50.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
  - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

#### **Art. 117 - Comignoli, mensole, e sovrastrutture varie**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

#### **Art. 118- Canne fumarie**

Le canne fumarie visibili all'esterno degli edifici e comunque le torrette da camino saranno rivestite con lo stesso materiale o tipo di finitura del fabbricato a cui appartengono.

E' consigliabile che tali tubazioni siano incassate nella muratura.

#### **Art. 119 - Coperture**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.A. e nel presente regolamento. E' consigliata la utilizzazione di impermeabilizzazione in asfalto minerale o per gli edifici storici in "lastico battuto". In presenza di impermeabilizzazioni con guaine bituminose è prescritto il loro biancheggiamento con idonei materiali. Parimenti dovranno essere biancheggiate le impermeabilizzazioni in asfalto minerale. Per gli edifici ricadenti nelle perimetrazioni originarie del P.U.C. di centro storico è fatto divieto di pavimentare le coperture dei lastrici solari degli ultimi piani degli edifici e la loro utilizzazione a solarium o altro, con tende, ombrelloni, o qualunque altro tipo di struttura mobile o fissa.

#### **Art. 120 - Scale esterne**

Sono ammesse le scale esterne non coperte fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del II° piano. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

#### **Art. 121 - Impalcature e ponteggi**

Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia, la collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ad autorizzazione da parte degli

uffici amministrativi del Settore Polizia Urbana.

Idonei tavolati dovranno essere montati e tenuti con il massimo decoro.

La domanda deve indicare il periodo di tempo per il quale l'intervento è richiesto. La domanda si intende assentita trascorsi trenta giorni senza che sia stato comunicato un diniego motivato.

La durata dell' occupazione non potrà essere superiore a quella che il titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori ove esistente, o suoi rinnovi. Nel permesso devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione.

Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico debbono presentare una altezza minima di m 2,30 dal suolo.

Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, emergenze di rilevante valore architettonico e/o ambientale, quando non abbiano lo scopo di protezione o funzione strutturale portante, possono essere autorizzate per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere. Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività di fatto del cantiere che si protraggano per oltre sei mesi, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.

Per ponteggi o impalcature da installare in caso di accertati stati di pericolo dovrà essere presentato, ove occorra ai sensi del presente regolamento, un progetto edilizio strutturale per l'eliminazione definitiva del pericolo stesso entro e non oltre centoventi giorni dalla notifica dell'ordinanza del Sindaco fatta salva la possibilità di proroga per opere che presentino particolare complessità o rilevanza architettonica.

L'ordinanza del Sindaco di rimozione dello stato di pericolo costituisce autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico nei limiti contenuti nel provvedimento stesso.

## **TITOLO VII**

### **ALTRI ELEMENTI ESTERNI DI ARREDO URBANO E DI DECORO**

#### **Capo I – Elementi di arredo urbano**

Per le modalità di arredo urbano ed utilizzo del suolo pubblico nelle aree antistante pubblici esercizi cittadini l'Amministrazione Comunale ha facoltà di emanare apposito regolamento e/o linee di indirizzo che potranno essere integralmente riportate in allegato al presente regolamento.

### **Art. 122 - Modalità di ubicazione**

La sistemazione degli oggetti facenti parte degli elementi di arredo urbano deve essere preceduta da specifici progetti da sottoporsi al parere della Commissione del Paesaggio.

Nel progetto devono essere evidenziati i percorsi pubblici, gli elementi architettonici ed ambientali di particolare valore, eventuali visuali prospettiche di particolare pregio, le relazioni spaziali e funzionali caratteristiche delle singole aree.

Il progetto deve evitare la casualità della collocazione dei singoli elementi dell'intervento e tendere a soluzioni organiche caratterizzate dalla continuità spaziale e temporale dei singoli interventi di arredo urbano su tutto il territorio comunale.

### **Art. 123- Elementi di arredo urbano**

È soggetta a valutazione della Commissione per il paesaggio anche la collocazione, su area pubblica, di elementi di arredo urbano di cui non sia previsto l'utilizzo all'interno di progetti generali, quali le cabine telefoniche, i chioschi, le fontanelle, i cassonetti per raccolta dei rifiuti urbani, le campane per la raccolta differenziata, l'oggettistica sponsorizzata.

La collocazione di questi elementi sul territorio deve avvenire secondo progetti idonei alla predetta valutazione.

La collocazione deve rispondere ad esigenze di pubblica utilità e di sicurezza e non deve interferire con i flussi di traffico.

Si definiscono opere di arredo urbano:

- espositori
- collocazione di dissuasori
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- emblemi commerciali e professionali
- bacheche o mostre e punti informativi
- nuove tende e loro eventuali sostituzioni
- panchine e cestini
- punti vendita automatizzati
- portabiciclette
- nuovi dispositivi di illuminazione esterni
- cabine punti telefonici
- cartelloni pubblicitari

- segnaletica specialistica e turistica
- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (soltanto se di altezza inferiore a 1,80 mt.)
- cassette e buche impostazione
- apparecchiature informative a rete
- apparecchi illuminanti
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- strutture mobili per il commercio su area pubblica

Le suddette opere e quant'altro di simile come tipologia possono essere oggetto di specifiche linee guida definite dall'amministrazione comunale.

Le opere di arredo urbano di cui al precedente comma debbono comunque essere precedute da relativa autorizzazione in materia di bellezze naturali, fermo restando che non vi sono consentite insegne a bandiera.

Negli ambiti territoriali più protetti, l'installazione dei manufatti di cui al precedente comma potrà essere vietata in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

#### **Art. 124- Antenne radio e televisive**

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di edifici con più di una unità immobiliare, o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna televisiva centralizzata per ricezioni di tipo terrestre e di un solo supporto di parabole per ricezioni satellitari per vano scala.

Per tutte le nuove installazioni, le parabole per ricezioni satellitari devono avere dimensioni ridotte, colore neutro e debbono essere prive di scritte o logotipi.

Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata, nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni (sottotraccia), oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti secondo modalità ed utilizzando materiali in accordo con l'ufficio urbanistica comunale, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.

Il sindaco ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-

televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

#### **Art. 125 – Condizionatori d'aria ed apparecchiature tecnologiche**

L'installazione di condizionatori d'aria o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica, ad esclusione delle apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.), deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Sono pertanto escluse le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica sulle pareti esterne degli edifici, all'esterno di balconi o di terrazzi non di copertura, quando gli stessi siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie.

Quando non sia possibile collocare i condizionatori o le apparecchiature tecnologiche sul versante opposto alla pubblica via, dovranno essere adottate tutte le soluzioni tecniche più adeguate alla salvaguardia dei principi già richiamati, tra cui la tinteggiatura dei manufatti con colore uguale a quello della facciata medesima e la loro dimensione per quanto più possibile ridotta.

I condizionatori d'aria non dovranno creare stillicidio dell'acqua di condensa, raccordandone le canalette di raccolta ai canali di gronda o alla rete fognaria, né potranno procurare immissioni di rumore, odori od aria calda, superiori alla normale tolleranza.

#### **Art. 126 – Pannelli solari.**

E' vietata la installazione dei pannelli solari senza una specifica autorizzazione. Inoltre dovrà essere allegata alla domanda di autorizzazione idonea documentazione grafica e fotografica circa lo stato dei luoghi e la soluzione di installazione proposta, dalla quale la Commissione per il Paesaggio possa giudicare se si arrechi o meno nocimento all'ambiente circostante.

#### **Art. 127 - Servitù pubbliche**

L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per

fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;

f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;

g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista.

Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.

In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

#### **Art.128 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, opportunamente occultate da uno sportello a filo della facciata, di materiale, colore e forma tale da riprendere colori, caratteri e linee del tratto della stessa, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire.

#### **Art. 129 - Requisiti delle pavimentazioni stradali**

Fermo restando il rispetto delle norme in materia di circolazione, gli interventi che hanno per oggetto le pavimentazioni stradali devono essere realizzati sulla base di progetti specifici, approvati dalla Commissione per il paesaggio.

La scelta dei materiali e le soluzioni tecniche debbono rispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti, con particolare riguardo alle norme per l'abbattimento delle barriere

architettoniche.

Nelle aree del Centro Storico soggette a Piano di Recupero o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata i progetti di intervento sul suolo devono essere corredati da una specifica documentazione storica, da una descrizione fotografica dei luoghi e risultare adeguati nel dettaglio alla normativa del presente capo.

I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.

I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali

I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, debbono inoltre:

- prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
- prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
- distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
- evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre.

Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi.

Nelle aree di *Centro Storico* le pavimentazioni stradali devono di norma essere realizzate con l'impiego dei materiali e delle forme tradizionali.

L'uso delle pavimentazioni in asfalto è limitato di norma alle zone di espansione ed ai nuovi tracciati viari.

### **Art. 130 – Pavimentazione di strade pubbliche**

Si dovranno conservare e risanare le pavimentazioni esistenti rientranti ne tipologie dei materiali e delle forme tradizionali presenti nel territorio abitato e si dovrà approntare un programma d'intervento tendente alla graduale sostituzione di pavimentazioni diverse.

E' prescritta la messa in opera di griglie, caditoie, e chiusini in ghisa o pietra.

Nelle aree di *Centro Storico* è vietata la messa in opera di griglie, caditoie, e chiusini prefabbricati in cemento o in plastica.

### **Art. 131 – Pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici**

Per le aree di pertinenza degli edifici è prescritta la realizzazione di pavimentazioni con l'impiego dei seguenti materiali:

- cotto naturale;
- pietra naturale;
- mattoni e/o mattoncelli;
- pavimentazione tipo *battuto di lapillo*;
- pavimentazioni delle tipologie precedente con inserti in ceramica vietrese.

Per le scale di pertinenza degli edifici è prescritta la realizzazione di rivestimenti con l'utilizzo di travertino, cotto naturale, pietra naturale, mattoni in cotto.

### **Art. 132 – Marciapiedi**

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche l'Amministrazione può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista.

### **Art. 133 - Paracarri, fittoni, dissuasori di traffico**

I paracarri in pietra naturale esistenti debbono essere conservati e reintegrati ove mancanti nelle relative sequenze.

Possono essere impiegati paracarri, paletti con o senza catenelle, dissuasori di traffico anche di nuovo disegno a protezione dal traffico veicolare, delle piste ciclabili, dei marciapiedi e delle

aree esclusivamente pedonali, delle piazze, degli slarghi, dei sagrati e di aree private.

#### **Art. 134 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo**

Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.

Per le Aziende diverse dalle municipalizzate dovrà essere costituita apposita servitù'.

#### **Art. 135 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

Negli interventi di sistemazione della viabilità dovrà essere perseguito l'obbiettivo di conseguire il superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 136 - Numerazione civica e indicazioni stradali**

E' di competenza degli Uffici Comunali l'attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), nel rispetto delle leggi vigenti.

La rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione comunale costituisce infrazione al presente Regolamento Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni.

#### **Art. 137 - Portici pubblici o ad uso pubblico**

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,40 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

#### **Art. 138 - Apertura di accessi e strade private**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.

Ogni nuovo accesso carrabile dovrà essere arretrato di almeno 5 ml. dal ciglio stradale, salvo installazione di meccanismo automatico di apertura con comando a distanza.

### **Art. 139 – Impianti di carburante ed attrezzature di servizio per gli autoveicoli**

Gli impianti di carburante e le attrezzature di servizio per gli autoveicoli possono essere realizzati in fascia di rispetto stradale, ad esclusione delle zone A di P.U.C.

Tali opere, nel rispetto delle vigenti normative, dovranno garantire requisiti di facile rimozione e prevedere soluzioni tali da consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

## **Capo II**

### **Aree verdi**

#### **Art. 140 - Criteri generali**

Sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività denuncia di inizio attività gli interventi di sistemazione comportanti modifica al disegno e alla struttura dell'impianto tipologico del verde, su aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico nonché quelli che interessano aree sottoposte ai vincoli di cui al Dlgs n°42/2004.

I progetti di intervento debbono essere corredati da documentazione fotografica a colori adeguata ai fini della valutazione predetta ed, in particolare, dalla indicazione delle essenze esistenti e di nuovo impianto.

Le essenze da impiegare sono di norma quelle appartenenti alle specie autoctone o quelle che abbiano dimostrato buone caratteristiche di ambientamento in aree urbane.

#### **Art. 141 - Interventi su aree a verde pubblico o di uso pubblico**

Si intendono compresi nel presente articolo gli interventi sulle aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (bauletti, aiuole, le scarpate delle strade, ecc.)

I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare debbono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane e giochi d'acqua,

esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.

In ogni area verde, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.

Le aree verdi di previsione del Piano Urbanistico Comunale debbono rispondere in particolare a criteri di sicurezza e protezione prevedendo che l'accessibilità avvenga evitando l'attraversamento o la vicinanza di strade di grande traffico veicolare. Quando tali aree sono attrezzate per il gioco dei bambini devono essere protette con recinzioni trasparenti, di forma ed altezza idonee ad evitare pericoli indotti.

Le aree verdi recintate devono essere mantenute tali. Sono vietate le aperture e gli accessi privati che prospettano direttamente sulle aree di verde pubblico.

I parchi e giardini degli edifici pubblici (musei, edifici monumentali, scuole ecc.) dovranno di norma essere resi accessibili e utilizzati come verde pubblico con opportuna regolamentazione.

L'uso delle aree verdi deve essere proprio della loro caratteristica e destinazione.

Sono vietate le attività che possono danneggiarne l'apparato vegetale o comprometterne l'immagine, salvo quelle attività temporanee come fiere e simili che fanno parte della tradizione e della cultura locali.

#### **Art. 142 - Verde privato**

In assenza di strumenti urbanistici attuativi gli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico o, comunque, esposti a pubblica vista debbono essere di norma destinati a verde accorpato (parco o giardino) per almeno metà della superficie e mantenuti in modo decoroso.

E' vietato l'uso di tali spazi per costruzioni precarie, antiestetiche (serre fatiscenti, baracche, gabbiotti ecc.) o per deposito di materiali in disuso.

#### **Art. 143 – Tutela della flora e delle piante esistenti**

L'eliminazione di qualunque pianta di piccolo, medio o alto fusto dovrà essere specificatamente autorizzata previo parere delle commissioni competenti.

Tale eliminazione verrà autorizzata solo quando particolarissime esigenze costringano a ciò, e solo quando tali esigenze siano opportunamente documentate.

Per nuove piantagioni si consiglia l'uso di piante caratteristiche del posto, con specifico divieto riutilizzare piante che non rientrano fra quelle appartenenti alla cosiddetta flora mediterranea.

### **CAPO III - Pubblica illuminazione**

#### **Art. 144- Criteri generali**

La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, dei viali ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.

La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale e artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di calcolo e progettazione.

I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I supporti per illuminazione a stelo, di norma, non debbono essere collocati all'interno del marciapiede al fine di non ridurre la percorribilità.

I tradizionali bracci e mensole della vecchia illuminazione a gas possono essere mantenuti con le necessarie integrazioni.

I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m. 4,50.

Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose. Gli impianti di illuminazione sospesi da tesatura di cavi devono essere progressivamente sostituiti.

Nel Centro storico è vietato: l'uso di pali metallici di tipo stradale negli ambienti caratterizzati dalla presenza di emergenze architettoniche e/o ambientali; l'uso, nello stesso ambito, di tipologie diverse di corpi illuminanti. La differenziazione tipologica è ammessa solo in corrispondenza di modificazioni dei percorsi o per evidenziare i margini delle stratificazioni urbanistiche dell'abitato. E' vietata l'illuminazione esterna di strade pubbliche, negozi, esercizi pubblici e comunque di aree di pertinenza di edifici interessanti pubbliche strade con lampade al neon e comunque in maniera che arrechino fastidio all'ambiente circostante, alterandone in maniera sensibile le caratteristiche.

#### **Capo IV - Pubbliche affissioni, insegne ed altre forme pubblicitarie**

## **Art. 145 - Criteri Generali**

Le pubbliche affissioni sono disciplinate:

- dalle specifiche norme del Codice della Strada con l'apposito regolamento;
- dal presente capo per la forma e la localizzazione della esposizioni, per quanto non in contrasto con relative forme di regolamentazione comunale per l'installazione della pubblicità stradale nei centri abitati.

La collocazione di supporti per le pubbliche affissioni è soggetta al parere dei competenti uffici.

Le pubbliche affissioni di manifesti e stampati sono autorizzate solo negli spazi a ciò destinati.

I supporti per dette forme pubblicitarie devono presentare caratteristiche fisiche e cromatiche costanti e riconoscibili.

La distribuzione degli appositi supporti per le pubbliche affissioni deve avvenire in modo uniforme su tutto il territorio valutando opportunamente le diverse situazioni dei singoli contesti di riferimento e preferendo soluzioni puntuali di dimensioni contenute anziché grandi concentrazioni di messaggi pubblicitari.

I supporti per i manifesti devono essere costituiti da elementi di forme lineari o con sezione circolare o triangolare, con pannelli dotati di fondo e cornice di contenimento con dimensione pari al formato base (cm. 70x100) o suoi multipli.

I nuovi spazi pubblicitari e per poster di grandi dimensioni a muro o su apposito supporto non devono: risultare né il principale elemento di richiamo né il fondale di riferimento prospettico di strade o piazze; impedire, anche solo parzialmente, le visuali prospettiche di emergenze architettoniche o ambientali di particolare interesse; ostacolare le visuali agli incroci e la visibilità della segnaletica stradale; essere collocati in punti particolarmente delicati della viabilità (sottopassi, curve, incroci, ecc.)

E' vietata, in particolare, l'installazione di nuovi impianti affissionali: direttamente sulle superfici murarie, e sui muri di recinzione, in assenza di apposita plancia di sostegno; sui fronti di tutti gli edifici soggetti a restauro scientifico o conservativo e negli interi ambiti caratterizzati da tali emergenze architettoniche in cui comunque si ritenga che tali installazioni possono creare danno all'immagine dei luoghi.

Possono essere previsti spazi appositi con supporti murali od apposite bacheche, eventualmente illuminate, nei luoghi di culto ed in prossimità dei cimiteri per le comunicazioni riguardanti il governo spirituale dei fedeli e per ospitare i necrologi.

E' vietata l'istallazione di tabelle luminose di qualsiasi tipo.

E' vietata inoltre la istallazione di tabelle realizzate con materiale plastico e comunque di

fattura non artigianale.

Sono vietate altresì le insegne “ a bandiera” e tutte quelle tipologie che contrastano in maniera vistosa con le linee architettoniche e ambientali degli stabili interessati e delle zone circostanti.

Sarà preferita la installazione di tabelle realizzate con piastrelle maiolicate o con ferro battuto o con legno e/o scritte a mano.

Sarà compito dell’Amministrazione procedere ad un censimento anche fotografico delle tabelle installate al fine di procedere ad una loro verifica e quindi ad un possibile risanamento dell’esistente, anche in relazione all’eventuale esistenza di tabelle abusive.

\*\*\*\*\*

## **TITOLO VIII - NORME IGIENICO SANITARIE**

### **Capo I - Prescrizioni igienico costruttive**

#### **Art. 146 - Igiene del suolo e del sottosuolo**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme di Igiene vigenti.

È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni acquitrinosi o utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli enti e organi competenti.

#### **Art. 147 – Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni**

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni, cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

#### **Art. 148 - Muri perimetrali**

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli esseri asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione. agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.

I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idoneo rivestimenti, ovvero realizzati in muratura a faccia – vista.

#### **Art. 148 - Misure contro la penetrazione di animali**

In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.

Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.

Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.

All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

#### **Art. 149 - Protezione dall'umidità**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno 50 cm., o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.

Per le abitazioni che per l'orografia del terreno hanno un lato addossato a un rilievo montuoso, deve essere previsto un muro di sostegno e un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

#### **Art. 150 - Approvvigionamento idrico, contenimento dei rifiuti liquidi e dei consumi d'acqua potabile, convogliamento e gestione delle acque meteoriche.**

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.

L'acqua potabile provenienti da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ASL ai sensi delle vigenti normative.

Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.

Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

I rubinetti devono inoltre essere muniti di aeratori.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio).

Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

A) Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

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

B) Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:

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

I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.

Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda.

Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.

Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.

Per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno 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 quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 litri/mq.

Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.

Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.

In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

#### **Art. 151 - Permeabilità delle aree esterne**

Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%, laddove sia possibile individuare soluzioni tecniche compatibili con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesaggistici.

L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

#### **Art. 152 - Isolamento termico**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R.

1052/77, nonché quelle della L. 10/91 e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

### **Art. 153 - Impianto di riscaldamento**

La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalla L.10/91 e dal D.lgs 37/08 dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto. 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. 154 – Impianti centralizzati di produzione del calore**

Per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

### **Art. 155 – Requisiti acustici passivi**

Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5.12.97 e dalle leggi in vigore in materia.

### **Art. 156 – Isolamento acustico di facciata e delle partizioni interne**

Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali

(rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.

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

**Riferimenti normativi:** DPCM del 5 dicembre 1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”.

**Riferimenti tecnici:** UNI EN ISO 140-3 “Misurazione dell’isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Misurazione in laboratorio dell’isolamento acustico per via aerea di elementi di edificio”, UNI EN ISO 140-5 “Misurazione dell’isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Misurazioni in opera dell’isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate”, UNI EN ISO 717-1 “Valutazione dell’isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento acustico per via aerea”, UNI EN ISO 717-2 “Valutazione dell’isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento del rumore di calpestio”, EN ISO 10848, EN 12354-3 “Valutazioni delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti. Isolamento acustico contro il rumore proveniente dall’esterno per via aerea”. UNI EN ISO 717-2 “Valutazione dell’isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio. Isolamento del rumore di calpestio”, EN ISO 10848, EN 12354-1 “Valutazioni delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti. Isolamento dal rumore per via aerea tra ambienti”.

## Capo II – Fognature

### Art. 157 - Condotti e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.), è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

### Art. 158 - Condotti chiusi

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

### Art. 159 - Depurazione degli scarichi

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.

Il Dirigente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..

Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

#### **Art. 160 - Allacciamenti**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza delle vigenti norme in materia.

#### **Art. 161 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi**

Le reti di fognatura degli strumenti urbanistici attuativi devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Dirigente ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

#### **Art. 162 - Fognature singole**

In mancanza di rete idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognatura, se in vigore, o con quanto stabilito dalla normativa regionale in materia.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive sono stabilite dal D.Lgs. n. 258/2000 e D.M. Ambiente 26.5.99 e dalla Delibera Interministeriale 4.2.1977.

Le fognature comunali, laddove mancanti, devono essere all'uopo predisposte sottostanti alla rete stradale comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa, in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete.

#### **Art. 163 - Prescrizioni particolari**

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali, impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalla coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

#### **Art. 164 - Immondizie**

Nelle zone ove il servizio non venga effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro.

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 destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

#### **Riferimenti legislativi**

DPR 27 aprile 1999, n. 158 " Regolamento recante norme per la elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani."

### **Capo III - Ambienti interni**

#### **Art. 165 - Requisiti degli alloggi**

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.

Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico - sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di

accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): verande, tavernette, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, etc.;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, etc..

I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

Nessun locale di abitazione, così come definito come al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

#### **Art. 166 - Altezze minime**

1. In considerazione dei necessari requisiti igienico sanitari, della conformazione dell'abitato, in gran parte costituito da antichi edifici, dei vincoli paesaggistici insistenti sul territorio ed alla luce dei criteri introdotti dalla L. Reg. 28 novembre 2000 n.15, nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti altezze interne:

- a) l'altezza media interna degli **spazi ad uso abitativo** di cui al precedente art. 196 lett. a), è fissata in un minimo di ml. 2,70, derogabili a ml. 2,40 quando trattasi di **preesistenti** unità immobiliari legittime e/o regolarizzate a seguito di istanze di condono edilizio; per gli **spazi accessori**, di cui al precedente art. 196 lett. b), l'altezza è derogabile a ml. 2,30 in caso di preesistenti unità immobiliari legittime e/o regolarizzate a seguito di istanze di sanatoria; tale altezza è ulteriormente derogabile a ml. 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente art. 196, lett. c);
- b) in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,40 (come stabilito dalla L.R. n°15/2000);
- c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.

2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali **i locali destinati ad usi terziari e produttivi** avranno un'altezza utile minima di ml. 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, alberghi, ristoranti, banche, etc.) derogabili, per esigenze adeguatamente motivate e previo parere della competente A.S.L., a ml. 2,70 minimi; i locali di mero servizio a tali attività, che non comportino la permanenza di persone, potranno avere altezze minime pari a ml.2,40; salvo che nelle zone territoriali dove è prescritta l'inedificabilità assoluta, ai fini del raggiungimento delle suddette altezze minime interne ai fini igienico/sanitari, è possibile l'abbassamento del piano di calpestio del piano terra sino ad un massimo di cm.30, senza comportare alcuna variazione della sagoma esterna e delle quote di calpestio dei solai degli eventuali sovrastanti piani;
3. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti legittimi esistenti alla data del 30.12.2009 valgono le altezze prescritte dalla citata L. Reg. 28 novembre 2000 n.15, come successivamente modifica ed integrata;
4. Nel caso di interventi di restauro su edifici che presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, è possibile attuare ulteriori limitate deroghe rispetto a quanto stabilito dai commi precedenti in ragione del 2%;
5. Tutte le predette richieste di deroghe devono essere accompagnate da un progetto con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio e/o del locale, ottenibili prevedendo una maggiore e/o adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria, in accordo con i criteri previsti dal D.M. Sanità 9.6.99, previo ottenimento del necessario parere da parte della competente A.S.L.

#### **Art. 167 - Ventilazione ed aerazione**

1. Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71, e D.M. 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
6. Le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.
7. Si devono adottare 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.
8. Si devono adottare bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.
9. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste.
10. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60 per il ricambio dell'aria.
11. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
12. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
13. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

#### **Art. 168 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti**

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:
  - a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante

- parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura di  $20 \pm 1 \text{ C}^\circ$  con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra  $25-27^\circ$  con U.R. di 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a  $7 \text{ C}^\circ$ ;
  - c) la purezza dell'aria deve essere garantita con idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
  - d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m. 2,00.
2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..
  3. Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml. 6,00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.
  4. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

#### **Art. 169 - Installazione di apparecchi a combustione**

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cmq e secondo quanto indicato dalle norme UNI - CIG.
2. Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
3. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. - s.o. n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 3.5.1993) e norme UNI-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e

provvede al collaudo successivo (L. 46/90). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.

### **Art. 170 - Impianto elettrico**

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui al d Lgs. 37/08.
2. Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

### **Art. 171 – Efficienza degli impianti elettrici**

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

**Riferimenti normativi:** Legge regionale 12/2002

**Riferimenti tecnici:** UNI 10380 "Illuminazione di interni con luce artificiale".

### **Art. 172 - Dotazione dei servizi igienici**

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
  - a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di ml. 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - c) avere accessi da corridoi e disimpegno e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;

- d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
2. I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq., oltre tale superficie devono essere divisi per sesso e quantificati in ragione del numero degli addetti.
  3. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
    - a) nelle abitazioni civili che abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopradescritte; può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq. 4,00;
    - b) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessita di zona filtro;
    - c) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retronegozio, non è prevista la zona filtro;
    - d) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritta la zona filtro;
    - e) negli uffici, esclusivamente per i WC.

#### **Art. 173 - Piani seminterrati e sotterranei**

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente art. 196 lett. b), sempre che il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

#### **Art. 174 - Controllo degli agenti inquinanti: Gas Radon**

E' necessario, in aree ad alto rischio di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

## **Capo IV - Costruzioni a destinazione speciale**

### **Art. 175- Edifici e locali di uso collettivo**

1. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
  - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
  - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
  - c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 150 e seguenti per i locali destinati ad usi individuali.
3. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di ml. 2,00;
  - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
  - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
  - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.
4. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni.

### **Art. 176- Barriere architettoniche**

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impiego di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
2. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo si richiamano le norme di cui alla L. 13/89.

### **Art. 177 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse**

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori e assimilabili.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

### **Art. 178- Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli**

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art. 197 (cfr. altezze interne) e seguenti.
2. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

### **Art. 179 - Impianti al servizio dell'agricoltura**

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di 200 ml. da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.
6. I cortile e le aie annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
7. Le nuove stalle e i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di 25 ml. dalle abitazioni, ad eccezione di quella dell'operatore agricolo, e non meno di 50 ml. dai

centri abitati esistenti e previsti; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle.

8. Le concimaie dovranno essere situate a una distanza non inferiore a 25 mt., dalle abitazioni e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile.
9. Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami delle vigenti normative igienico sanitarie, muniti della necessaria.

## **Capo V - Prevenzione dai pericoli di incendio**

### **Art. 180 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili**

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

### **Art. 181- Impiego di strutture lignee**

1. In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, il loro impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre il grado di partecipazione alla combustione.

### **Art. 182 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi**

1. È richiesto di acquisire il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982, e nelle tabelle A e B del D.P.R. 689/59.

### **Art. 183 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco**

1. Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo, il responsabile dell'attività deve acquisire il certificato di prevenzioni incendi o la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### **Art. 184 - Particolari prevenzioni cautelative**

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le

centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi, le canne fumarie e intercapedini; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, escluso quelli funzionanti a GPL solo se rispettate le cautele di cui all'art. 170.

2. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
4. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali di idonea resistenza al fuoco.

#### **Art. 185- Uso di gas in contenitori**

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, negli attraversamenti di muri la tubazione medesima deve essere posta in guaina sigillata verso la parete interna del locale e aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

### **TITOLO IX**

#### **INDIRIZZI IN MATERIA ENERGETICO – AMBIENTALE**

##### **Art. 186 – Orientamento dell'edificio**

Per gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, si provvede a posizionare l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST – OVEST con una tolleranza massima di 45°; le distanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, devono 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 e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord, **laddove compatibili con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesaggistici.**

Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST.

Relativamente alle necessarie superfici vetrate sul lato Sud, la percentuale teorica ottimale è pari a circa al 40% della superficie complessiva.

#### **Art. 187– Controllo della radiazione solare**

Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo 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).

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.

Tali soluzioni tecniche devono essere compatibili con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesaggistici.

**Riferimenti normativi:** UNI 10375 “Metodo di calcolo della temperatura interna estiva degli ambienti”.

#### **Art. 188 – Controllo della trasmittanza dell'involucro edilizio**

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 in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che né 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 e dell'aspetto esteriore dei luoghi. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2 del D.lgs 192/2005 e dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59, nonché dalle altre norme vigenti in materia.

### **Art. 189 – Produzione di acqua calda attraverso l'impiego dell'energia solare**

Per gli edifici di nuova costruzione sarebbe necessario soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici se si individuano soluzioni tecniche compatibili con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesaggistici. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m2 di superficie disponibile per l'impianto solare.

### **Art. 190 – Impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile**

E' consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica, laddove sussistano le condizioni di compatibilità con l'aspetto esteriore dei luoghi e con i vigenti vincoli paesaggistici.

\*\*\*\*\*

**ALLEGATO:**  
**LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**  
**DEL TERRITORIO RURALE**  
**( DI CUI ALLA NOTA PROT.6492 DEL 07.03.2013**  
**EMESSA DALLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA B.A.P.**  
**DELLE PROVINCE DI SALERNO ED AVELLINO)**



07 MAR. 2013

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI  
PER LE PROVINCE DI SALERNO E AVELLINO*Al Comune di TRAMONTI (Sa)*Via TASSO, 46 - 84121 SALERNO  
Tel. 089 318174 - FAX 089 318120

Comune di Tramonti

Provincia di Salerno

Prot. 2013 0001990 Ingresso  
del 11/03/2013 ore 12:09

Mitt: SOPRINTENDENZA

Prot. N. 0692 ..... Allegati.....  
d. 34.13.01/1.1.....**oggetto:** COMUNE DI TRAMONTI (Sa) – Studio per la “Valorizzazione paesaggistica del territorio rurale”.

Codesta Amministrazione ha trasmesso con nota prot.n. 20/UTC del 10/01/2013 , acquisita al prot.n. 1449 del 17/01/2013 , lo studio preliminare cui in epigrafe approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 21/11/2012.

Questa Soprintendenza , esaminata la documentazione trasmessa e dato atto della volontà di Codesta Amministrazione di dotarsi di uno strumento che faciliti il concreto raggiungimento degli obiettivi di sviluppo delle risorse rurali ponendo la salvaguardia del paesaggio quale elemento imprescindibile di tutela , non può che condividerne le finalità .

Si sottolinea , tuttavia , che lo studio , propedeutico alla formazione del RUEC , così come anche rappresentato attraverso i contributi richiesti in corso di stesura dello stesso , non potrà costituire alcun automatismo né sostituire le prescrizioni normative vigenti quali il D.M. 13 febbraio 1968 , il D.Lg.vo 42/04 ed il P.U.T. (approvato con la L.R. 35/87 ) , alle quali dovranno necessariamente riferirsi tutti gli interventi di riqualificazione che verranno proposti e valutati di volta in volta .

Il Funzionario  
ing. Costanzo LaudisioIL SOPRINTENDENTE  
Gennaro Miccio

**COMUNE DI TRAMONTI:**  
***Linee Guida per la valorizzazione paesaggistica  
del territorio rurale***



**Tavola unica:**  
**Relazione introduttiva;**  
**Le previste azioni e la relativa normativa d'uso;**  
**Documentazione fotografica;**  
**Elementi ed analisi tipologiche.**

Tecnico incaricato:  
Ing. Massimo Adinolfi

Collaboratori:  
Arch. Giuseppina De Santis  
Arch. Simona Mosca Finadda  
Arch. Valentina Piermatteo

Responsabile del Procedimento  
Ing. Antonio Taiani



data : Novembre 2012

### Relazione introduttiva

Tramonti prende il nome dalla configurazione del luogo in cui è situata, terra tra i monti, da cui "Intra Montes", dove suggestive bellezze naturali e paesaggistiche fanno da cornice ad un'area in cui antiche tradizioni storico-culturali si fondono sapientemente con importanti e tipiche aziende agricole e/o enogastronomiche.

Oggi la comunità di Tramonti vuol puntare ad una generale valorizzazione e riqualificazione del suo territorio rurale, non prescindendo dalla salvaguardia e dalla promozione delle colture tipiche e tradizionali, da attuarsi mediante il sostegno di azioni di adeguamento strutturale delle aziende agricole esistenti, di sistemi di qualità, di offerta di servizi di supporto e promozione, per creare filiere produttive e promuovere prodotti riconoscibili e di qualità certificata.



Bozzetti realizzati dal Prof. Carotenuto per il Comune di Tramonti<sup>1</sup>

Il territorio rurale di Tramonti è infatti la componente essenziale di un paesaggio *identitario*, in quanto espressione di un'antica e costante interazione tra fattori naturali ed antropici.

<sup>1</sup> Non è lontano il tempo in cui i lavoratori agricoli, con le grosse ceste piene di frutta e prodotti della terra sulle spalle, partivano all'alba dai vari poderi nelle diverse frazioni ed a piedi scendevano verso i mercati di Pagani e Nocera, a vendere i prodotti della terra.

Il paesaggio viene oggi infatti inteso come "una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e umani e dalle loro interrelazioni"<sup>2</sup>.

Con tale spirito pertanto si punta ad una tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio rurale di Tramonti da attuarsi mediante:

- a) la valorizzazione dei luoghi e delle colture tipiche, privilegiando il recupero di usi e metodi tradizionali;
- b) la limitazione del frazionamento agricolo;
- c) il restauro ambientale delle aree rurali;
- d) la valorizzazione dell'architettura rurale ed il recupero delle antiche frazioni;
- e) l'incentivazione delle produzioni tipiche e dei processi di lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli, al fine di offrire una offerta turistica alternativa o complementare integrata da un'offerta ricettiva compatibile con gli obiettivi di tutela ambientale, per creare filiere produttive e promuovere prodotti riconoscibili e di qualità certificata.

Oggi sono purtroppo presenti sul territorio rurale molte costruzioni *precarie*, ricoperte di lamiera e/o altri simili materiali, spesso sprovviste di titolo abilitativo, che da molti anni vengono utilizzate quali depositi agricoli.

Inoltre varie aziende agricole hanno l'esigenza di dotarsi di ulteriori locali di pertinenza, al fine di incentivare e valorizzare le loro produzioni tipiche.

Oggi pertanto, conformemente a quanto consentito dai vigenti P.R.G. e Piano per l'Assetto Idrogeologico, **si prevedono prime azioni volte:**

- a) ad incentivare la demolizione delle esistenti strutture precarie in lamiera e/o simili;**
- b) a riqualificare le esistenti aziende agricole ed agrituristiche, migliorandone l'offerta.**

---

<sup>2</sup> CONVENZIONE EUROPEA DEL PAESAGGIO, Art.1; DLGS N°42/2004, art.131.

Il tutto alla luce delle incentivazioni oggi previste dalle normative nazionali e regionali, richiede nel contempo **interventi di manutenzione e riqualificazione delle esistenti coltivazioni scalettate su "macerine"**, che costituiscono elemento del paesaggio umano ed agricolo storicamente presente e caratterizzante per la nostra costiera.

*" I monaci benedettini incentivarono la coltura dei vigneti e degli orti anche sui costoni, iniziando la lenta opera di trasformazione del paesaggio agrario pre-costiero con la creazione di muri a secco, tuttora presenti in zona. Accanto ai vigneti e agli orti, i coloni costruirono le prime case "fabritae" e "lignitiae" elevate "calce et petre" e ricoperte di scandole di legno" <sup>3</sup>;*

*" Nel XVI secolo si accentuarono le costruzioni a terrazze per la coltivazione di agrumi e vigneti recuperando sempre maggiori spazi lungo i crinali scoscesi della costiera, creando una visione nuova di ripiani degradanti che "modellano in una serie di anelli concentrici tutto il rilievo collinare"<sup>4</sup>;*

*" Così il Rinascimento vide la grande diffusione tra le sistemazioni collinari estensive del sistema a terrazze con i muri a secco, le cosiddette "murecine", ricavate direttamente dallo spietramento del terreno; "[...] l'infaticabile mano dell'uomo sforzando la natura ha in questa contrada saputo ridurre a coltura i declivi delle nude rocce e delle vallate sassose che erano insuscettibili di costituire la base dei vegetali"<sup>5</sup>;*

*" Nel secolo XVIII il vigneto prevalse tra le superfici coltivate raggiungendo il 36,50% delle stesse. Agrumeti e vigneti ebbero il predominio fra le coltivazioni anche tra il 1660 e il 1700 fino all'Unità d'Italia" <sup>6</sup>;*

---

<sup>3</sup> M. MORCALDI E M. SCHIANI, *Codex Diplomaticus Cavensis*, Vol. III, De Stefano, Napoli, 1983.

<sup>4</sup> E. SERENI, *Storia del paesaggio agrario italiano*, Laterza, Bari, 1961

<sup>5</sup> M. CAMERA, *Memorie storico-diplomatiche dell'antica Città e ducato di Amalfi*, Salerno, 1876/1881.

<sup>6</sup> G. ALBANI E M. BERTINI, *Dopo la demolizione dell'Hotel Fuenti: ipotesi di recupero*, tesi di laurea dell'Università di Firenze, 2003 (relatore Prof. Guido Ferrara).

*“L'importanza del territorio terrazzato con destinazioni agricole e delle opere ad esso connesse, è riconosciuta, oltre che come valore paesaggistico fondamentale e peculiare del nostro territorio, anche come elemento indispensabile per prevenire e/o mitigare i rischi idraulici ed idrogeologici”<sup>7</sup>.*



Scorcio del territorio rurale di Tramonti, con il tipico sistema di macere degradanti servite da scalette, all'interno delle quali sono stati ricavati i locali di pertinenza agricola

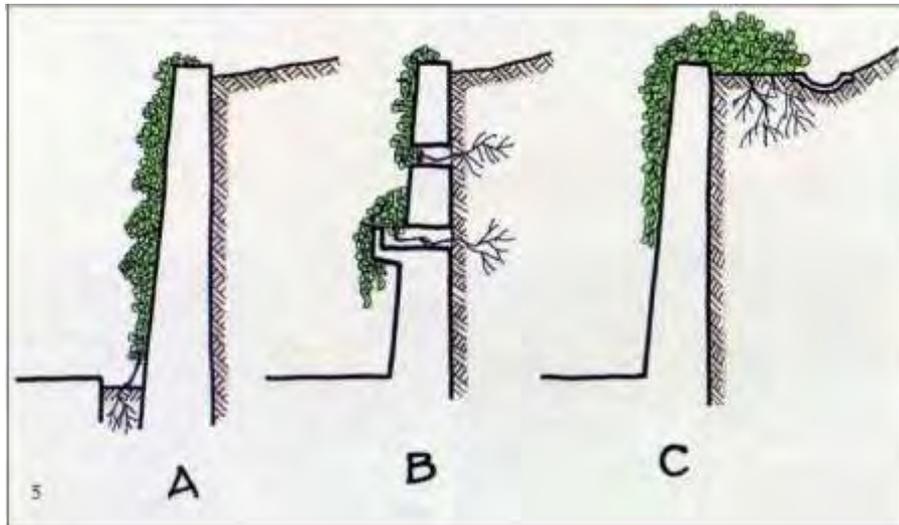
Gli esistenti muri di contenimento in pietrame costituiscono uno degli elementi più caratteristici del paesaggio, sia nelle sue soluzioni giardinistiche che in quelle legate alla produzione agricola; terrazzamenti, balze, pianelle formano infatti uno degli elementi più importanti del paesaggio collinare italiano fin da epoca preromana.

Per evitare problemi di monotonia o di pesante impatto sull'ambiente, potranno inoltre essere adottate forme di mimesi e di integrazione al paesaggio circostante mediante dosati interventi di arredo vegetale, eseguiti con essenze

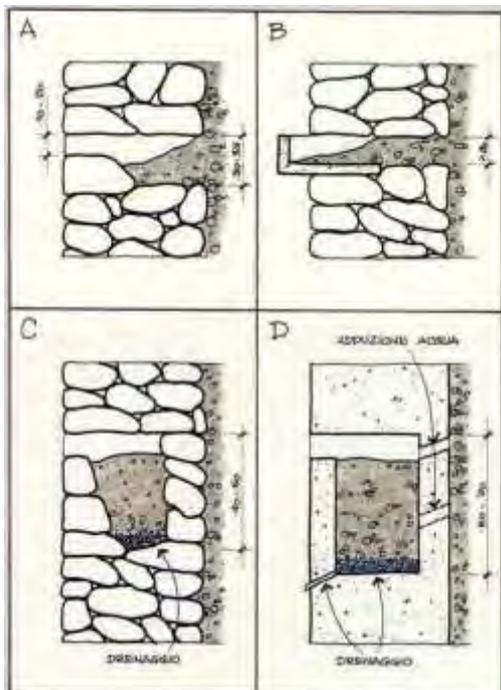
---

<sup>7</sup> P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI SALERNO, art.36 .

cascanti dall'alto del muro o con tasche riempite di terra e piantate nella superficie del muro stesso o con rampicanti piantati alla sua base.



Possibili sistemi per il rinverdimento dei muri



Possibili sistemi per il rinverdimento dei muri



Rampicanti cadenti dall'alto

## LE PREVISTE AZIONI E LA RELATIVA NORMATIVA D'USO

### **Azione 1) – Per incentivare la rimozione delle strutture precarie e la riqualificazione dei fondi agricoli, evitando il loro l'abbandono.**

Per incentivare la riqualificazione dei fondi agricoli e la rimozione delle esistenti strutture precarie sprovviste di legittimità urbanistica, potrà essere consentita una tantum:

- la realizzazione di tettoie ad uso deposito in legno<sup>8</sup> o di depositi interrati, ricavati nell'ambito dell'ingombro di preesistenti terrazzamenti, secondo le tipologie riportate in allegato e con le seguenti superfici massime:
  - mq.12,00 per fondi di estensione sino a mq.2000;
  - mq.15,00 per fondi di estensione sino a mq.4000;
  - mq.18,00 per fondi di estensione superiore a mq.4000.

Sono consentiti ulteriori elementi di arredo, quali panche, barbecue e/o capanni aperti (quest'ultimi non potranno occupare una superficie oltre 1/50 dell'area con un limite massimo di mq.30), secondo le tipologie riportate in allegato.

I predetti interventi potranno essere consentiti, una tantum, anche per incentivare la conduzione di fondi agricoli oggi sprovvisti di locali deposito, dove non insistono manufatti privi di legittimità urbanistica.

Allo stesso modo è consentita la riqualificazioni delle esistenti tettoie di pertinenza a fabbricati, che non superino il 25% della superficie coperta dello stabile a cui sono asservite, in coerenza con le tipologie costruttive riportate nelle tavole allegate.

\*\*\*\*\*

---

<sup>8</sup> Nel caso in cui il fondo non risulti terrazzato il manufatto potrà essere realizzato isolato su quattro pilastri.



Bozzetto realizzato dal  
Prof. Carotenuto per  
il Comune di Tramonti

## **Azione 2) – Per le esistenti aziende agricole.**

Per implementare le esistenti aziende agricole, vinicole, di lavorazione dei prodotti agricoli e di quelli provenienti dal territorio potrà essere consentita una tantum:

- la realizzazione di tettoie in legno ad uso deposito<sup>9</sup>, di locali deposito e/o per la collocazione di impianti tecnologici ricavati in zone interrate e/o nell'ambito dell'ingombro di preesistenti terrazzamenti, secondo le tipologie riportate in allegato, in ragione di un indice fondiario pari a 0,03 mc./mq. e/o nei limiti del 15% dei volumi edilizi aziendali preesistenti, la cui necessità dovrà essere motivatamente dimostrata previa presentazione di un piano di sviluppo aziendale;
- la realizzazione elementi di arredo, secondo le tipologie riportate in allegato, quali panche, barbecue, capanni aperti e/o pergolati ombreggianti (che non potranno occupare una superficie complessiva superiore ad: 1/10 dell'area per fondi sino a mq.2000; 1/20 dell'area per le maggiori estensioni sino a mq.5000<sup>10</sup>).

<sup>9</sup> Nel caso in cui il fondo non risulti terrazzato il manufatto potrà essere realizzato isolato su quattro pilastri.

<sup>10</sup> Nel computo della superficie coperta vanno considerate anche eventuali tettoie e/o pergolati ombreggianti già esistenti; ai fini del computo non si considerano le estensioni fondiarie superiori a mq.5000.

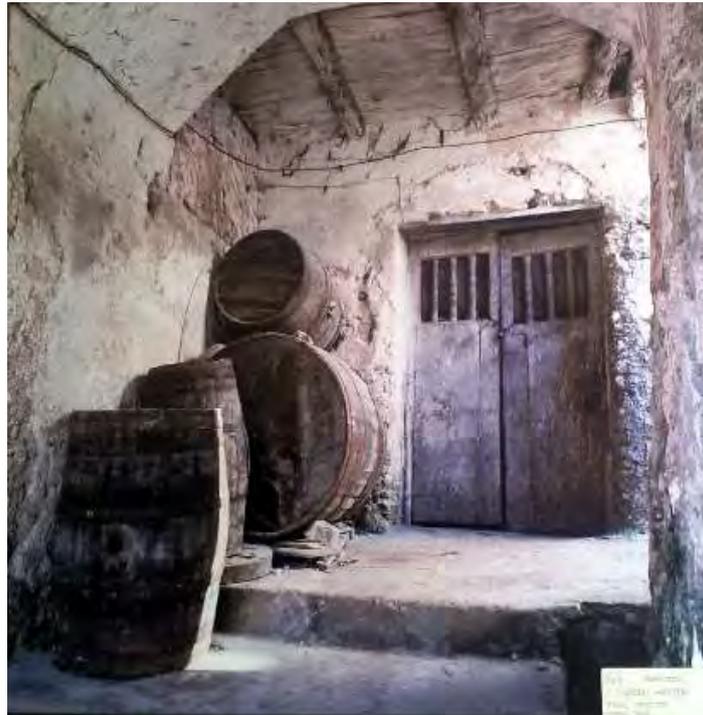


Immagine tratta dall'archivio del Comune di Tramonti



Bozzetto realizzato del Prof. Carotenuto per Tramonti

### Azione 3) – Per le aziende agrituristiche

Per valorizzare le aziende agrituristiche e migliorarne l'offerta, mediante progetti generali di riqualificazione (che prevedano l'eliminazione delle eventuali superfetazioni, l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali<sup>11</sup>, con la sostituzione di quelli non prescritti dal Put), potrà essere consentita una tantum:

- la realizzazione di tettoie in legno ad uso deposito<sup>12</sup>, di locali deposito e/o per la collocazione di impianti tecnologici ricavati in zone interrate e/o nell'ambito dell'ingombro di preesistenti terrazzamenti, secondo le tipologie riportate in allegato, in ragione di un indice fondiario pari a 0,03 mc./mq. e/o nei limiti del 15% dei volumi edilizi aziendali preesistenti, la cui necessità dovrà essere motivatamente dimostrata previa presentazione di un piano di sviluppo aziendale;
- la realizzazione elementi di arredo, secondo le tipologie riportate in allegato, quali panche, barbecue, capanni aperti e/o pergolati ombreggianti (che non potranno occupare una superficie complessiva superiore ad: 1/10 dell'area per fondi sino a mq.2000; 1/20 dell'area per le maggiori estensioni sino a mq.5000<sup>13</sup>).

---

<sup>11</sup> Nelle scelte progettuali si può far riferimento a studi come quello di Amos e Gambardella sull'arte muraria della costa amalfitana, che indicano i materiali più usati nell'edilizia tradizionale e la loro provenienza; In particolare: pietra locale calcarea; lava vesuviana (estratta dalle cave di Granitello e Torre del Greco) per i selciati delle strade, delle stradine e per i rivestimenti delle rampe; pietra di travertino (estratta a Molina di Vietri sul Mare) per muri di contenimento, archi e portali; piperno (delle cave oggi esaurite di Paterno nel comune di Castel San Giorgio e Fiano nel comune di Nocera Inferiore) per lastroni di balconi, colonne ed architravi di portoni; pietre di tufo (proveniente da Fratte e da Roccapiemonte); intonaco di stucco bianco, composto da polvere di marmo ed arena di Agerola; tegole napoletane, tubi di argilla per canalizzazioni e laterizi (prodotti ad Ogliara e a Giffoni Valle Piana); riggole grezze e decorate (prodotte a Vietri sul Mare).

<sup>12</sup> Nel caso in cui il fondo non risulti terrazzato il manufatto potrà essere realizzato isolato su quattro pilastri.

<sup>13</sup> Nel computo della superficie coperta vanno considerate anche eventuali tettoie e/o pergolati ombreggianti già esistenti; ai fini del computo non si considerano le estensioni fondiarie superiori a mq.5000.

#### **Azione 4) – La possibilità di realizzare biopiscine**

Nell'ambito di progetti di riqualificazione per valorizzare e migliorare l'offerta delle esistenti aziende agrituristiche e/o legate al turismo, è consentita la realizzazione di biopiscine.

Queste sono specchi d'acqua balneabili in cui la depurazione dell'acqua è ottenuta in modo naturale tramite sistemi di fitodepurazione che prevedono la presenza di piante e microrganismi acquatici all'interno del bacino di acqua.

Le biopiscine sono dotate di una zona di nuoto, atta alla balneazione che comprende le zone di ingresso e di nuoto, con profondità maggiore di almeno 1,80 mt.<sup>14</sup> ed una zona di rigenerazione, meno profonda ed ampia almeno il 20% della superficie totale, che ospita le piante per la pulizia biologica dell'acqua, da realizzare in un'unica vasca o in vasche comunicanti.

Le biopiscine saranno realizzate con una forma organica, che riproduca quella di un bacino d'acqua naturale o con forme miste organico/geometriche.

E' previsto l'uso di materiali naturali per la loro realizzazione quali rocce, pietre, preferibilmente del luogo, ghiaia di fiume ed assi di legno per la realizzazione di gradinate di accesso, percorsi lungo la riva che saranno poggiati nel prato.

Saranno vietate:

- vasche in cemento armato e/o prefabbricate in materiali plastici e/o in metallo;
- impianti di depurazione di tipo chimico con i relativi impianti e volumi tecnici previsti per le piscine tradizionali;
- l'impermeabilizzazione delle aree circostanti alle previste piscine con materiali plastici, resine ed estese zone piastrellate.

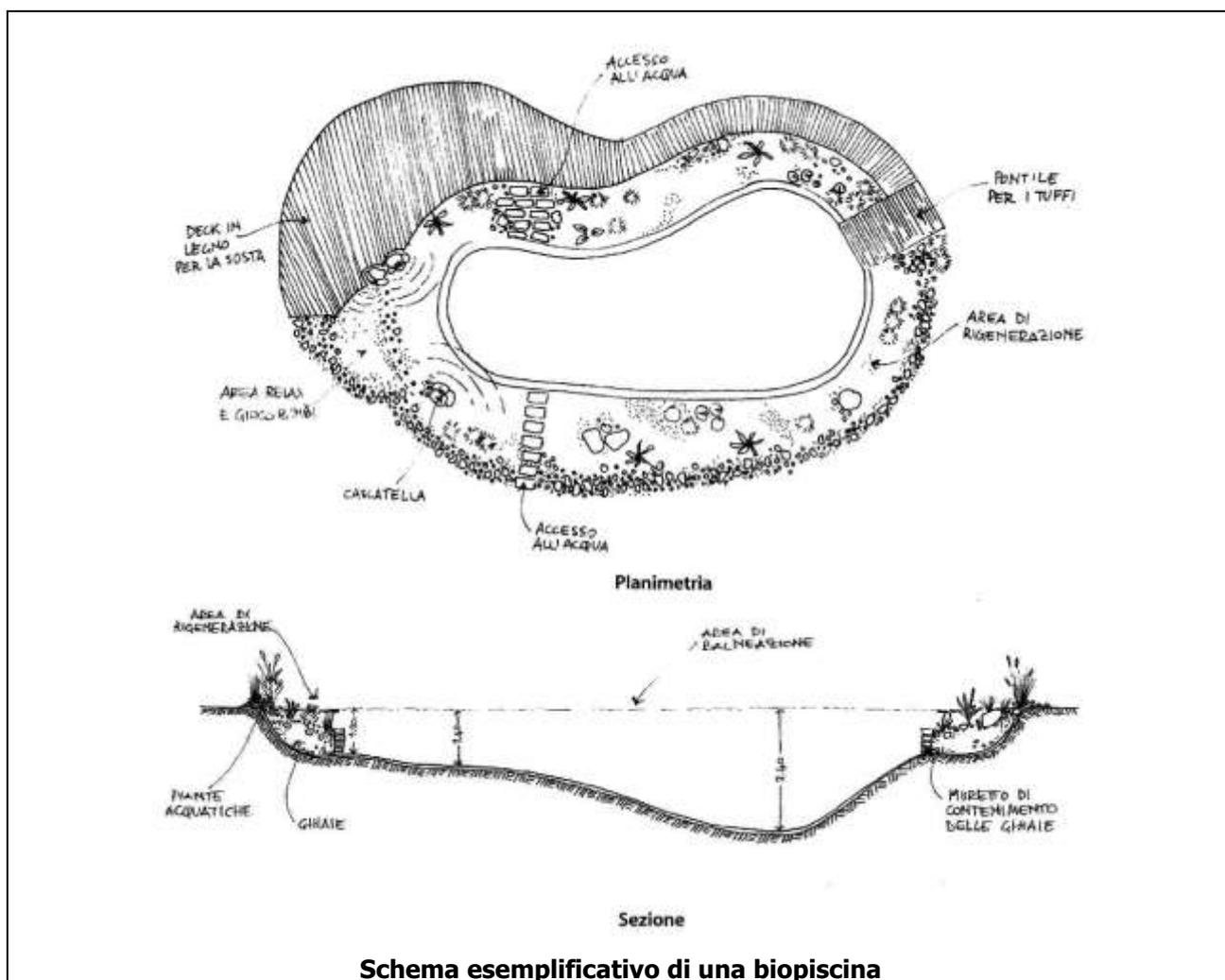
---

<sup>14</sup> Nella zona mediterranea l'altezza di mt. 1,80 è necessaria per il benessere degli organismi viventi all'interno della biopiscina, che deve essere grande e profonda per permettere che l'acqua non si riscaldi troppo, specialmente durante la stagione estiva.

Sono consentiti limitati sistemi di pompaggio, circolazione e filtraggio biologico e/o meccanico, eventualmente necessari all'ossigenazione/pulizia dell'acqua e alla rigenerazione dei substrati di filtraggio delle zone rigenerative, in modo simile a quanto avviene negli acquari<sup>15</sup>.

In tal modo sarà possibile anche gestire giochi d'acqua, quali ruscelli, fontane e pietre di sorgente.

Nella sua presenza naturale l'acqua costituisce infatti un importante e semplice elemento di transizione e di separazione fra aree, paesaggi e immagini diverse, creando contrasti e ricchezza percettiva.



<sup>15</sup> Cfr. Mauro Lajo – Paul Luthier, *Biopiscine – progettazione ed esecuzione*, Gruppo Editoriale Esselibri, 2007  
Cfr. Maurizio Vegini, Claudio Vegini, *La Piscina Naturale*, Gruppo Editoriale Esselibri, 2011

**Esempi di Biopiscine**





Di seguito si riportano informazioni riassuntive sulle più rappresentative cantine produttrici di vino ed alcuni agriturismi siti sul territorio comunale di Tramonti:

### **Cantina APICELLA**

---

#### **Azienda Agricola Giuseppe Apicella**

Via Castello S.Maria, 1 della Frazione Capitignano

La famiglia Apicella da generazioni coltiva la terra e nel 1977 ha creato una sua etichetta, imbottigliando e commercializzando il vino prodotto.

Il vino di Giuseppe Apicella viene oggi prodotto nei 7 ettari di vigneti di proprietà, i più antichi dei quali vennero impiantati



nei primi del Novecento con vitigni autoctoni a piede franco (Piedirosso, Bianca Tenera e Bianca Zita, Ginestra, Pepella e Tintore), allevati con il tipico sistema a pergolato.

### **Cantina MONTE DI GRAZIA**

---

#### **Azienda Agricola Biologica Monte di Grazia**

Via Orsini 36

Negli anni '90 il dott. Alfonso Arpino inizia ad occuparsi dei vigneti di famiglia, acquisendo altri terreni.

Nelle vigne antiche, molti ceppi di viti sono ultracentenari e come tali rappresentano una rarità che dona a quest'azienda la possibilità di produrre un vino straordinario con un numero limitato di bottiglie.

L'azienda produce vino a partire da uve



esclusivamente dei vigneti autoctoni (tintore, piedi rosso, bianca tenera, ginestra e pepella), di proprietà aziendale, coltivati con metodo biologico, e che si riproducono ancora per propaggine.

## **Cantina REALE**

---

### **Azienda Agricola Reale**

Via Cardamone, 75 del Borgo di Gete

A 550 metri dal mare troviamo i suoi pergolati di uva (C.da Cardamone, Casa de Rosa), che con generosa forza caparbia vi fioriscono dal 1920, e che lavorate dall'uomo danno vita a vini dal profumo intenso e dall'aroma persistente: L'Aliseo, il Cardamone, il Getis e il Borgo di Gete.



## **Cantina SAN FRANCESCO**

---

### **Azienda Agricola Tenuta San Francesco**

Via Solficiano 18

L'azienda, che nasce nel 2004, ha una superficie complessiva di circa sette ettari e vinifica esclusivamente le uve (tintore, piedi rosso, falangina, biancolella, papella, aglianico) di tre storiche famiglie Costiere: Bove, D'Avino e Giordano. Tutti i vigneti, ad



alta densità di impianto, sono situati tra i 300 e i 500 metri sul livello del mare, su terreni terrazzati in forte pendenza. La cantina attrezzata a fine 2004 inizio 2005 è dotata di tutte le moderne tecnologie; collocata nella masseria storica della famiglia Di Palma e si avvale della consulenza dell'enologo Carmine Valentino di Avellino.

Elenchiamo, inoltre, altre aziende vinicole ed alcuni agriturismi:

### **Casa Vinicola TERRE OPEROSE**

---

#### **Agriturismo MARI E MONTI**

---

di Basileo Maria, sito alla Via Trugnano, 3 della frazione Corsano;

#### **Agriturismo COSTIERA AMALFITANA**

---

di Cuofano Rita, sito alla Via Falcone, 21

#### **Agriturismo IL RADUNO**

---

di Giordano Salvatore, sito in Via De Matteis , 11

#### **Agriturismo MONTE DI GRAZIA**

---

di Arpino Alfonso, sito in Via R. Orsini n, 34.

Il tecnico incaricato

Ing. Massimo Adinolfi



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA**

Esempi del territorio rurale del comune di Tramonti e delle sue coltivazioni

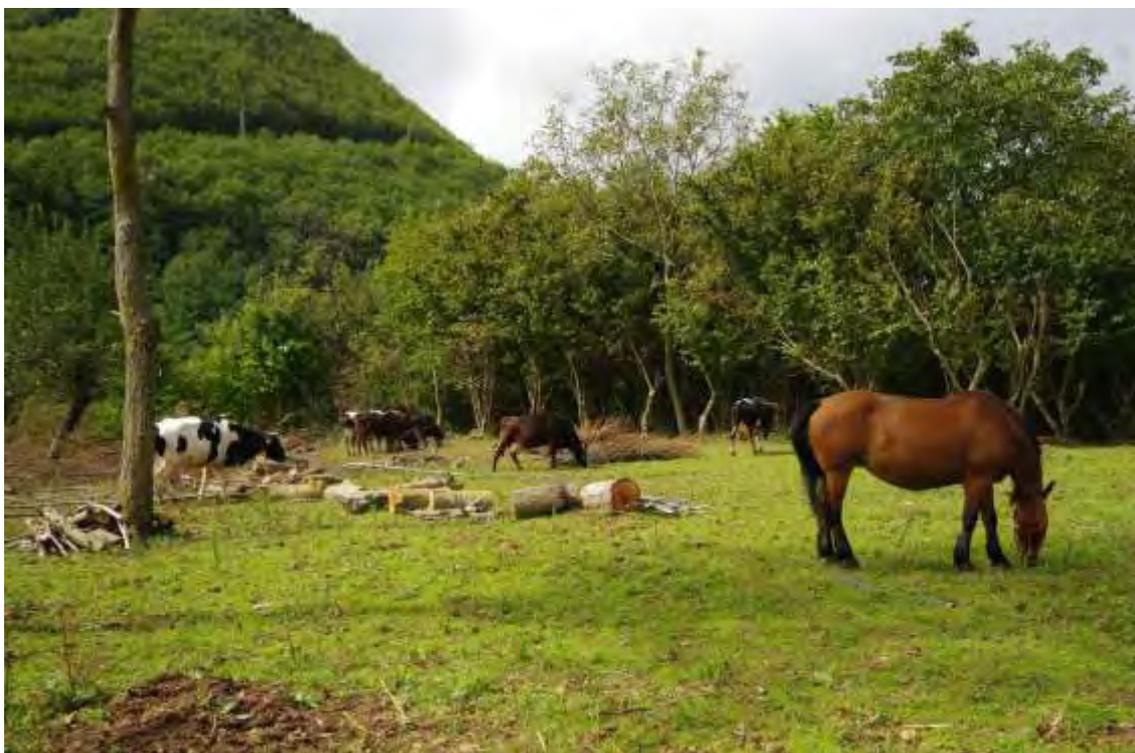








Esempi di allevamenti presenti sul territorio





Esempio di palizzata in legno di castagno



Esempio di deposito realizzato all'interno della macera esistente



Stalle, tettoie, concimaie da riqualificare







Depositi, baracche da demolire e riqualificare











## PARTICOLARI TIPOLOGICI

## Depositi interrati nei terrazzamenti - 1° Tipologia

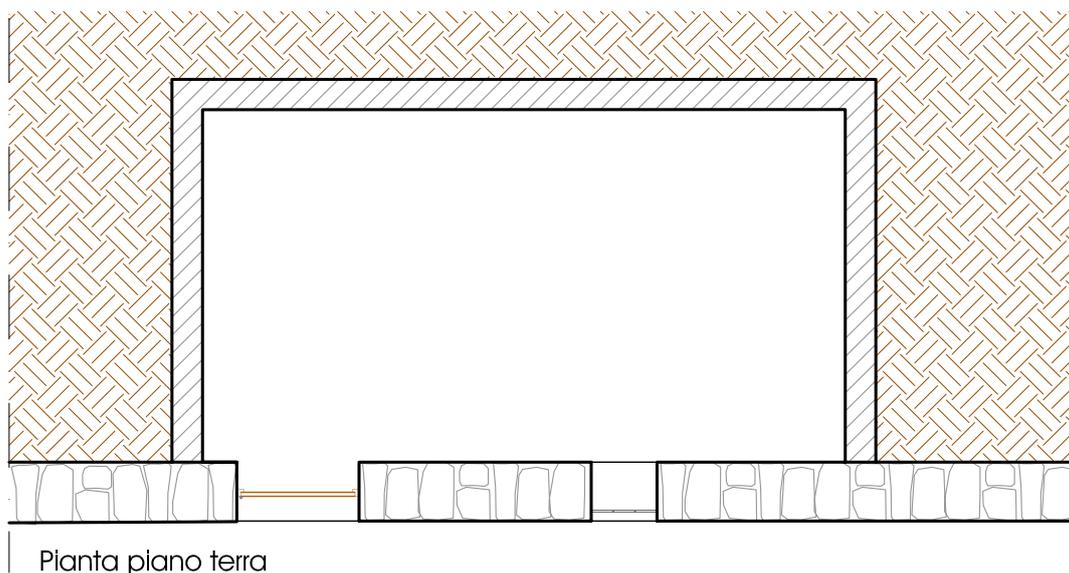
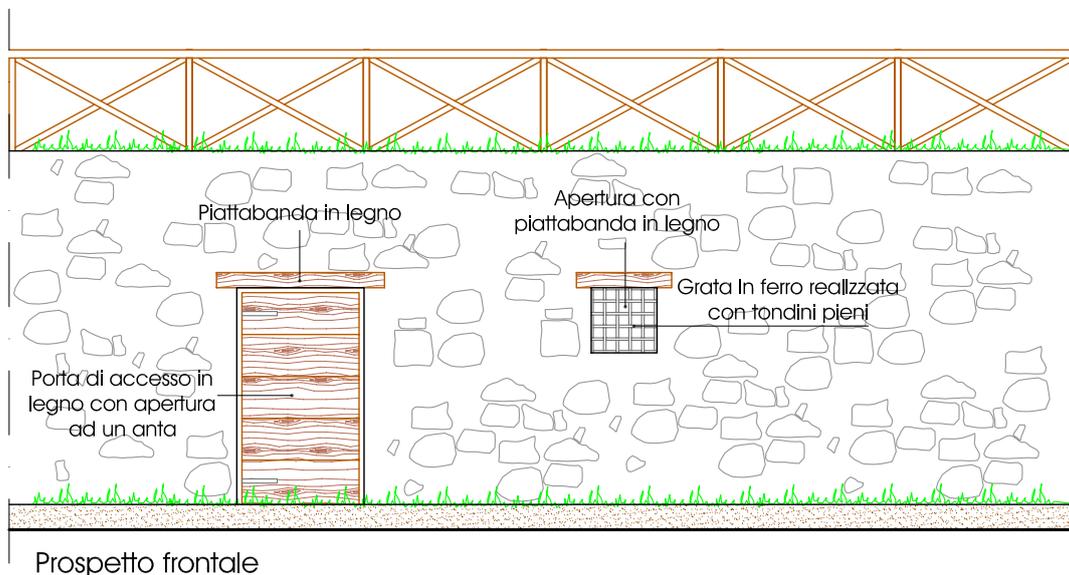
I **depositi interrati** saranno realizzati nell'ambito dell'ingombro di preesistenti terrazzamenti.

La **prima tipologia** è prevista per le porte di accesso di piccole dimensioni, inserita all'interno di un'apertura rettangolare.

La porta sarà ad un solo battente, realizzato in listoni di legno di castagno con cardini in ferro battuto.

La finestra, di forma rettangolare o quadrata, sarà protetta da grate a maglia quadrata realizzate in tondini di ferro.

Entrambe le aperture avranno piattabanda realizzata con tavella in legno di castagno.

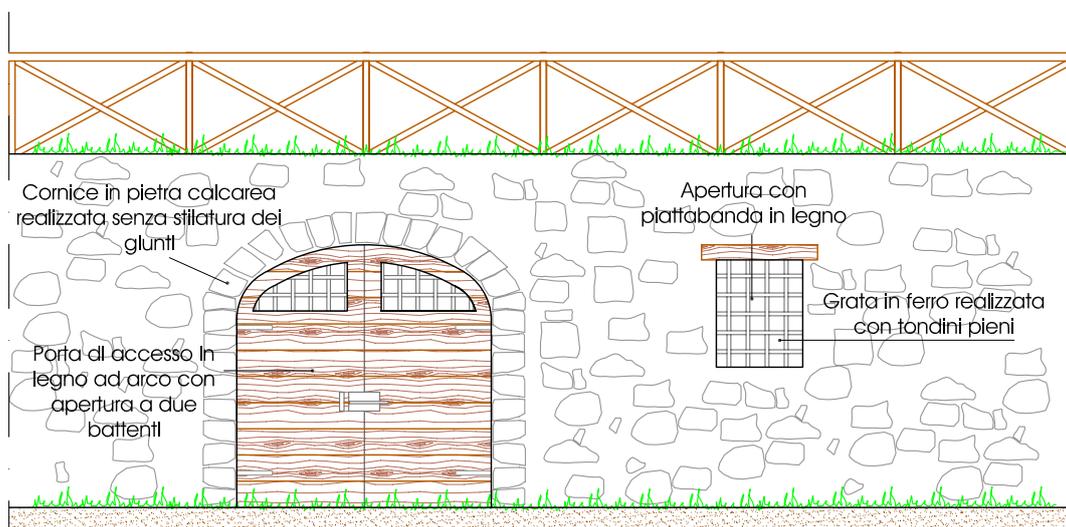


## Depositi interrati nei terrazzamenti - 2° Tipologia

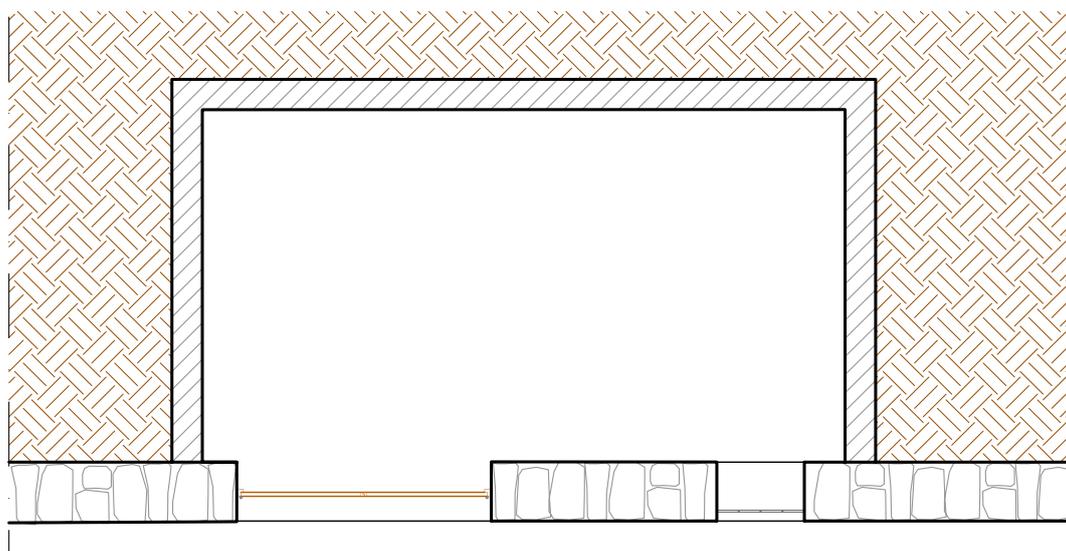
La **seconda tipologia** è prevista per le porte di accesso di grandi dimensioni, inserita all'interno di un'apertura ad arco.

La porta sarà a due battenti, realizzati in listoni di legno di castagno con cardini in ferro battuto e con prese di luce protette da grate a maglia quadrata realizzate in tondini pieni in ferro. L'infisso è inserito all'interno di un'apertura ad arco delimitato da una cornice in pietra calcarea senza stilatura dei giunti.

La finestra, di forma rettangolare o quadrata, sarà protetta da grate a maglia quadrata realizzate in tondini di ferro sovrastata da una piattabanda realizzata con tavella in legno di castagno.



Prospetto frontale



Pianta piano terra

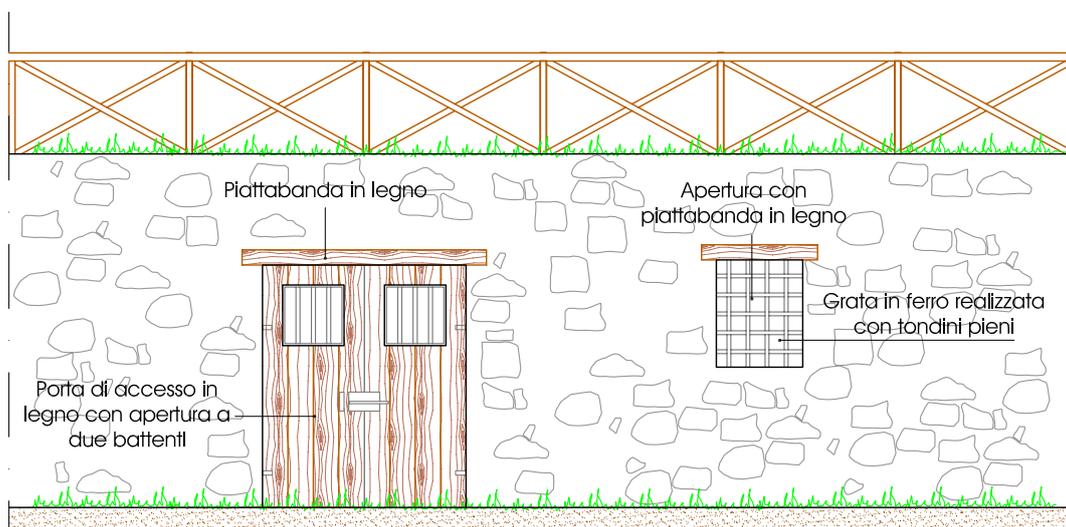


## Depositi interrati nei terrazzamenti - 3° Tipologia

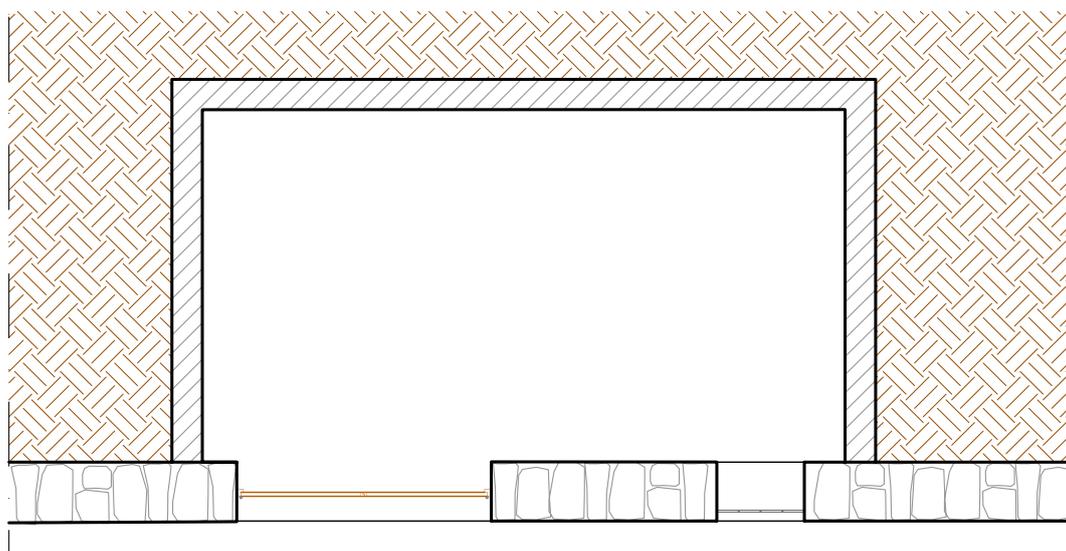
La **terza tipologia** è prevista per le porte di accesso di grandi dimensioni, su modello di quelle delle *cantine* esistenti.

La porta sarà a due battenti, realizzati in listoni di legno di castagno con cardini in ferro battuto e con prese di luce protette da inferriate in ferro. L'infisso è inserito all'interno di un'apertura rettangolare sovrastata da piattabanda in legno.

La finestra, di forma rettangolare o quadrata, sarà protetta da grate a maglia quadrata realizzate in tondini di ferro sovrastata da una piattabanda realizzata con tavella in legno di castagno.



Prospetto frontale



Pianta piano terra



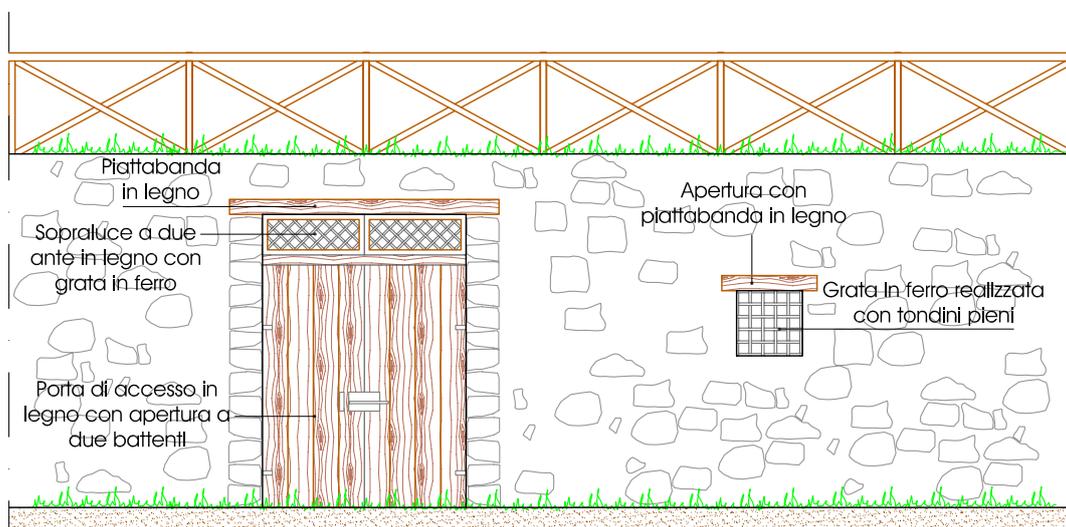
## Depositi interrati nei terrazzamenti - 4° Tipologia

La **quarta tipologia** è prevista per le porte di accesso di grandi dimensioni, su modello di quella delle *vecchie stalle*.

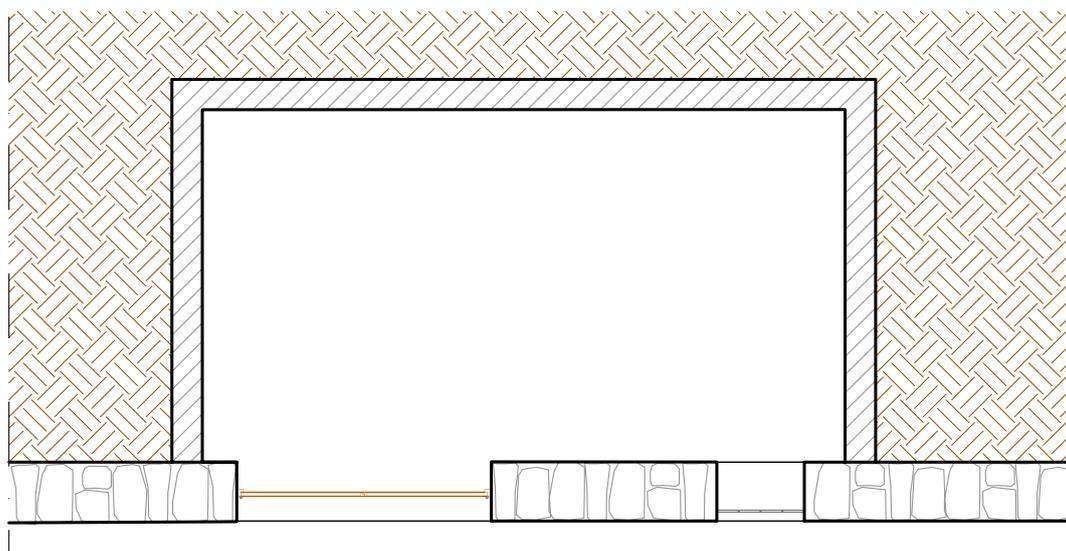
La porta sarà a due battenti, realizzati in listoni di legno di castagno con cardini in ferro battuto, sovrastata da un sopraluce a battente in legno con grata in ferro.

L'infisso è inserito all'interno di un'apertura rettangolare sovrastato da piattabanda in legno.

La finestra, di forma rettangolare o quadrata, sarà protetta da grate a maglia quadrata realizzate in tondini di ferro sovrastata da una piattabanda realizzata con tavella in legno di castagno.



Prospetto frontale



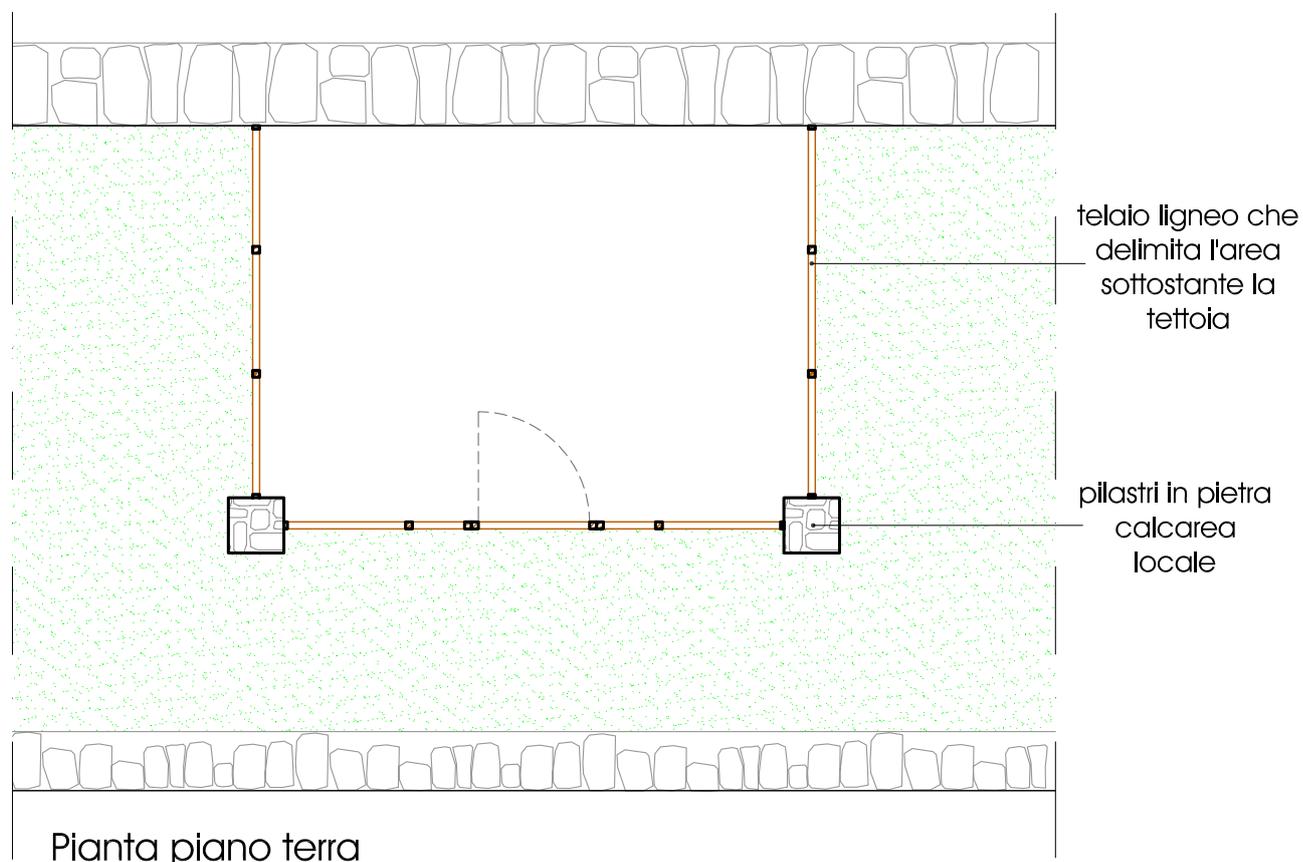
Pianta piano terra



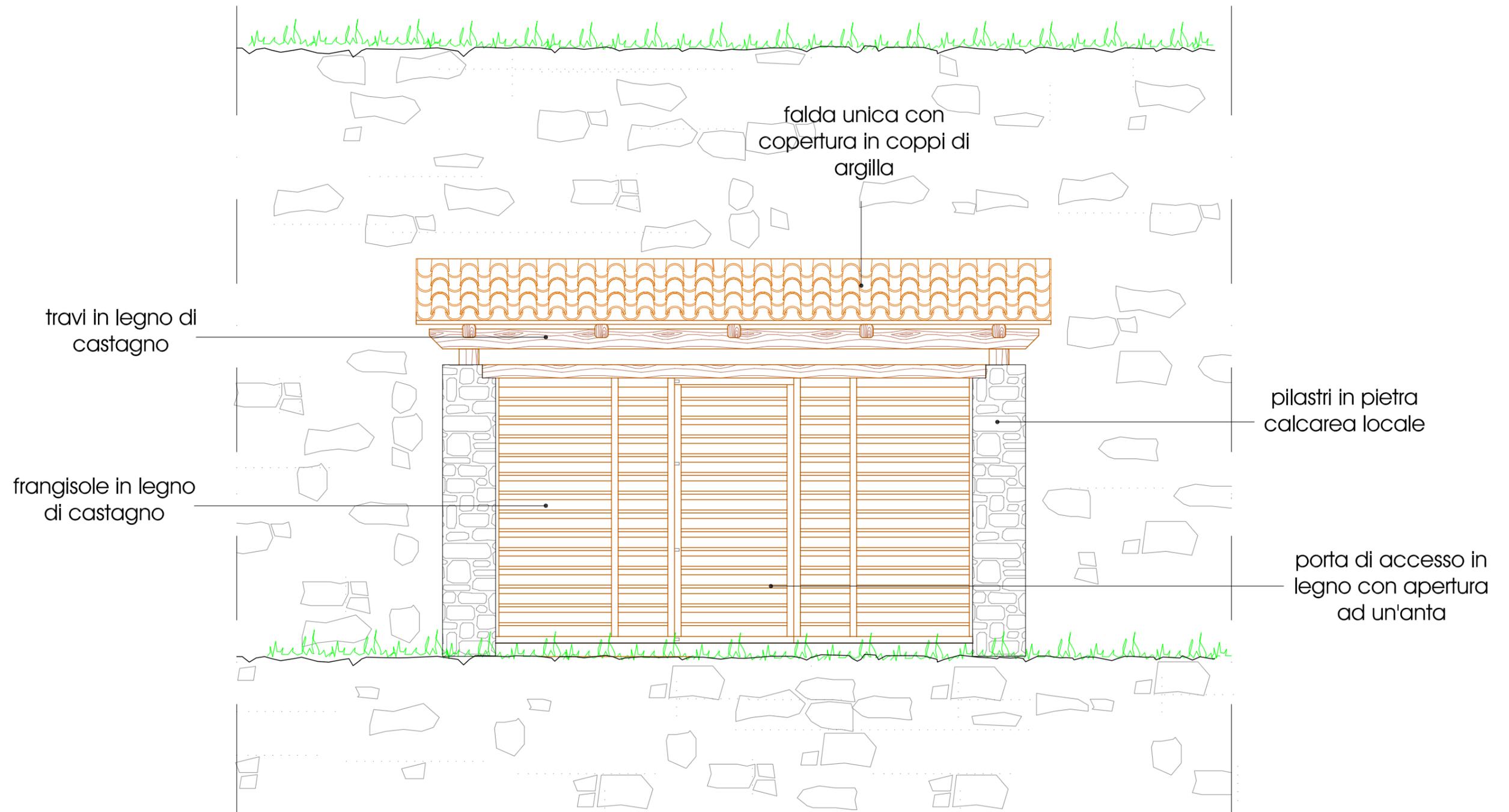
## Tettoie in legno - 1° Tipologia

Le **tettoie in legno** saranno ad una falda, con copertura in tradizionali coppi di argilla. La struttura portante sarà ad orditura semplice e poggiata su pilastri realizzati in pietra calcarea locale. L'area sottostante sarà delimitata da telai realizzati in legno di castagno, posti ad una quota di circa 10 cm dal suolo. A seconda della diversa compagnatura dei telai, si prevedono tre tipologie.

Nella *prima tipologia*, il telaio in legno sosterrà dei frangisole orizzontali anch'essi in legno di castagno. La porta sarà ad un solo battente, ricavata all'interno della suddetta compagnatura e realizzata con medesimi materiali.



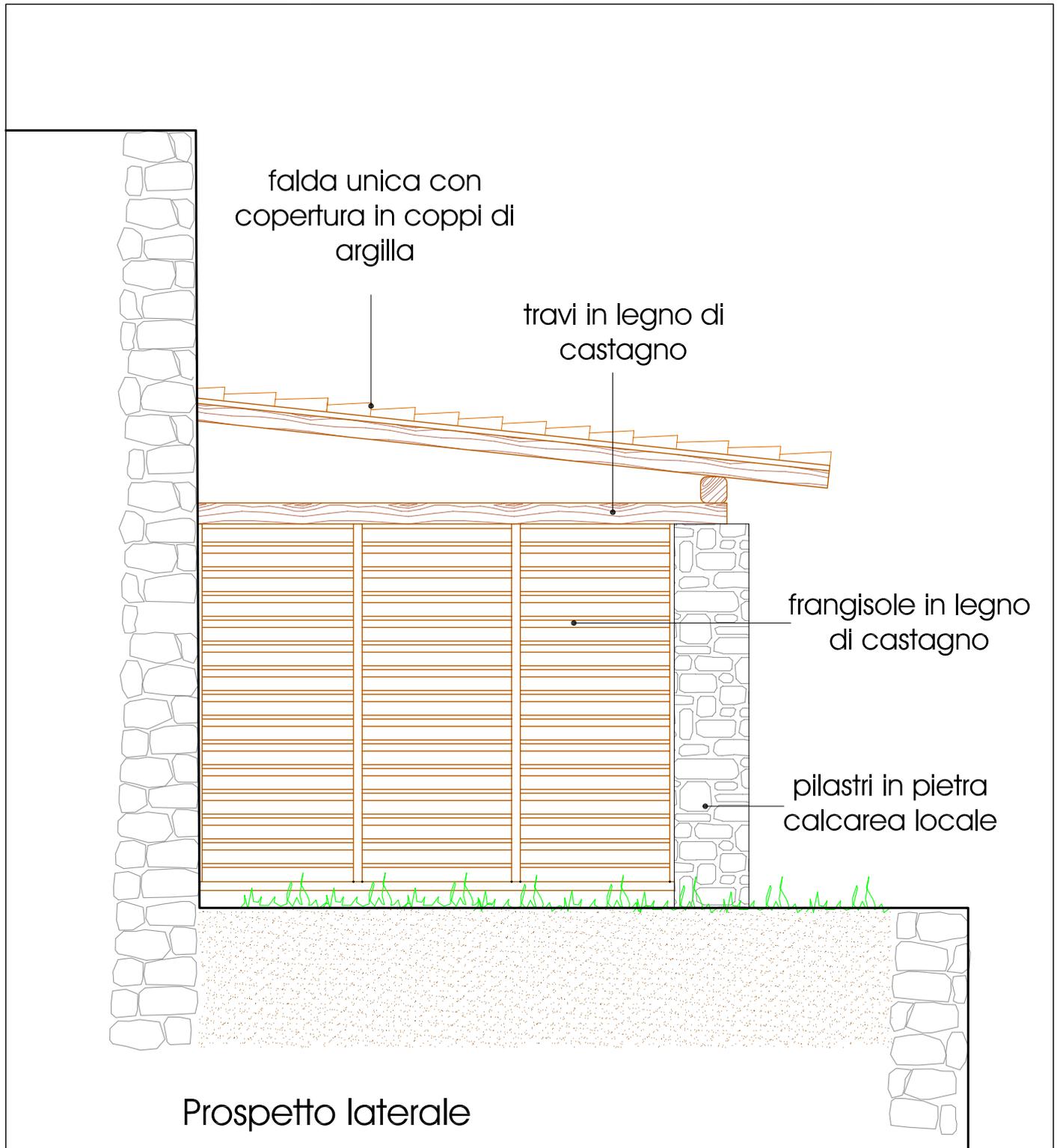
Tettoie in legno - 1° Tipologia



Prospetto frontale



## Tettoie in legno - 1° Tipologia

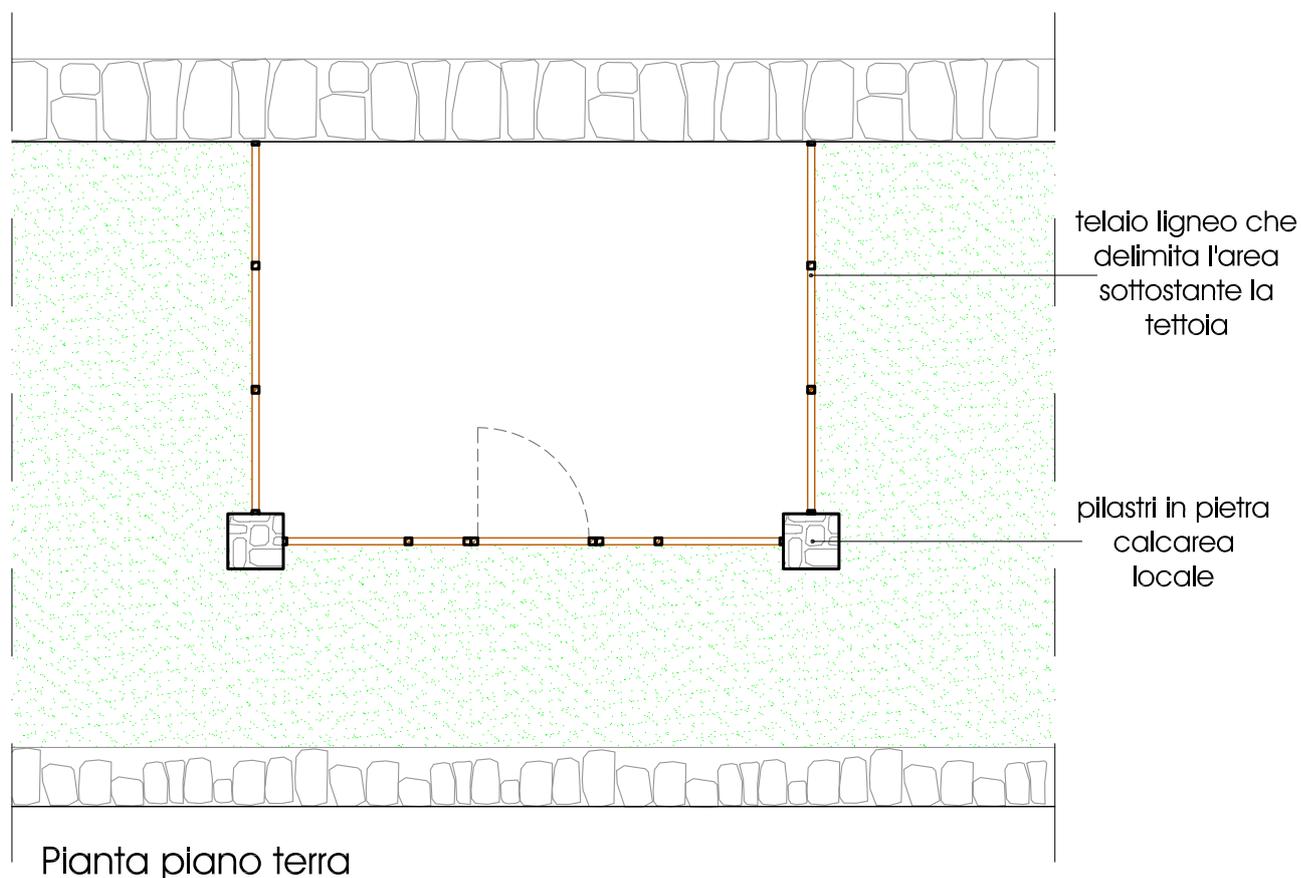


## Tettoie in legno - 2° Tipologia

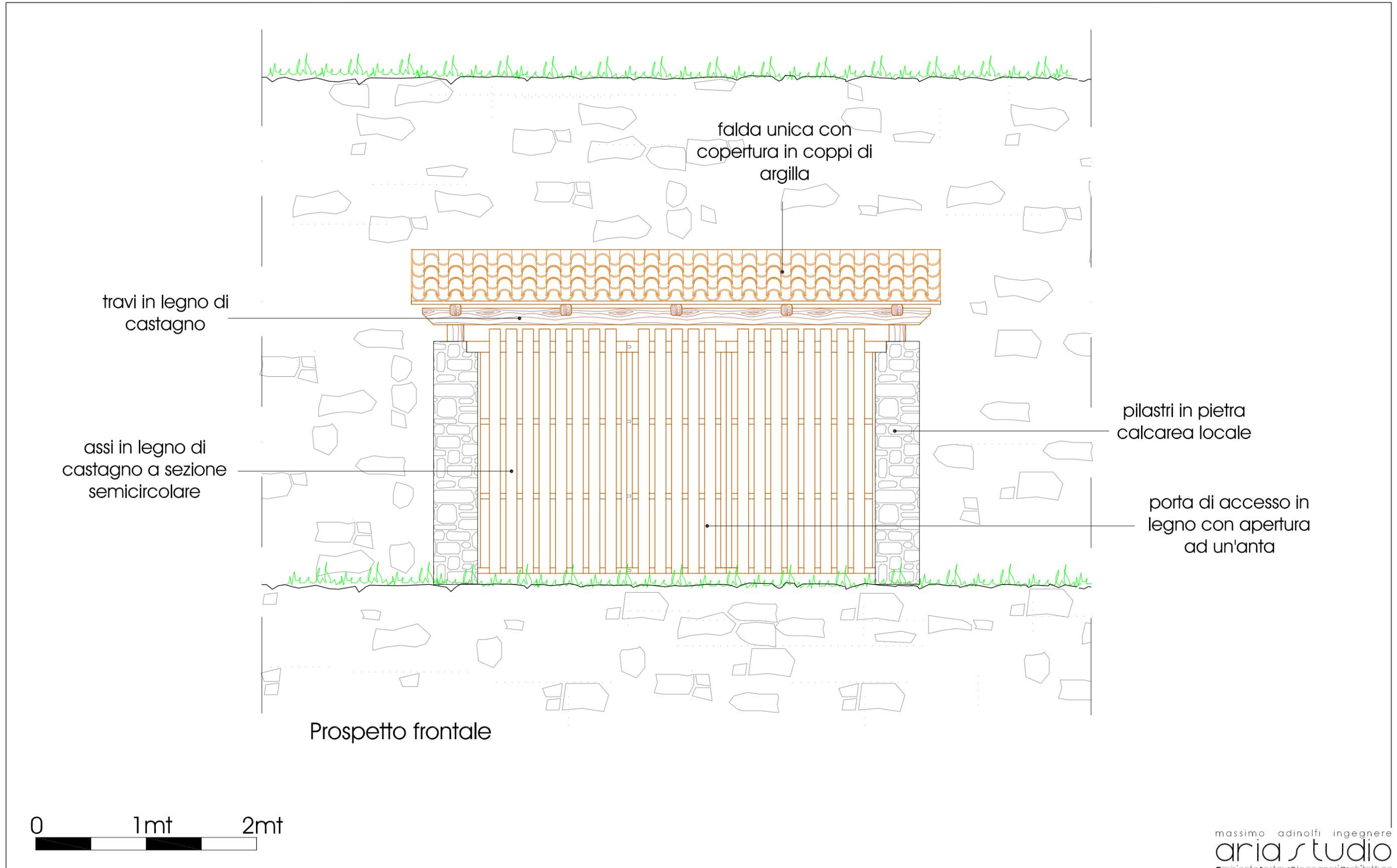
Le **tettoie in legno** saranno ad una falda, con copertura in tradizionali coppi di argilla. La struttura portante sarà ad orditura semplice e poggiata su pilastri realizzati in pietra calcarea locale. L'area sottostante sarà delimitata da telai realizzati in legno di castagno, posti ad una quota di circa 10 cm dal suolo. A seconda della diversa tompagnatura dei telai, si prevedono tre tipologie:

Nella *seconda tipologia*, il telaio in legno sosterrà dei pali in legno di castagno.

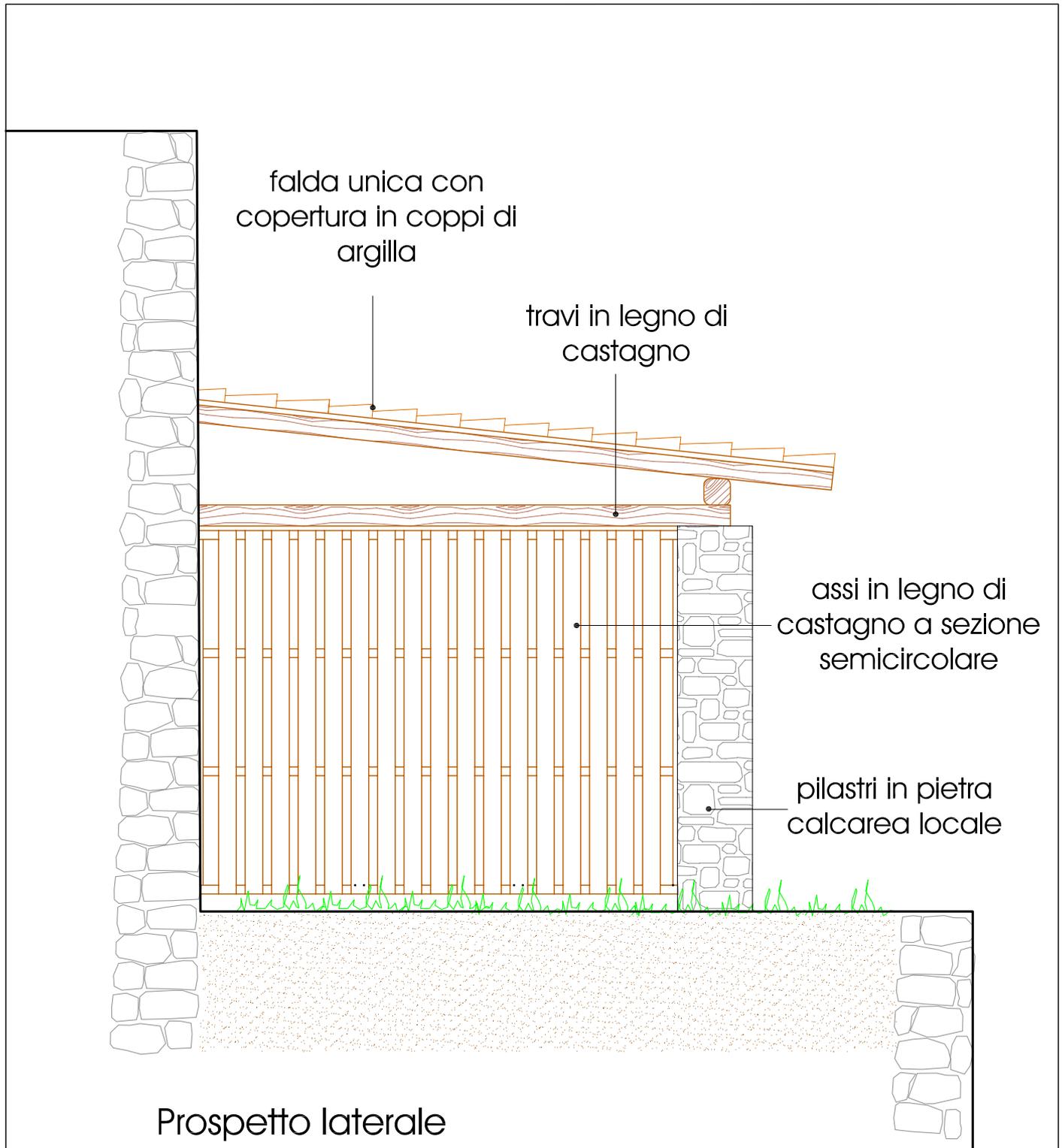
La porta sarà ad un solo battente, ricavata all'interno della suddetta tompagnatura e realizzata con medesimi materiali.



Tettoie in legno - 2° Tipologia



## Tettoie in legno - 2° Tipologia



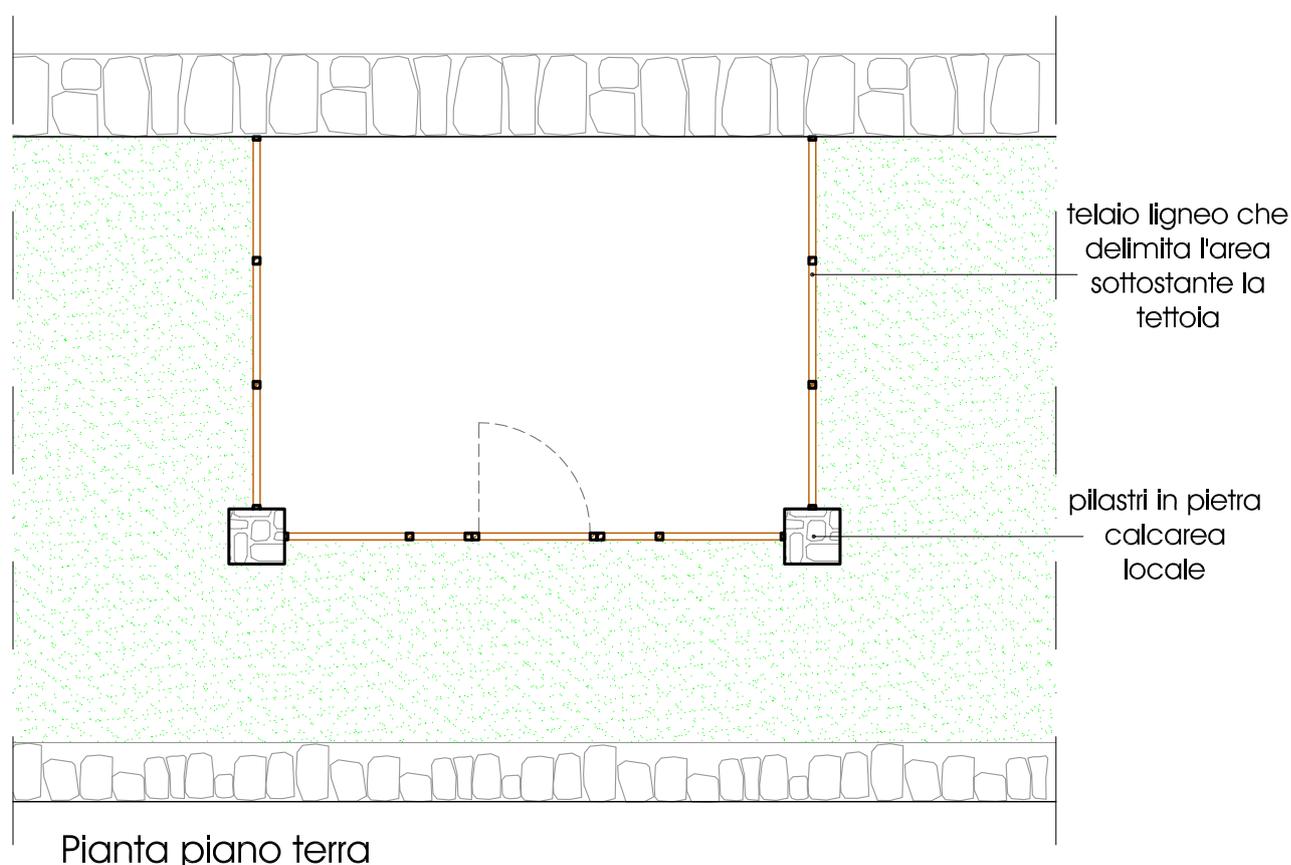
0 1mt 2mt

## Tettoie in legno - 3° Tipologia

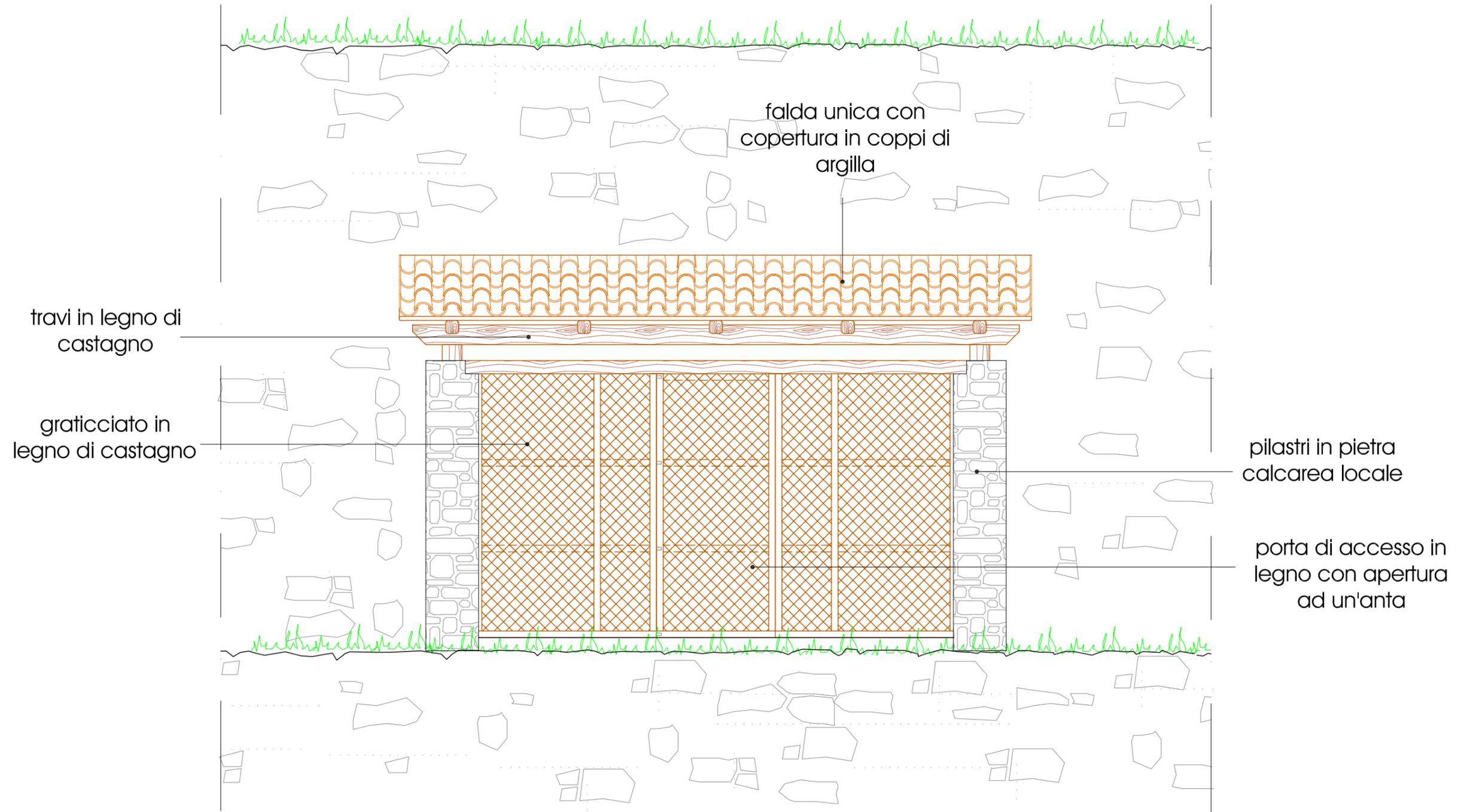
Le **tettoie in legno** saranno ad una falda, con copertura in tradizionali coppi di argilla. La struttura portante sarà ad orditura semplice e poggiata su pilastri realizzati in pietra calcarea locale. L'area sottostante sarà delimitata da telai realizzati in legno di castagno, posti ad una quota di circa 10 cm dal suolo. A seconda della diversa tempagnatura dei telai, si prevedono tre tipologie:

Nella *terza tipologia*, il telaio in legno sosterrà dei graticciati in legno di castagno.

La porta sarà ad un solo battente, ricavata all'interno della suddetta tempagnatura e realizzata con medesimi materiali.



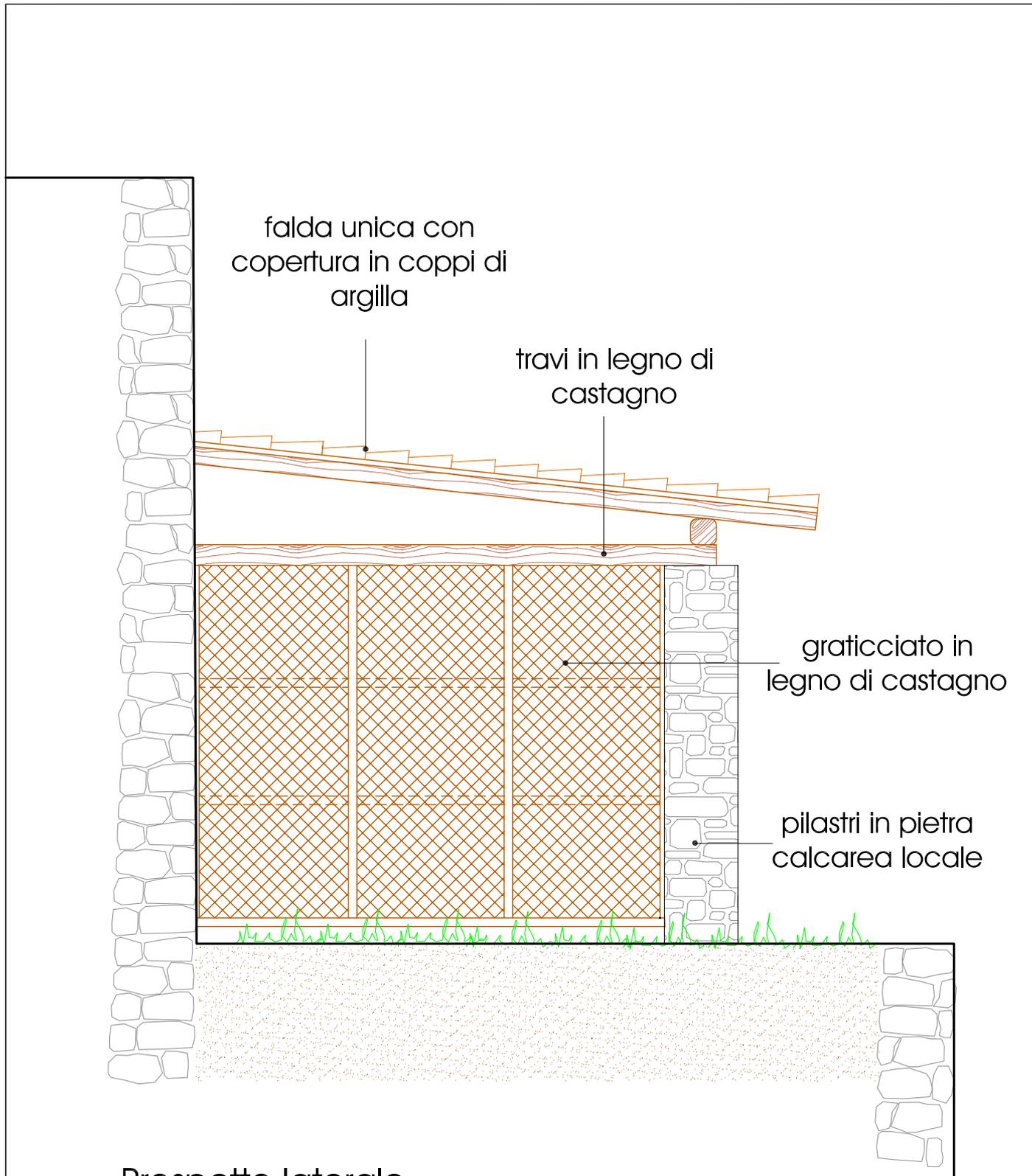
Tettoie in legno - 3° Tipologia



Prospetto frontale



## Tettoie in legno - 2° Tipologia



Prospetto laterale



Tettoie in legno - Inserimento fotografico esemplificativo



Foto di un immobile esistente con tettoia da riqualificare

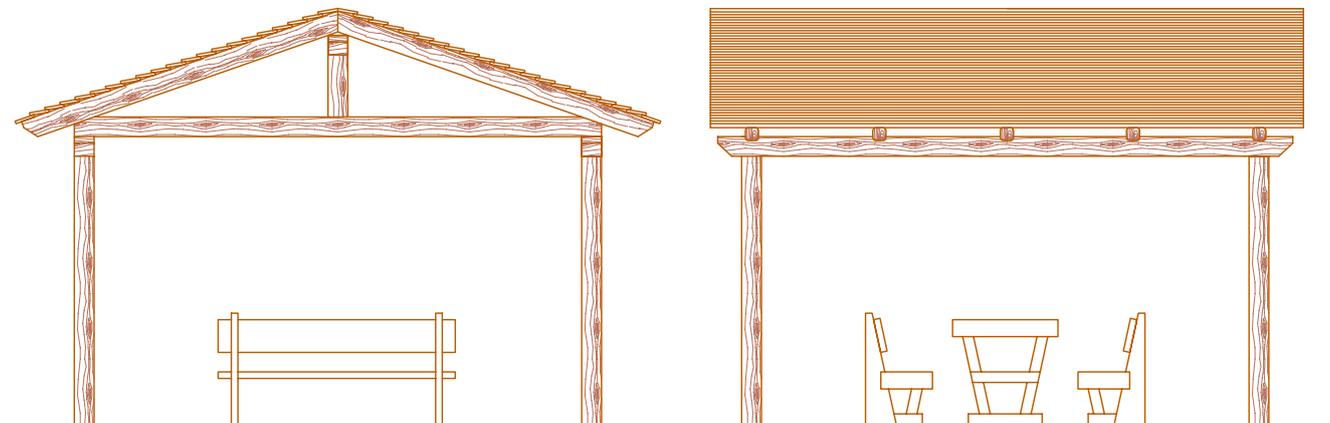


Foto inserimento con l'ipotesi riqualificativa con nuova tettoia  
in legno e tegole

## Elementi di arredo: capanno aperto per fondi agricoli

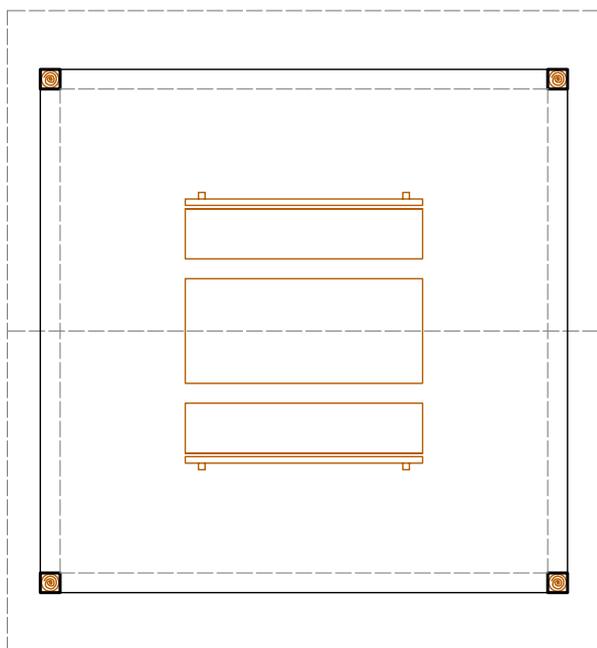
Nel fondo agricolo sarà consentita l'installazione di un **capanno aperto** che possa servire ai proprietari come luogo di sosta per la pausa pranzo. Il capanno, di forma quadrata o rettangolare, sarà realizzato con struttura e tetto a falde con capriata in legno di castagno e copertura realizzata con pannelle di legno.

Nella zona coperta saranno posti tavoli e panche secondo le tipologie in allegato.

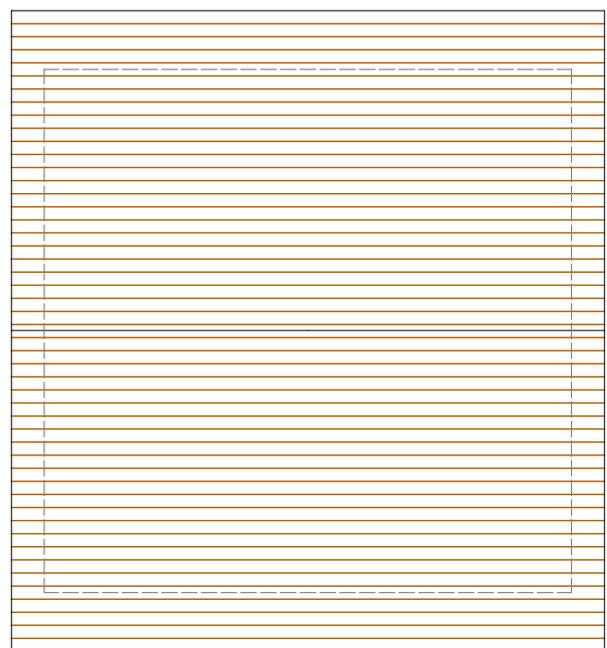


Prospetto frontale

Prospetto laterale



Pianta piano terra



Pianta copertura



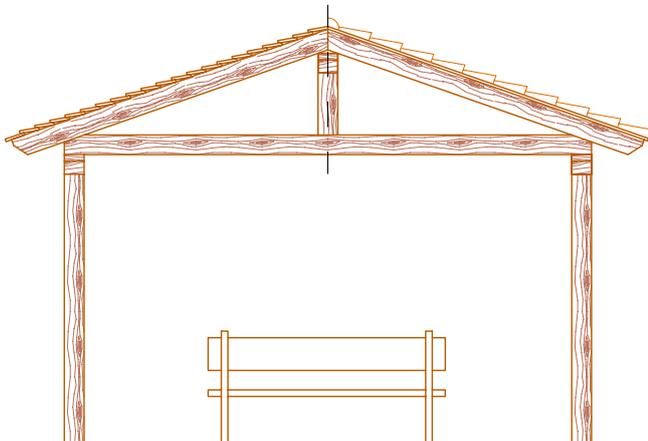
Elementi di arredo: capanno aperto  
per aziende agricole/agrituristiche

Nel fondo agricolo sarà consentita l'installazione di un **capanno aperto** che possa servire ai proprietari come luogo di sosta per la pausa pranzo.

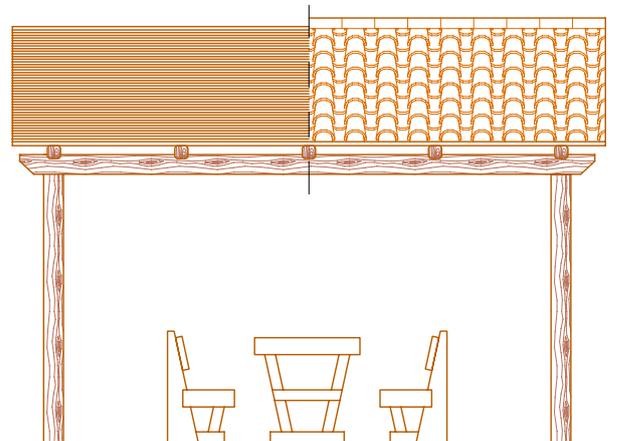
1° Tipologia

Il capanno, di forma quadrata o rettangolare, sarà realizzato con struttura e tetto a falde con capriata in legno di castagno e copertura realizzata con piastrelle di legno o tegole in coppi di argilla.

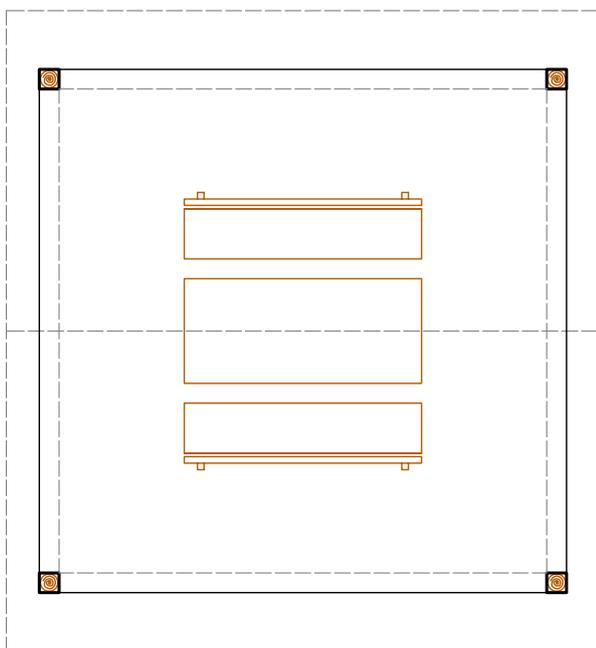
Nella zona coperta saranno posti tavoli e panche secondo le tipologie in allegato.



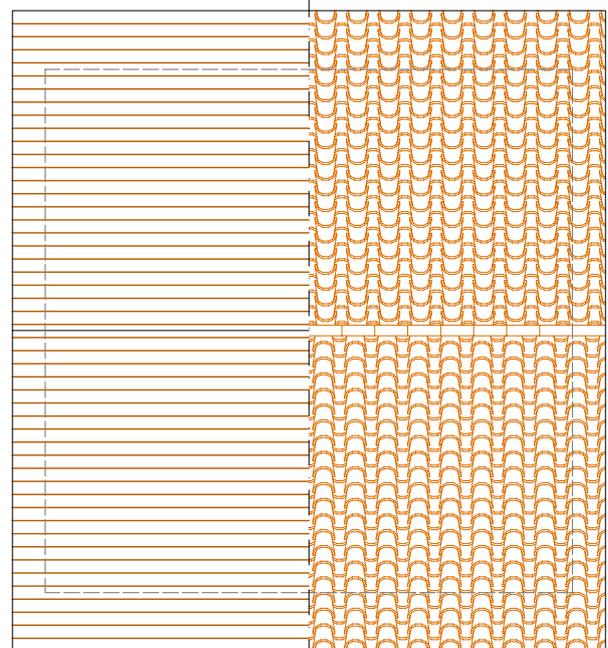
Prospetto frontale



Prospetto laterale



Pianta piano terra



Pianta copertura



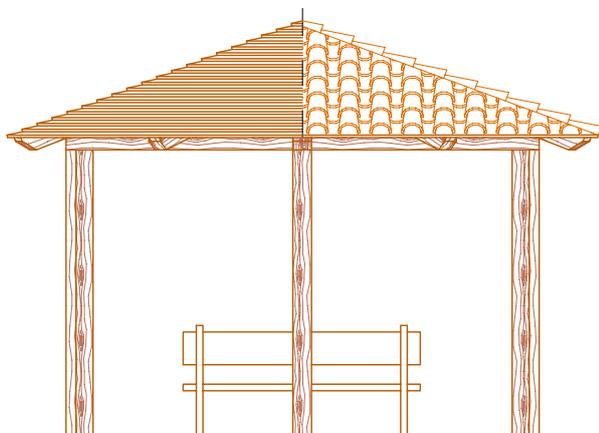
Elementi di arredo: capanno aperto  
per aziende agricole/agrituristiche

Nel fondo agricolo sarà consentita l'installazione di un **capanno aperto** che possa servire ai proprietari come luogo di sosta per la pausa pranzo.

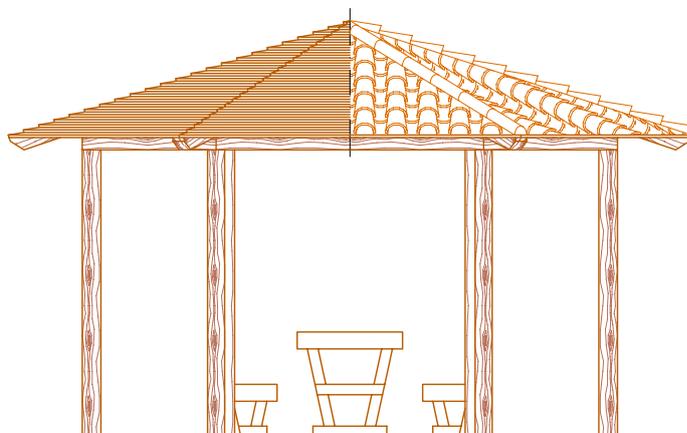
2° Tipologia

Il capanno, di forma esagonale, sarà realizzato con struttura e tetto a falde con capriata in legno di castagno e copertura realizzata con pianelle di legno o tegole in coppi di argilla.

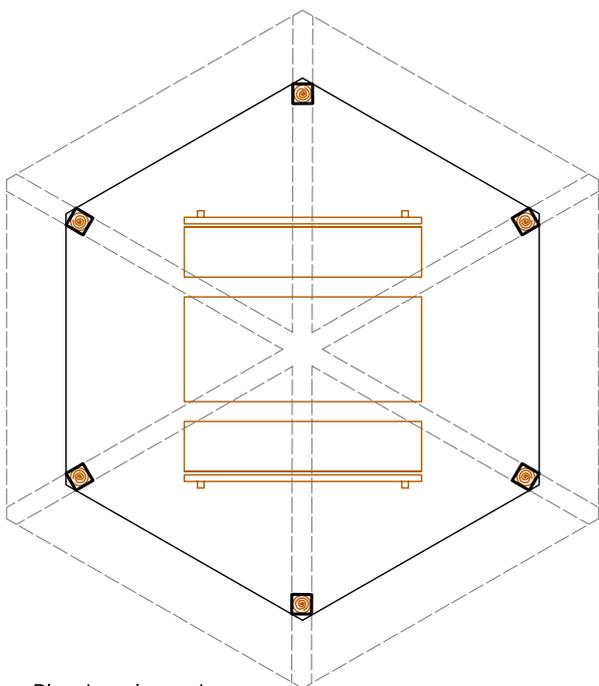
Nella zona coperta saranno posti tavoli e panche secondo le tipologie in allegato.



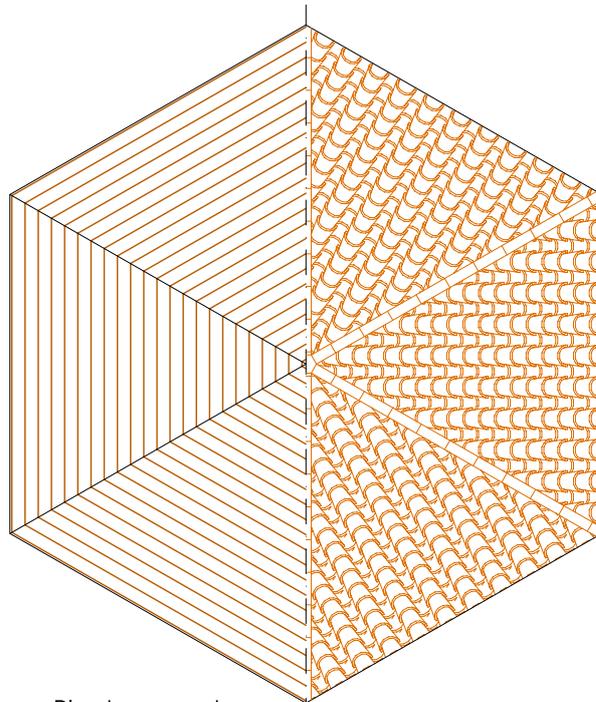
Prospetto frontale



Prospetto laterale



Pianta piano terra



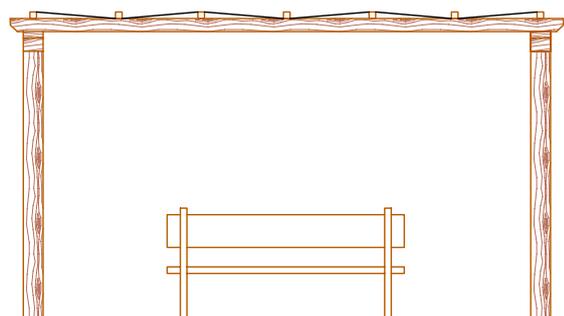
Pianta copertura



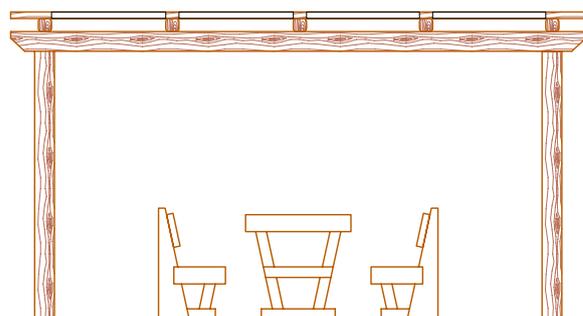
Elementi di arredo: pergolato ombreggiante per aziende agricole/agrituristiche

Nel fondo agricolo sarà consentita l'installazione di un **pergolato ombreggiante** che possa servire ai proprietari come luogo di sosta per la pausa pranzo.

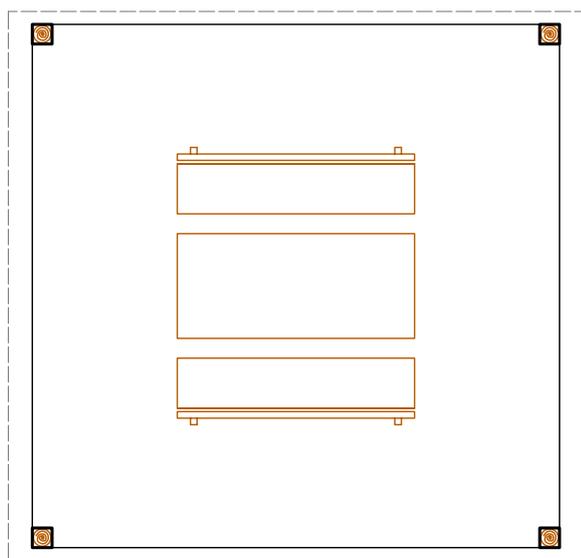
Il pergolato, di forma quadrata o rettangolare, sarà realizzato con struttura in pali e travi in legno di castagno e copertura realizzata con teli di tessuto impermeabilizzato di colore chiaro. Nella zona coperta saranno posti tavoli e panche secondo le tipologie in allegato.



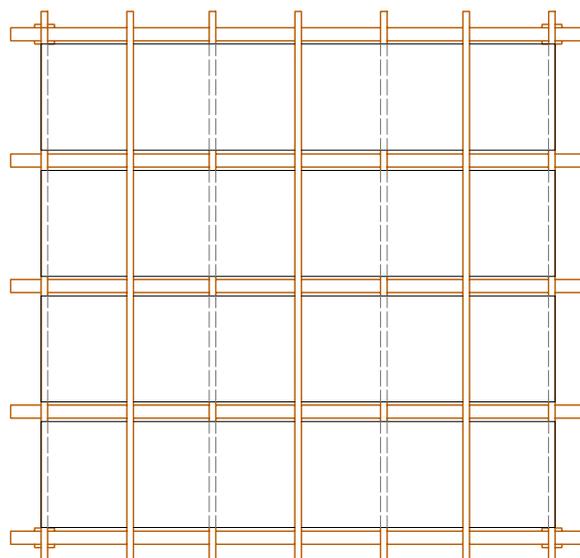
Prospetto frontale



Prospetto laterale



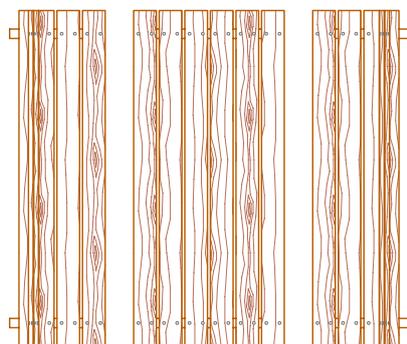
Pianta piano terra



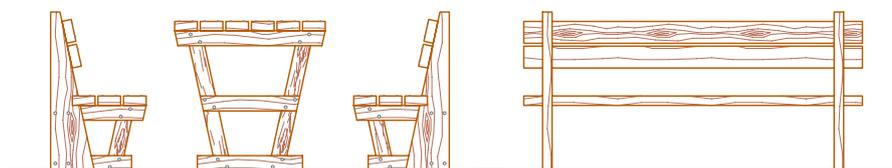
Pianta copertura



## Elementi di arredo: tavolo e panche



Pianta

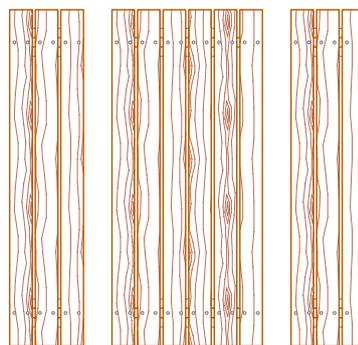


Prospetto frontale

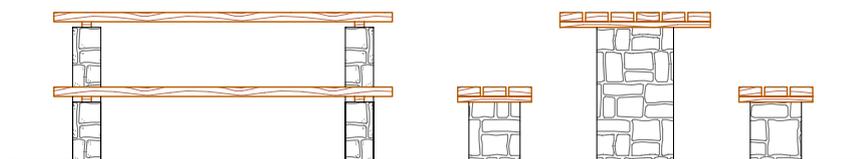
Prospetto laterale

### 1° tipo

Il **tavolo** e' composto da listoni per il piano e sostegni, accompagnato da **due panche** con schienale composte anch'esse da listoni e sostegni; il tutto in legno di castagno trattato per esterno; con bulloneria incassata nel legno e sostegni predisposti per il fissaggio a terra.



Pianta



Prospetto laterale

Prospetto frontale

### 2° tipo

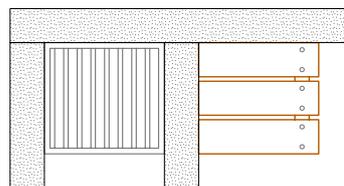
Il **tavolo** e' composto da listoni per il piano, in legno di castagno trattato per esterno, e sostegni realizzati in pietra calcarea locale a facciavista, accompagnato da **due panche** senza schienale composte anch'esse da listoni e sostegni in pietra; con bulloneria incassata nel legno.



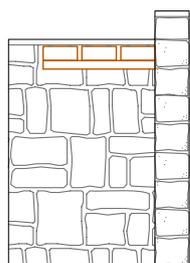
## Elementi di arredo: griglia barbecue

Il **barbecue** è realizzato con una struttura in pietra calcarea locale a facciavista; è composto da una zona per la griglia, con vano porta legna sottostante, ed una zona laterale di appoggio con piano realizzato in lastre di pietra locale bocciardata e/o fiammata oppure in listoni di legno di castagno.

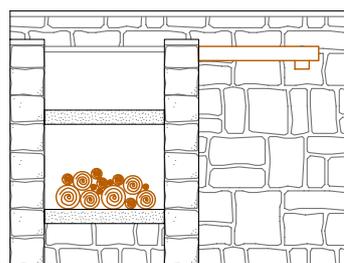
### 1° Tipo



Pianta

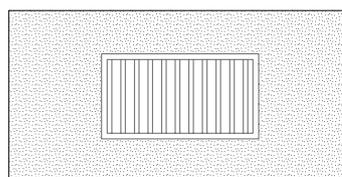


Prospetto laterale

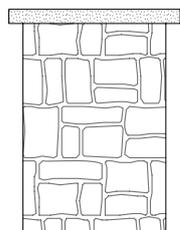


Prospetto frontale

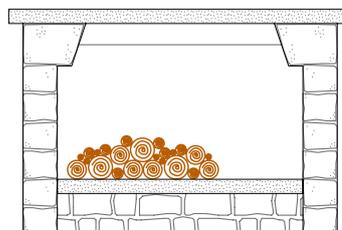
### 2° Tipo



Pianta



Prospetto laterale



Prospetto frontale



## **PREMESSA**

La precedente normativa d'uso delle aree rurali ai fini di una loro riqualificazione paesaggistica e funzionale consente, una tantum, le relative opere, definendo un lotto minimo d'intervento senza alcun indice di utilizzazione urbanistica.

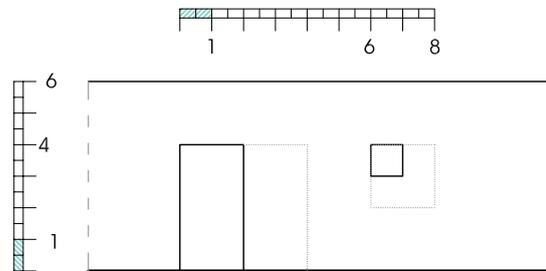
Nel caso di esistenti aziende agricole/agrituristiche è, al contrario, consentito un indice di sfruttamento agricolo, previa presentazione di un piano di sviluppo aziendale, in conformità a quanto stabilito dal vigente P.T.C.P. della Provincia di Salerno.

Per tali attività produttive vengono di seguito allegati abachi (cfr. Tavola 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 8) che individuano possibili schemi di aggregazione delle tipologie costruttive già rappresentate nelle precedenti tavole (cfr. Tavola 2a, 2b, 2c, 2d, 3a, 3b, 3c, 4a, 4b, 4c.), il tutto generato su un modulo base, fissato in 60 cm per i locali di pertinenza agricola interrati e in 90 cm per le tettoie in legno.

## Analisi tipologica - Moduli e schemi d'aggregazione

### Deposito interrato nei terrazzamenti

 **Modulo BASE =**  
0,60x0,60 m

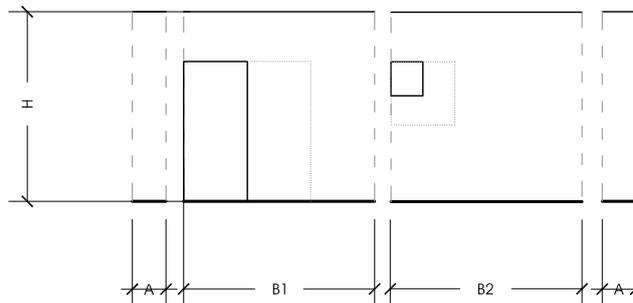


**Rapporti  
compositivi  
della  
facciata e  
MODULO  
BASE**

**B1 = 6 moduli base = 3,60m**

**B2 = 6 moduli base = 3,60m**

**H =** proporzionata all'altezza della  
macera



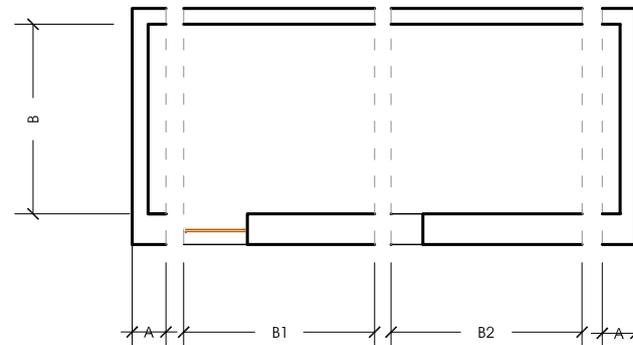
**Scomposizione  
del  
prospetto in  
MODULI DI  
FACCIATA**

**A = 1 modulo base = 0,60m**

**B = 6 moduli base = 3,60m**

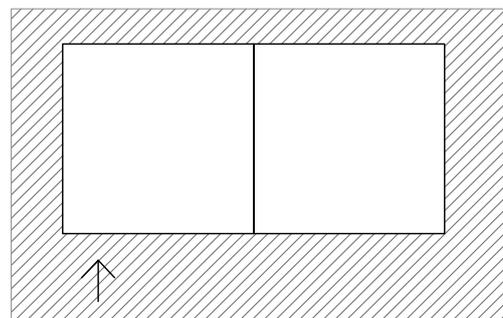
**B1 = 6 moduli base = 3,60m**

**B2 = 6 moduli base = 3,60m**



**Rapporti fra  
pianta e  
MODULI DI  
FACCIATA**

I MODULI IN PIANTA si possono liberamente organizzare lungo la direttrice indicata nella schematizzazione, procedendo verso un lato e l'altro, a partire dal modulo iniziale (B1), caratterizzato dall'apertura del vano porta.



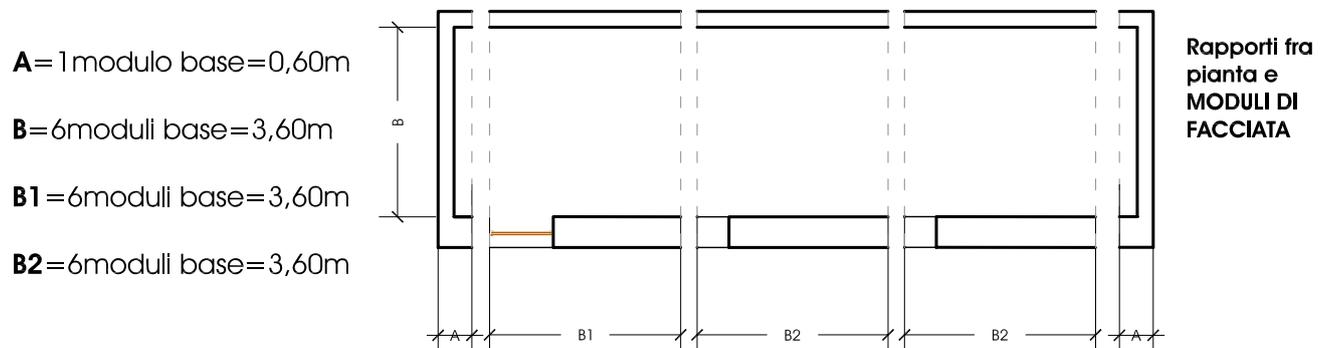
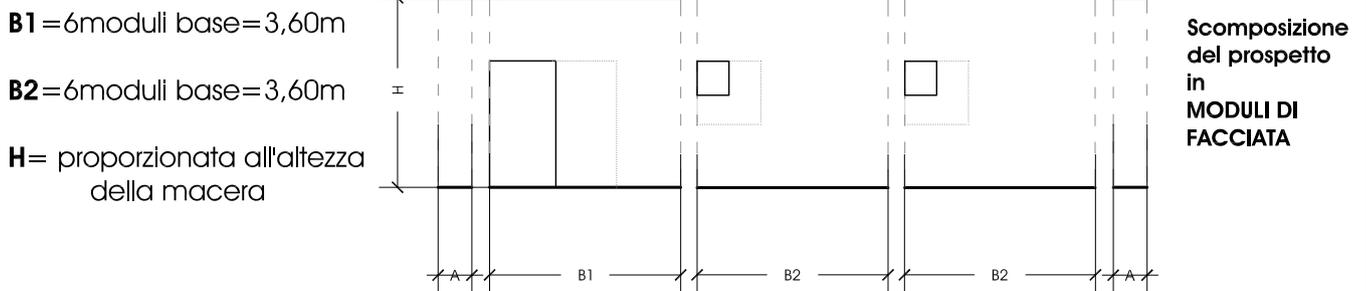
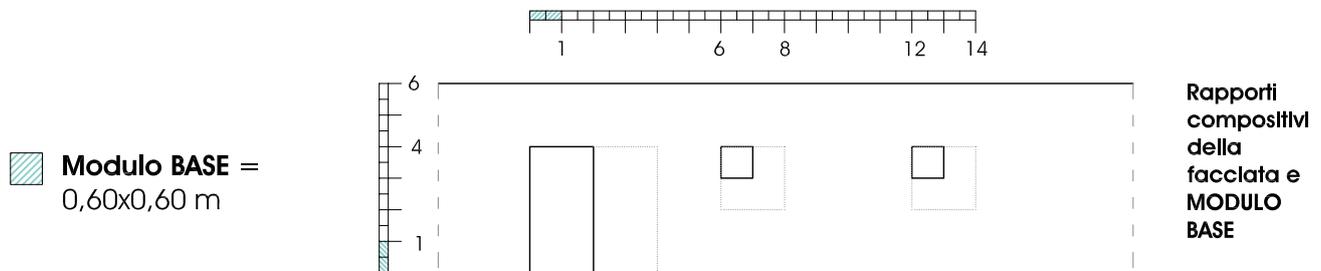
**Schematizzazione  
dei  
MODULI IN  
PIANTA**

**N.B.**

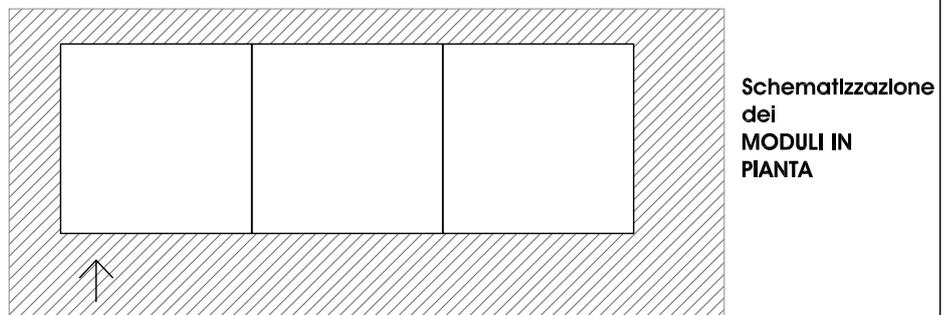
Le dimensioni del vano porta e finestra optabili sono indicate nel dizionario delle componenti architettoniche a seguire (cfr. Tavola 8 )

## Analisi tipologica - Moduli e schemi d'aggregazione

### Deposito interrato nei terrazzamenti - Ipotesi di sviluppo



I MODULI IN PIANTA si possono liberamente organizzare lungo la direttrice indicata nella schematizzazione, procedendo verso un lato e l'altro, a partire dal modulo iniziale (B1), caratterizzato dall'apertura del vano porta.



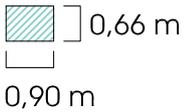
**N.B.**

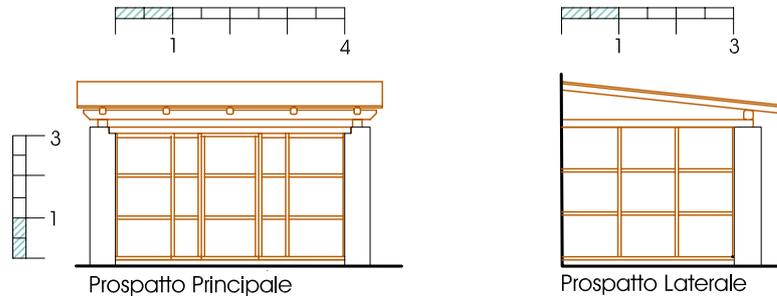
Le dimensioni del vano porta e finestra optabili sono indicate nel dizionario delle componenti architettoniche a seguire (cfr. Tavola 8 )

## Analisi tipologica - Moduli e schemi d'aggregazione

### Tettoia in legno

**Modulo BASE =**  
0,90x0,66 m

 0,66 m  
0,90 m

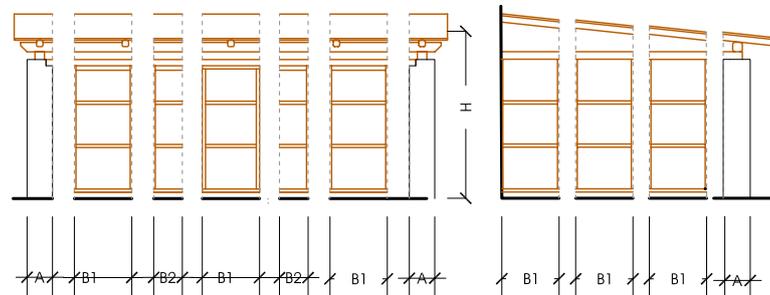


Rapporti  
compositivi  
della  
facciata e  
MODULO  
BASE

**A=0,40 m**

**B1 = 1 modulo base=0,90m**

**B2 = 1/2 modulo base=0,45m**

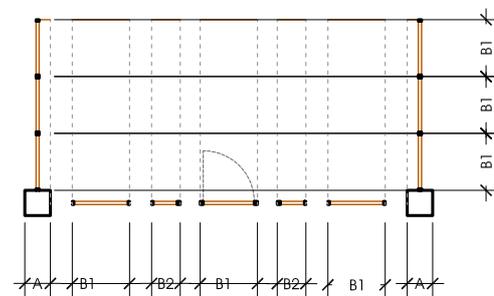


Scomposizione  
del prospetto  
in  
MODULI DI  
FACCIATA

**A=0,40m**

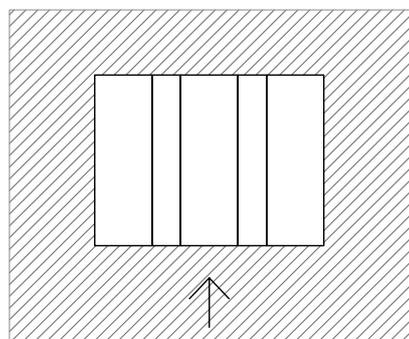
**B1 = 1 modulo base=0,90m**

**B2 = 1/2 modulo base=0,45m**



Rapporti fra  
pianta e  
MODULI DI  
FACCIATA

I MODULI IN PIANTA si possono liberamente organizzare lungo la direttrice Indicata nella schematizzazione, procedendo verso un lato e l'altro, a partire dal modulo iniziale (B2), caratterizzato dall'apertura del vano porta.



Schematizzazione  
dei  
MODULI IN  
PIANTA

**N.B.**

Oltre un interasse di 5 moduli B1 (equivalenti ciascuno ad un modulo base), si intende esaurita la campata massima ed occorre prevedere un altro pilastro.

## Analisi tipologica - Moduli e schemi d'aggregazione

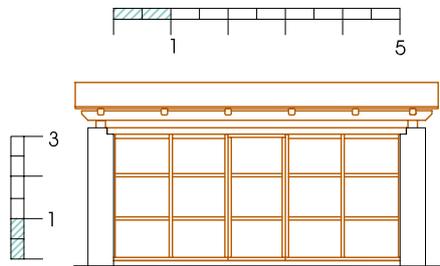
### Tettoia in legno - Ipotesi di sviluppo

**Modulo BASE =**

0,90x0,66 m

 0,66 m

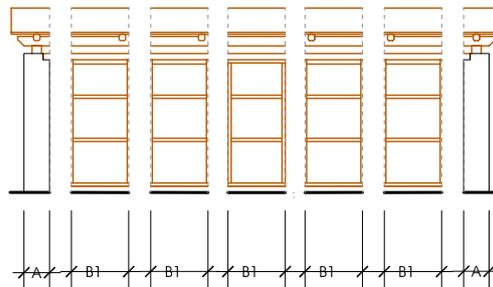
 0,90 m



Rapporti  
compositivi  
della  
facciata e  
MODULO  
BASE

**A=0,40m**

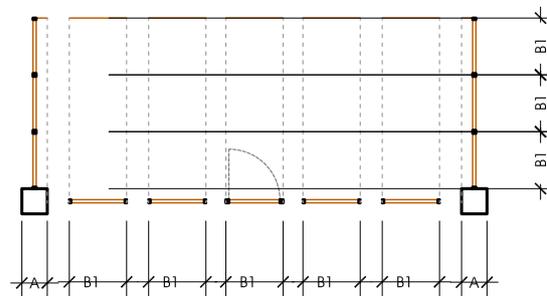
**B1 = 1 modulo base=0,90m**



Scomposizione  
del prospetto  
in  
MODULI DI  
FACCIATA

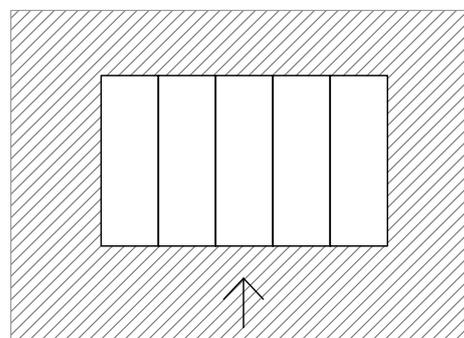
**A=0,40m**

**B1 = 1 modulo base=0,90m**



Rapporti fra  
pianta e  
MODULI DI  
FACCIATA

I MODULI IN PIANTA si possono liberamente organizzare lungo la direttrice indicata nella schematizzazione, procedendo verso un lato e l'altro, a partire dal modulo iniziale (B2), caratterizzato dall'apertura del vano porta.



Schematizzazione  
dei  
MODULI IN  
PIANTA

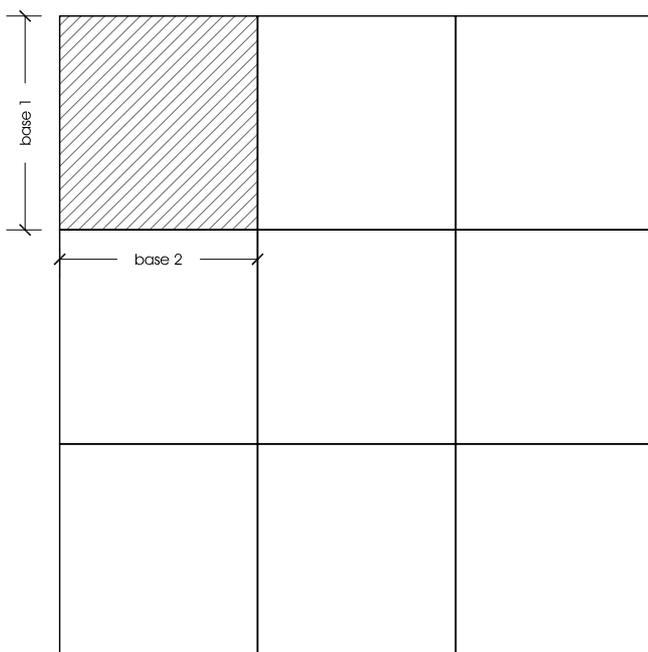
**N.B.**

Oltre un interasse di 5 moduli B1 (equivalenti ciascuno ad un modulo base), si intende esaurita la campata massima ed occorre prevedere un altro pilastro.

## Analisi tipologica - Moduli e schemi d'aggregazione

### Elementi di arredo per aziende agricole/agrituristiche: capanno aperto / pergolato ombreggiato

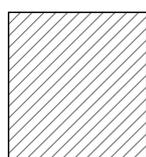
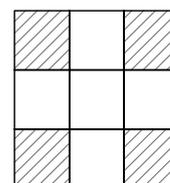
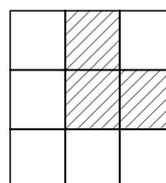
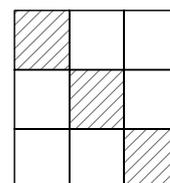
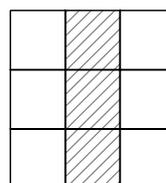
#### Tipologia rettangolare - Schematizzazione



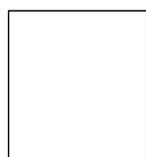
I capanni e i pergolati di base rettangolare potranno essere liberamente disposti secondo aggregazioni che seguano schemi deducibili dalla schematizzazione qui suggerita.

Questa prevede l'aggregazione dei capanni e/o pergolati ombreggianti con pergolati aperti dove far crescere piante rampicanti.

#### ESEMPI:



Capanno aperto/pergolato ombreggiante con tende



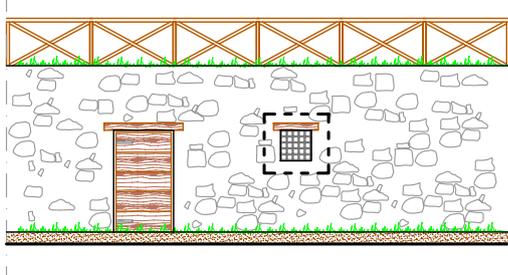
Pergolato aperto con piante rampicanti

#### N.B.

In entrambi i casi sarà necessario mantenere un giusto rapporto fra pieni e vuoti. Tale rapporto dovrà essere di parità fra vuoti e pieni, o al più (nella tipologia a base esagonale) di lieve minoranza per i vuoti (3/7).

## Dizionario componenti architettoniche

### Finestre - Tipologia Deposito interrato nei terrazzamenti

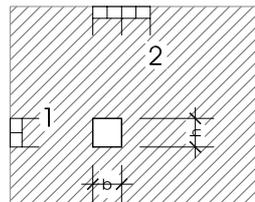


Le finestre potranno avere diverse proporzioni. Avranno piattabanda in legno e grata in ferro realizzata con tondini pieni.

#### Proporzioni e Dimensioni

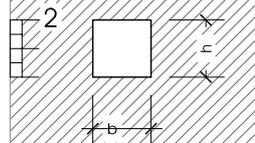
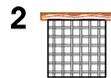
▣ Modulo BASE : 0,60x0,60 m

Finestra di dimensioni minime.



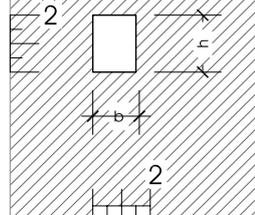
**b x h**  
= 1 x 1 moduli  
= 0,60 x 0,60 m

Finestra di dimensioni massime.



**b x h**  
= 2 x 2 moduli  
= 1,20 x 1,20 m

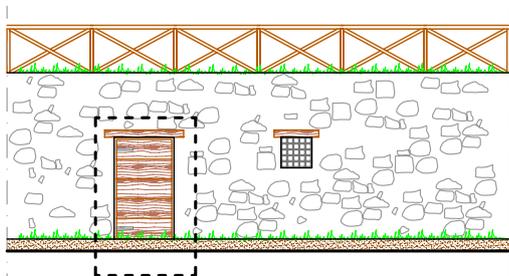
Finestra di dimensioni intermedie.



**b x h**  
= 1,5 x 2 moduli  
= 0,90 x 1,20 m

## Dizionario componenti architettoniche

### Porte - Tipologia Deposito interrato nei terrazzamenti



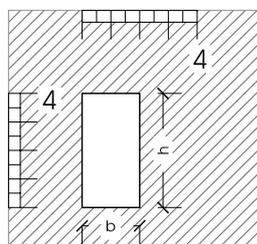
Le porte hanno dimensioni minime abbastanza ampie, per agevolare l'uso dei locali quali depositi agricoli.

Le diverse tipologie consentono la scelta di uno o due battenti, con o senza sopra luce/aperture.

#### Proporzioni e Dimensioni

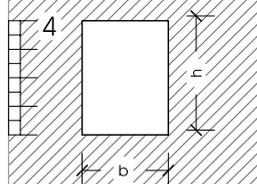
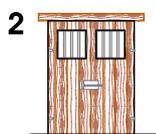
Modulo BASE : 0,60x0,60 m

1 Porta in legno, rettangolare e ad un anta, con piattabanda in legno



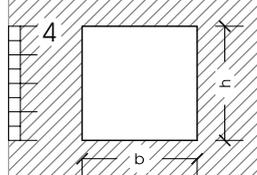
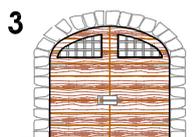
$$\begin{aligned} \mathbf{b \times h} \\ &= 2 \times 4 \text{ moduli} \\ &= 1,20 \times 2,40 \text{ m} \end{aligned}$$

2 Porta in legno, rettangolare e a due ante, con piattabanda in legno



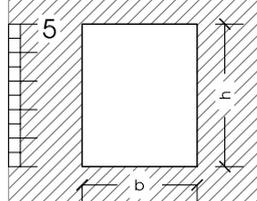
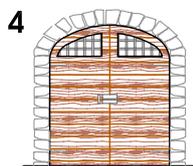
$$\begin{aligned} \mathbf{b \times h} \\ &= 3 \times 4 \text{ moduli} \\ &= 1,80 \times 2,40 \text{ m} \end{aligned}$$

3 Porta in legno ad arco, e a due battenti, con cornice in pietra calcarea realizzata senza stiltatura dei giunti



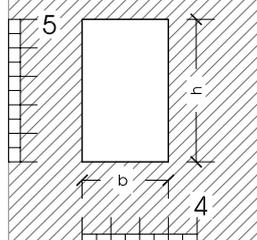
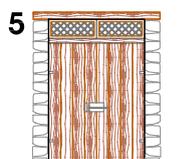
$$\begin{aligned} \mathbf{b \times h} \\ &= 2 \times 4 \text{ moduli} \\ &= 2,40 \times 2,40 \text{ m} \end{aligned}$$

4 Porta in legno ad arco, e a due battenti, con cornice in pietra calcarea realizzata senza stiltatura dei giunti



$$\begin{aligned} \mathbf{b \times h} \\ &= 2 \times 4 \text{ moduli} \\ &= 2,40 \times 3,00 \text{ m} \end{aligned}$$

5 Porta in legno, rettangolare e a due ante, con piattabanda in legno e sopra luce a due ante in legno con grata in ferro



$$\begin{aligned} \mathbf{b \times h} \\ &= 2 \times 4 \text{ moduli} \\ &= 1,80 \times 3,00 \text{ m} \end{aligned}$$